PUC

NORME DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE



REV. gennaio 2016

INDICE

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 - Oggetto delle Norme degli Ambiti di conservazione e riqualificazione - pag. 1

ART. 2 - Finalità - pag. 1

ART. 3 - Lettura degli elaborati di PUC - pag. 2

ART. 4 - Elaborati costitutivi del PUC - pag. 2

ART. 5 - Manutenzione ordinaria - pag. 2

ART. 6 - Manutenzione straordinaria - pag. 2

ART. 7 - Restauro - pag. 3

ART. 8 - Risanamento conservativo - pag. 3

ART. 9 - Ristrutturazione edilizia - pag. 3

ART. 10 - Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari - pag. 3

ART. 11 - Aggiornamento elenchi - pag. 3

ART. 12 - Mutamento di destinazione d'uso senza opere - pag. 3

ART. 13 - Sostituzione edilizia - pag. 3

ART. 14 - Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale - pag. 3

ART. 15 - Ristrutturazione urbanistica - pag. 3

ART. 16 - Pertinenze di un fabbricato - pag. 4

ART. 17 - Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione - pag. 4

ART. 18 - Parcheggi privati - pag. 4

CAPITOLO III: DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

ART. 19 - Superficie agibile e superficie accessoria - pag. 4

ART. 20 - Parametro di conversione - pag. 4

ART. 21 - Locali interrati - pag. 4

ART. 22 - Superficie netta di vendita - pag. 4

ART. 23 - Volume geometrico - pag. 4

ART. 24 - Lotto asservibile - pag. 4

ART.25 - Indice di utilizzazione insediativa - pag. 5

ART. 26 - Superficie asservita - pag. 5

ART. 27 - Superficie coperta - pag. 5

ART. 28 - Rapporto di copertura - pag. 5

ART.29 - Distanze - pag. 5

ART. 30 - Altezza - pag. 5

ART. 31 -
Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive - pag. 5

ART. 32 - Linea di gronda - pag. 5

ART. 33 - Numero dei piani - pag. 5

ART. 34 - Locali tecnici - pag. 5

ART. 35 - Sagoma - pag. 6

ART. 36 - Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio - pag. 6

ART. 37 - Termini specifici del PUC - pag. 6

ART. 38 - Distretti di Trasformazione - pag. 7

ART. 39 - Potere sostitutivo del Comune in caso di inerzia dei privati - pag. 8

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I
DESTINAZIONI D'USO

ART. 40 - Classi e sottoclassi - pag. 9

ART. 41 - Definizioni - pag. 9

CAPITOLO II
ATTUAZIONE DEL PUC

ART. 42 - Strumenti di attuazione ed elaborati propedeutici - pag. 11

CAPITOLO III
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 43 - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. ed integrazioni) - pag. 11

ART. 44 - Aree a servizi - pag. 12

ART. 45 - Alberghi - pag. 12

ART. 46 - Insediamenti commerciali - pag. 12

ART. 47 - Caratteristiche della viabilità - pag. 13

ART. 48 - Delimitazione del centro abitato - pag. 13

ART. 49 - Aree esondabili - pag. 13

TITOLO III

LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 50 - Ambiti di conservazione e riqualificazione - pag. 14

ART. 51 - Disciplina paesistica di livello puntuale - pag. 15

CAPITOLO II
IL SISTEMA AGROFORESTALE

ART. 52 - Agn0 - Ambito Boscato - pag. 16

ART. 53 - Agn1 - Ambito agricolo eterogeneo (Verezzi) - pag. 17

ART. 54 - Agn1A - Ambito agricolo speciale - pag. 17

ART. 55 - Agn2 - Ambito per colture permanenti arboree (oliveti, frutteti, vigneti, ex coltivi) - pag. 18

ART. 55bis Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale - pag. 19

CAPITOLO III
IL SISTEMA URBANO

ART. 56 - Ambito R0 Centri storici - pag. 22

ART. 56bis - Disciplina Paesistica - Ambito R0 - Centri storici - pag. 23

ART. 57 - Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi - pag. 23

ART. 58 - Ambito R2 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente saturi - pag. 23

ART. 58 bis - Disciplina Paesistica - Ambiti R1 e R2 - pag. 24

ART. 59 Ambito R3 - Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata - pag. 25

Sistema turistico - ricettivo

ART. 60 - Ambito R7 - Ambiti a destinazione prevalentemente turistico – alberghiera - pag.26

ART. 61 - Ambito R8 - Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta - pag. 26

ART. 61 bis - Disciplina Paesistica - Ambiti R7 e R8 - pag.26

Sistema produttivo:

ART. 62 - Ambito R9 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale e sportiva - pag. 27

ART. 62 bis - Disciplina Paesistica - Ambiti R7 , R8 ed R9 - pag. 28

ART. 63 - Ambito R10 - Ambiti per distributori di carburante - pag. 28

ART. 63 bis - Disciplina Paesistica - Ambito R10 - pag. 29

ART. 64 - Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale - pag. 30

ART. 65 - Ambito As2 "Piazza Marconi" - pag. 41

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

ART. 66 - Aree a servizi - pag.41

ART. 66 bis - Disciplina Paesistica - Aree a servizi - pag. 42

ART. 67 - Zone PU1 e PU2 - Parco Urbano - pag. 42

ART. 67 bis - Disciplina Paesistica - Zone PU 1, PU 2 e PU 3 - Parco Urbano - pag. 43

ART. 68 - Zona PU 3 - Parco Urbano
Parco "ENEA" - Area a parco lungo il torrente Bottassano - pag. 44

ART. 69 - Passeggiata a mare - pag. 50

ART. 70 - Parcheggi privati - pag. 50

ART. 71 - FFSS Ambito ferroviario - pag. 50

ART. 72 - Nuovo tracciato viario di collegamento con i centri storici collinari - pag. 51

ART. 73 - Percorso pedonale sospeso - pag. 51

ART. 74 - Percorsi pedonali storici - pag. 51

ART. 75 - Ambito S1 - pag. 52

ART. 76 - Poteri di deroga - pag. 52

NORME GEOLOGICHE

ART. 1 – INQUADRAMENTO NORMATIVO - pag. 53

ART. 2 – RIFERIMENTI PER LA DISCIPLINA DELL'ASSETTO GEOLOGICO E PER LE NORME DI ATTUAZIONE GEOLOGICA - pag. 54

ART. 3 – MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA (TAVOLA G 8) - pag. 54

ART. 4 – SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO (TAVOLA G 10) - pag. 55

ART. 5 – ANALISI E STUDI GEOLOGICI RELATIVI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI - pag. 60

ART. 6 –ANALISI E STUDI GEOLOGICI RELATIVI A PROGETTI DI INTERVENTI EDILIZI E PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI SERVIZI - pag. 61

ART. 7 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO ESECUTIVI - pag. 62

ART. 8 – TUTELA DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI - pag. 63

ART. 9 – CONTROLLO E DISCIPLINA DELLE ACQUE - pag. 64

ART. 10 –TUTELA DELLA FASCIA LITORALE - pag. 66

ART. 11 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO – COSTRUTTIVI IN ORDINE

ALLE FONDAZIONI DELLE STRUTTURE IN ELEVAZIONE O RIGIDE - pag. 66

ART. 12 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA - pag. 67

ART. 13 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOTECNICA pag. 68

ALLEGATO “A” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

TIPOLOGIA MANUFATTI

ALLEGATO “B” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO

ALLEGATO “C” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

NORME PUD

ALLEGATO “D” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

NORME ALBERGHI

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme degli Ambiti di conservazione e riqualificazione

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Comunale Urbanistico (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Borgio Verezzi, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/'97, della Legge Regionale n. 16/2008, del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 e loro successive modificazioni e integrazioni.

2. Le Norme degli Ambiti (così come definite dall'art. n. 30 della L.U.R. 36/'97 e ss.mm.ii.) si applicano agli ambiti di conservazione e riqualificazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo ambito.

3. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 2 Finalità

1. La Pianificazione Comunale è volta a favorire:

- Sicurezza ed assetto idrogeologico
- Valorizzazione delle risorse ambientali e tutela dei caratteri storico-culturali
- Riorganizzazione della rete infrastrutturale e dei servizi
- Sistema parcheggi e viabilità
- Riqualificazione dell'assetto insediativo
- Una attività edilizia sostenibile
- Riqualificazione dell'offerta turistico - ricettiva e di quella delle strutture balneari
- Recupero delle funzioni agricole diffuse della collina

2. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione e in particolare disciplinano:
- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli ambiti;
- gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- i tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 3 Lettura degli elaborati di PUC

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa e gli elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

ART. 4 Elaborati costitutivi del PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:
   - Descrizione Fondativa; relazione e relative tavole:
   - Documento degli Obiettivi;
   - Struttura del piano; relazione e relativa tavola:
   - Norme degli Ambiti di conservazione e riqualificazione
   - Distretto di trasformazione e relative schede
   - Rapporto Ambientale

2. Sono inoltre parte integrante del PUC, fermi restando i loro limiti di validità temporale sotto il profilo delle procedure coattive nei confronti dei privati proprietari:

   a) gli elaborati grafici e le norme di attuazione dei Piani Particolareggiati per i Centri Storici (Borgio, Poggio, Piazza, Roccaro, Crosa - Chiesa), approvati dalla Regione Liguria con decreto N.17 del 8/1/1991, in questo PUC ambiti **R0**.
   b) le norme di attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvate con delibera di C.C. n°47 del 29.09.1998, in questo PUC ambito **R9**.

CAPITOLO II
TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

ART. 5 - Manutenzione ordinaria

Vedi Art. 6 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 6 - Manutenzione straordinaria

Vedi Art. 7 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 7 Restauro

Vedi Art. 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 8 Risanamento conservativo

Vedi Art. 9 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 9 Ristrutturazione edilizia

Vedi Art. 10 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 10 Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

Vedi Art. 11 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 11 Aggiornamento elenchi

Vedi Art. 12 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 12 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

Vedi Art. 13 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 13 Sostituzione edilizia

Vedi Art. 14 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 14 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

Vedi Art. 15 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 15 Ristrutturazione urbanistica

Vedi Art. 16 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 16 Pertinenze di un fabbricato

Vedi Art. 17 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 17 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Vedi Art. 18 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 18 Parcheggi privati

Vedi Art. 19 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

CAPITOLO III
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

ART. 19 Superficie agibile e superficie accessoria

Vedi Art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 20 Parametro di conversione

Vedi Art. 67 bis della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 21 Locali interrati

Vedi Art. 68 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 22 Superficie netta di vendita

Vedi Art. 69 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 23 Volume geometrico

Vedi Art. 70 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 24 Lotto asservibile

Vedi Art. 71 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 25 Indice di utilizzazione insediativa

Vedi Art. 72 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 26 Superficie asservita

Vedi Art. 73 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 27 Superficie coperta

Vedi Art. 74 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 28 Rapporto di copertura

Vedi Art. 75 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Art. 29 Distanze

Vedi Art. 76 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 30 Altezza

Vedi Art. 77 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 31 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

Vedi Art. 78 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 32 Linea di gronda

Vedi Art. 79 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 33 Numero dei piani

Vedi Art. 80 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 34 Locali tecnici

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali ad ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento,

raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

ART. 35 Sagoma

Vedi Art. 82 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 36 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Vedi Art. 83 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

ART. 37 Termini specifici del PUC

1 **- "Distretti di Trasformazione"**

1.1 Le porzioni di territorio alle quali il PUC assegna interventi di trasformazione e/o riqualificazione non marginali dello stato dei luoghi sono articolate in differenti Distretti di Trasformazione.
Per esse il PUC detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

2 - Schede norma del Distretto di Trasformazione

2.1 Il PUC detta regole calibrate sulle specifiche situazioni del Distretto di Trasformazione, mediante schede contenenti i parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione.

3 - Zone di concentrazione volumetrica (ZCV)

3.1 Le zone, individuate negli schemi progettuali, dove è prescritta la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica (Z C V).

3.2 La zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole "aree progetto" ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

4 - **Aree pubbliche di cessione**

4.1 Sono le aree destinate, nelle specifiche soluzioni progettuali, a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nelle aree progetto e in quanto tali devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione ovvero vincolate ad uso pubblico.

4.2 Su tali aree non viene apposto alcun vincolo preordinato all'esproprio, in quanto la cessione delle stesse costituisce condizione per la realizzazione dell'intervento su iniziativa del privato proprietario.

5 **- Percorso pedonale**

5.1 I tracciati dei percorsi pedonali, previsti negli elaborati del PUC, sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati.

ART. 38 Distretti di Trasformazione

1 descrizione

Nella tavola "Struttura del Piano", all'interno di un ambito, risulta evidenziato un Distretto di Trasformazione. E' stata individuata un area dove, a causa dello stato di particolare sottoutilizzo edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale coinvolge un ambito ampio con spazi aperti.

2 le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:
i parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)
- potenzialità edificatoria espressa in Superficie Agibile S.A. (prescrittivo)
- eventuale volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto possono essere:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.
Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

- sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

- sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

4 possibilità di modificazioni dei perimetri dei Distretti di Trasformazione

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di attuazione la perimetrazione dei Distretti di Trasformazione può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

5 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell'Organo Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso di attuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

ART. 39 Potere sostitutivo del Comune in caso di inerzia dei privati

1. I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO;

2. Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione delle previsioni di cui alle aree progetto – anche laddove non sia prevista la redazione di PUO - potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I
DESTINAZIONI D'USO

ART. 40 Classi e sottoclassi

Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e nelle schede-norma le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.

a) La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
b) I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è ammessa dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.
c) Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito o dalla pertinente scheda-norma.

ART. 41 Definizioni

Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:

- residenziale
- turistico ricettiva
- commerciale direzionale
- produttiva
- agricola

Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:

41.1 residenziale
comprende le seguenti sottoclassi
41.1.1 alloggi familiari
41,1,2 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
41,1.3 edilizia residenziale sociale (ERS) e convenzionata
Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:
pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi.

41.2 turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008 e s. m.) comprende le seguenti sottoclassi
41.2.1 alberghi
41.2.2 residenze turistiche alberghiere
41.2.3 residenze d'epoca
41.2.4 locande
41.2.5 alberghi diffusi
41.2.6 villaggi turistici
41.2.7 campeggi
41.2.8 case per ferie
41.2.9 ostelli per la gioventù

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

41.2.10 affittacamere
41.2.11 bed & breakfast
41.2.12 case e appartamenti per vacanze
41.2.13 appartamenti ammobiliati ad uso turistico
41.2.14 rifugi alpini e escursionistici
41.2.15 aree di sosta
41.2.16 mini aree di sosta
41.2.17 agriturismo
41.2.18 stabilimenti balneari
41.2.19 spiagge libere attrezzate
41.2.20 spiagge libere
41.2.21 spiagge asservite
41.2.22 centri di immersione e di addestramento subacqueo

41.3 commerciale-direzionale
comprende le seguenti sottoclassi
41.3.1 esercizi commerciali di vicinato
41.3.2 medie strutture di vendita
41.3.3 commercio all'ingrosso
41.3.4 uffici e servizi privati e pubblici
Nella sottoclasse 41.3.4
rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
41.3.5 edicole e chioschi
41.3.6 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
41.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
41.4.1 piccola industria e artigianato
41.4.2 laboratori di ricerca
41.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.

41.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
41.5.1 produttiva agricola diffusa
41.5.2. serricola
41.5.3 agricola non a titolo principale
41.5.4 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
41.5.5 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:
la residenza del proprietario/conduttore
artigianato, legato alla produzione e commercializzazione di prodotti agricoli;
agriturismo, nei limiti e alle condizioni previste dalla LR n:7/1996;

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

CAPITOLO II
ATTUAZIONE DEL PUC

ART. 42 Strumenti di attuazione ed elaborati propedeutici

1. Il PUC è posto in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previste a tale scopo dalla Legislazione Regionale Vigente e dalle presenti Norme degli Ambiti, nel rispetto della Pianificazione Sovraordinata.
In particolare, il PUC può essere attuato – secondo quanto indicato nelle presenti norme e nelle schede norma
– mediante:
- titolo abilitativo diretto;
- titolo abilitativo convenzionato (art. 49, L.R. n. 36/1997);
- P.U.O. (art. 50, L.R. n. 36/1997).

2. Ove specificato nella normativa d'Ambito, o Sub-Ambito, i Progetti Urbanistici Operativi possono essere assoggettati alla preventiva predisposizione dei seguenti elaborati propedeutici:

- Studio Organico di Insieme (SOI) esteso a comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in funzione della specificità dell'intervento teso a verificare l'ammissibilità paesistica dello stesso.

CAPITOLO III
DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 43 Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. ed integrazioni)

1. Gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla realizzazione di nuovi alloggi di ERP, nella misura del 10 per cento della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale. Tale quota è aggiuntiva rispetto all'entità dell'edificazione prevista dal relativo progetto di intervento e comporta il soddisfacimento dei necessari standard urbanistici.

2. L'obbligo di cui al comma 1 può essere assolto mediante realizzazione degli alloggi all'interno della stessa area di intervento o in altra area del territorio comunale, con esclusione delle aree agricole e di presidio ambientale.

3. Nel caso in cui tale obbligo venga assolto attraverso l'acquisto ed il recupero di alloggi esistenti, la quota a cui fare riferimento per assolvere al contributo dovuto è ridotta all'8 per cento, della superficie agibile residenziale degli edifici in progetto o del volume urbanistico residenziale

4. Il Comune, qualora accerti l'inidoneità di localizzazione degli alloggi di ERP nell'area di intervento o in altra area del territorio comunale, anche per l'inadeguatezza rispetto alla fruizione dei servizi e della rete del trasporto pubblico locale, dopo aver verificato la possibilità del recupero del proprio patrimonio per la quota dovuta, destinata o da destinare a ERP realizzata dal privato, può consentire la monetizzazione della quota di cui al comma 1

5. Il Comune valuta in via preventiva, rispetto alla proposta d'intervento, le modalità di assolvimento della

quota di cui al comma 1 proposte dai soggetti attuatori compresa la eventuale monetizzazione, mediante pronuncia da rendere entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla data di presentazione, decorso infruttuosamente il quale la proposta si intende assentita.

6. La monetizzazione necessaria alla realizzazione di alloggi di ERP corrispondente alla percentuale di cui al comma 1 è computata dal Comune, sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione. Tale quota di monetizzazione sarà inserita in apposito capitolo del Bilancio comunale e potrà essere utilizzata per realizzare gli alloggi pubblici indicati nelle premesse

7. Sono esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1:
a) gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso residenziale, ivi compresi quelli di sostituzione edilizia;
b) gli edifici di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso residenziale la cui superficie agibile non sia superiore a 500 metri quadrati o a 1.750 metri cubi di volume urbanistico;
c) gli interventi di nuova costruzione aventi ad oggetto unità a destinazione d'uso in proprietà a prezzi convenzionati con vincolo quindicennale ad uso prima casa e divieto di alienazione di pari durata;
d) i programmi per l'edilizia residenziale sociale e gli interventi volti a incrementare l'offerta abitativa di cui all'articolo 11, comma 3, lettera a), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 (Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria), convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133.

8. Sono inoltre esclusi dall'obbligo di corrispondere la quota di cui al comma 1 gli interventi di valorizzazione del patrimonio edilizio pubblico e gli interventi che sono già in possesso di titolo edilizio.

ART. 44 - Aree a servizi

1. Gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti destinati a servizi sono consentiti fino ad un incremento massimo del 30 % della S.A. esistente. Per incrementi superiori deve essere studiato il corretto inserimento nel contesto attraverso uno S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

2. L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia del servizio.

3. Le aree a servizi possono essere trasformate in aree per edilizia residenziale sociale, a condizione che vengano reperite all'interno dello stesso ambito di PUC le stesse quantità di aree a servizi.

ART. 45 - Alberghi

1. Si rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, ai sensi della LR 1/2008 e successive modifiche ed integrazioni, allegata al PUC.

ART. 46 - Insediamenti commerciali

1. Il PUC, in coerenza con quanto indicato nel Piano commerciale comunale e secondo le disposizioni della legge regionale n. 1/2007, definisce la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun ambito di conservazione e riqualificazione, ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita,

sia di tipo alimentare che di tipo non alimentare

ART. 47 - Caratteristiche della viabilità

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono attenersi ai parametri definiti dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. All'interno dei centri storici e delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico, ovvero anche fuori da esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico – ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche suddette possono essere ridotte, previa valutazione di compatibilità e di sicurezza.

3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m 1.50 e, ove possibile devono essere alberati e larghi m. 2. La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale.

4. In caso di presenza di particolari vincoli, ove non sia possibile realizzare tali marciapiedi, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.

5. Le strade esistenti e di progetto, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.

6. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.

7. Le infrastrutture di progetto riportate nelle tavole di PUC in sede di progetto definitivo ed esecutivo potranno avere una migliore e più precisa collocazione del tracciato. Tale tracciato è quindi solo indicativo e non prescrittivo.

ART. 48 - Delimitazione del centro abitato

1. Il PUC conferma il perimetro di centro abitato già approvato dalla Civica Amministrazione e riportato nelle tavole del PUC medesimo.

ART. 49 - Aree esondabili

1. Per le aree a rischio di esondazione individuate dai Piani di Bacino, valgono le relative norme e le prescrizioni più aggiornate, in attesa di realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio.

2. Il presente PUC recepisce le norme generali e geologiche del Piano di Bacino del Torrente Bottassano , con particolare riguardo agli art. 5, 5 bis, 16, 16 bis, 16 ter, 19, ed allegato n°1.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

TITOLO III

LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I
SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 50 Ambiti di conservazione e riqualificazione

1 Il PUC, ai sensi dell'art. 27 della LUR 36/97, individua all'interno del territorio comunale, Ambiti di conservazione e riqualificazione, caratterizzati da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito.

2 Il PUC individua i seguenti ambiti:

Sistema agroforestale: *(zona "E", D.M. 1444/'68)*

- Agn0 Ambito boscato di tutela ambientale
- Agn1 Ambito agricolo eterogeneo
- Agn1A Ambito agricolo speciale
- Agn2 Ambito per colture permanenti arboree (oliveti, frutteti, vigneti, ex coltivi)

Sistema urbano::

Sistema residenziale

- Ambito R0 Centri storici *(zona "A", D.M. 1444/'68)*
- Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi *(zona "B", D.M. 1444/'68)*
- Ambito R2 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente *(zona "B", DM 1444/'68)*
- Ambito R3 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione direttamente convenzionata*(zona "C", D.M. 1444/'68)*

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente (*zona "B" DM 1444/'68*)

Sistema turistico – ricettivo *(zona "B", D.M. 1444/'68)*

- Ambito R7 Ambiti a destinazione prevalentemente turistico - ricettiva
- Ambito R8 Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta

Sistema produttivo: *(zona "D", D.M. 1444/'68)*

- Ambito R9 Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva
- Ambito R10 Ambiti per distributori di carburante

Sistema dei servizi e delle infrastrutture: *(D.M. 1444/'68)*

- Aree servizi a Standard: Aree per attrezzature ed impianti di interesse
- Ambito PU: Parco Urbano
- Ambito L: Prolungamento passeggiata a mare

ART. 51 Disciplina paesistica di livello puntuale

1 Le presenti norme di Conformità, articolate a livello di ambito, contengono prescrizioni con valenza di disciplina paesistica di Livello Puntuale.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

CAPITOLO II
IL SISTEMA AGROFORESTALE

ART. 52 Agn0 - Ambito Boscato

1. Nell'Ambito Boscato sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente nei limiti di cui agli articoli 6,7,8 della LR 16\08 e smi; non sono ammesse nuove costruzioni, comprese quelle serricole, ad eccezione delle opere necessarie per il presidio del territorio*, purché di esclusivo interesse pubblico* per attività con finalità scientifico-didattiche. *Nelle zone boscate dove insistono lembi di sugherete di particolare pregio vegetazionale e ambientale, sono ammessi solo interventi tesi a valorizzare la flora preesistente, con i necessari presidi richiesti dalle tecniche colturali specifiche.*
2. Sono consentiti, ad esclusione delle aree interessate da geotopi mappati nella tavola G4, gli interventi sottoelencati, volti all'incremento della funzione turistica del territorio (piazzole di sosta, piccoli parcheggi, modesti ripari tipo tettoia).
3. Negli ambiti boscati sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica*, in coerenza con quanto indicato nell'assetto vegetazionale del PTCP*, quali:
a. opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale *e in particolare:*
- boschi di sclerofille sempreverdi (leccio)
- boschi misti di caducifoglie termofile (roverella, ornello, sughera);
- boschi misti (rovere, carpino nero, orniello, ecc.) di caducifoglie mesofite;
b. coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
c. la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere *che all'interno degli ambiti soggetti a regime di conservazione (CE) dovranno essere di modesta consistenza ed essere ubicati esclusivamente in adiacenza ai percorsi preesistenti, curando particolarmente l'inserimento nel contesto paesistico ambientale ed il rispetto della configurazione morfologica del terreno*;
d. per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo *non* potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00*, provvedendo ad inerbimento e piantumazione con essenze tipiche della zona delle eventuali scarpate;*
4.Interventi sugli edifici esistenti
Con l'esclusione degli edifici rurali di valore testimoniale, censiti dal PUC, sono ammissibili tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire la manutenzione del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente deve essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio e i manufatti che siano testimonianza di cultura materiale, tipologie costruttive tradizionali o di attività proto industriali (comprensive delle attrezzature, dei meccanismi di funzionamento, delle canalizzazioni, delle vasche); edifici e manufatti di particolare interesse documentario quali ad esempio mulini e frantoi, opifici, fienili, calcinare, essiccatoi, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia. La ricognizione degli edifici rurali di valore testimoniale che abbiano avuto o continuino ad avere un rapporto diretto o funzionale con fondi agricoli circostanti e presentino la riconoscibilità del loro stato originario, sono da sottoporre ad interventi di restauro o risanamento conservativo ivi compreso il cambio d'uso se compatibile con le caratteristiche dimensionali dell'edificio.

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 53 Agn1 - Ambito agricolo eterogeneo (Verezzi)

1. L'ambito Agn1 comprende l'area del territorio comunale in località Verezzi con una estensione verso Nord.
   Essa è caratterizzata da terreni limitatamente edificati, con elevato frazionamento fondiario, di indubbio interesse agricolo da salvaguardare e potenziare non solo dal punto di vista produttivo ma anche come rispetto degli equilibri idrogeologici ed ecologici di una struttura agricola variamente integrata con quella boscata a differente copertura, a forte valore paesistico-naturalistico. . I terrazzamenti ed i vigneti esistenti devono essere mantenuti e salvaguardati.

   Per i volumi compresi nell'ambito, tutti da vincolare ad uso agricolo e/o forestale, sono ammessi:

   - i normali interventi di tipo conservativo

   - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente esclusa la ristrutturazione edilizia.

2. Gli annessi agricoli, da allegato alle presenti norme, come da scheda 01 o 02 potranno essere autorizzati limitatamente ad un intervento per ogni proprietà di superficie contigua uguale o maggiore a mq. 5.000 ;

3. E' tassativamente esclusa ogni altra forma di edificazione ivi compresa qualsiasi tipologia di copertura stabile atta alla coltivazione di produzioni vegetali in ambiente protetto.

4. Sono consentiti inoltre:
   - interventi di tipo conservativo, manutentivo e consolidamento delle superfici lasciate alle dinamiche naturali con particolare attenzione a quelle parti collinari a forte erosione superficiale. Gli interventi dovranno attenersi il più possibile alle caratteristiche vegetazionali originarie e, comunque, dovranno riferirsi alle disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (assetto vegetazionale, Tav. 8A - 9A). Essi sono sottoposti alle disposizioni e alle procedure di cui alla L.R. n° 22/1984 e s.i.m. nonchè al Regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale di cui al Regolamento Regionale n° 3/1993;
   - interventi di tipo conservativo, manutentivo ed integrativo dei muri a secco esistenti e di tutte quelle opere inerenti la regimazione delle acque superficiali;
   - costruzione di invasi per la raccolta di acqua piovana e di scorrimento superficiale.

ART. 54 Agn1A - Ambito agricolo speciale

1.Si tratta di un ambito agricolo speciale, con coltivazione prevalente ad orto, con funzione di area di rispetto e valorizzazione del centro storico di Borgio; per tale zona il PUC ha come obiettivo la diminuzione della volumetria presente all'interno di tale zona. A tal fine, le presenti norme consentono, in caso di demolizione di manufatti con attuale destinazione residenziale, il recupero della SA eliminata in zona Agn1A, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare in zona R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti.

2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 55 Agn2 - Ambito per colture permanenti arboree (oliveti, frutteti, vigneti, ex coltivi)

1. Ambito caratterizzato da terreni inedificati interessati, solo in minima parte, dalle sistemazioni agrarie (muretti a secco), anticamente terrazzate.
Elevato è l'interesse ecologico, naturalistico, paesistico generale e quello di salvaguardia degli equilibri idrogeologici sui pendii più acclivi e negli impluvi. E' infatti necessaria un'azione di salvaguardia della superficie ad uliveto capace di impedire le modificazioni dei caratteri ambientali, paesaggistici e naturali dei luoghi. I terrazzamenti ed i vigneti esistenti devono essere mantenuti e salvaguardati.

2. Gli annessi agricoli ammessi, vedi allegato "A", schede 01, o 02, potranno essere autorizzati limitatamente ad un intervento per ogni proprietà contigua di superficie uguale o maggiore a mq. 5.000;
Gli annessi agricoli devono essere rigorosamente finalizzati allo svolgimento delle pratiche di manutenzione e potenziamento delle formazioni vegetali presenti da attuarsi mediante corrette pratiche colturali.
Oltre agli annessi agricoli e ad eventuali infrastrutture di pubblica utilità, nelle zone Agn2, sono ammessi interventi atti alla fruizione sportiva e ludica dei luoghi (quali ad esempio punti di osservazione della fauna terrestre ed aerea, percorsi didattici, naturalistici, ginnici, ecc.). Queste strutture devono avere carattere precario e dovranno essere realizzate con materiali ecologici e con minimo impatto ambientale.

3. Sono consentiti inoltre:
- la coltivazione nelle zone non coperte da vegetazione arborea, purché non avvengano movimenti di terreno (richiede un permesso particolare se trattasi di ex coltivo infeudato dal bosco, detto riduzione superficie boscata);

4. Le coperture vegetali autoctone naturali, nelle zone Agn2, devono essere in ogni modo correttamente conservate, mantenute e potenziate con le opportune tecniche colturali secondo le indicazioni riportate dalla L.R. n° 22/1984 (Legge Forestale Regionale) e s.i.m., dal Regolamento delle Prescrizioni di massima e polizia forestale n°3/1993.
E' fatto divieto assoluto di:
- operare scavi e movimenti terre;
- aprire cave;
- abbattere o comunque arrecare danno ad alberi di alto fusto;
- procedere al taglio raso dei cedui;

5. Nelle zone Agn2:
il rallentamento dei fenomeni di erosione superficiale e le eventuali sistemazioni (smottamenti) superficiali sono da eseguirsi esclusivamente con opere di ingegneria naturalistica, di carattere sia intensivo che estensivo, riducendo l'impatto ambientale tramite l'utilizzo delle piante come "materiale da costruzione" e rendendo il più possibile compatibili le esigenze di sicurezza con quelle di tutela ambientale; nelle zone boscate ed arbustate sono da intendersi quali fasce tagliafuoco, le zone con vegetazione rada per una larghezza non inferiore ad una volta e mezza l'altezza delle piante presenti nelle vicinanze del tracciato. Non è ammessa la realizzazione di tali fasce sulla massima pendenza ma solo lungo le curve di livello ed i crinali con pendenze moderate e nei coltivi a confine con il bosco. Nelle zone interessate da vegetazione arbustiva in fase di affermazione è ammesso il modello "fuelbreak" o parafuoco verde, consistente in una fascia dove si cerca di ridurre il volume della vegetazione, anche lungo tutte le strade a confine con tali superfici .

4. Per l'ambito Agn2 caratterizzato dall'assenza di zone terrazzate, le recinzioni di proprietà e relative alle aree esterne a qualsiasi edificio dovranno essere eseguite unicamente con siepi e filari di specie vegetali autoctone.

5. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia.

ART. 55bis Disciplina Paesistica per le zone agricole del sistema Agroforestale

1. Sono vietate le aggregazioni di annessi agricoli, originate da vendite frazionate di terreni avvenute posteriormente all'approvazione delle presenti norme.

Nelle zone agricole del sistema agroforestale sono vietate le destinazione che, a giudizio della Commissione Edilizia, possano produrre inquinamento ambientale o possa, comunque, alterare le condizioni igienico-sanitarie, idriche e acustiche dell'ambiente nei confronti di animali e vegetali.

2. Per tutte le infrastrutture in zone Agn è obbligatorio l'interramento delle eventuali linee di alimentazione e collegamento (elettrica, telefonica e simili).

3. Materiali di finitura

Facciate intonacate e dipinte a fresco, con terre o con colori ai silicati, oppure rivestite in pietra locale.
Serramenti esterni in legno con persiane alla genovese o scuretti.
Poggioli a sbalzo con parapetti a giorno in profili di ferro (tondi, quadrelli o piatti).
Manti di copertura in ardesia, coppi in laterizio, tegole alla marsigliese.
Marciapiedi e lastricature in genere attorno agli edifici sono da realizzare in lastre di pietra squadrate o ad "opus incertum".

4. Colori

Per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. Sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.

5. Muri esterni di sostegno

In pietra a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra.
L'altezza massima per tali muri è di m 2,00 per le fasce; essa può arrivare a m 2,50 nel caso di muri di sostegno (strade e muri retrostanti a volumi edificati ecc.).
Questi ultimi sono da realizzarsi con distanze planimetriche reciproche minime di m 5 e comunque senza sensibile alterazione dell'attuale profilo terrazzato del terreno.

6. Sistemazioni del suolo

Le opere di incanalamento e regimazione delle acque superficiali devono eseguirsi in materiale in pietra legata da getto di calcestruzzo.
I manufatti per l'attraversamento delle precedenti devono essere eseguiti in legno trattato in autoclave per esterni.
Opere di sistemazione idraulica sul Torrente Bottassano e sul Rio Battorezza: sono da prediligere sistemazioni idraulico-forestali con impiego di tecniche di tipo bioingegneristico che utilizzano vegetali vivi quali materiale da costruzione diminuendo gli impatti delle opere.
Pavimentazioni di aree di sosta e di lavoro da eseguire in pietra (arenaria o pietra di Verezzi), a "risseau" o in terra battuta.

.7. Viabilità

fatta eccezione per le strade pubbliche di attraversamento e di collegamento le strade di accesso alle proprietà dovranno essere sterrate o pavimentate a risseau e, comunque, non più larghe di m.3,50.

A protezione delle sedi viarie sono da considerarsi, da entrambi i lati, fasce di rispetto di 6 m di profondità in alcun modo edificabili.

Per le zone Agn sono inoltre da rispettare le indicazioni di cui alla L.R. n°22/1984 (Legge Forestale Regionale) e s.m.i..

La viabilità interpoderale di servizio sarà chiusa al traffico motorizzato (dei privati non residenti e proprietari dei fondi serviti e comunque estranei alle attività in atto) mediante semplici sbarre metalliche lucchettate.

In ogni caso è fatto divieto di eseguire sbarramenti o recinzioni che possano interrompere la viabilità minore di qualsiasi tipo, ovvero che possano alterare il tessuto urbanistico delle relazioni visive e di percorso.

Le strade private devono essere costruite, drenate, sistemate e mantenute a cura e spese dei proprietari dei lotti serviti. Qualora costoro non soddisfino tali obblighi, il Sindaco, previa diffida, può ai sensi delle leggi vigenti, fare eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperandone le spese con procedimento di riscossione forzosa.

8. Infrastrutture agrarie e manufatti integrativi

Invasi di cemento vibrato, eventualmente in parte interrati, con altezza massima fuori terra di m 2,20, atti alla captazione delle acque meteoriche e di scorrimento superficiale, opportunamente rivestiti in pietra e mascherati con sistemazioni a verde di tipo arbustivo (non arboreo) di specie autoctone mediterranee.

Il posizionamento di queste infrastrutture andrà effettuato possibilmente in punti "strategici", serviti da piazzole di servizio, strade o piste facilmente accessibili a mezzi antincendio terrestri ed aerei (elicotteri). Gli invasi dovranno essere dotati di serracinasche e rubinetteria (prese UNI) atte all'allaccio di pompe o lance in dotazione ai VV.FF. ed al C.F.S.

Aree di drenaggio e captazione dell'acqua piovana con eventuale impermeabilizzazione delle stesse sono ammesse dietro presentazione alle autorità competenti di un progetto particolareggiato che riporti specifiche garanzie soprattutto del completo ripristino delle coperture con idonea vegetazione erbacea.

Le opere fuori terra di adduzione ai serbatoi e quelle di irrigazione (a goccia o a pioggia) devono apparire correttamente inserite nell'intorno e non devono creare forti contrasti con l'ambiente circostante.

Rete idrica antincendio da posizionare interrata ad una profondità di 30 cm preferibilmente lungo i tracciati viabili e pedonali; dovranno essere installate serracinesche a terra e rubinetteria (prese UNI) atte all'allaccio di pompe o lance in dotazione ai VV.FF. ed al C.F.S. servite da piccole piazzole di servizio. La distanza massima delle serracinesche è di 150-200 m sulle curve di livello e di 200-250 m su quelle di massima pendenza.

Nelle zone Agn non è ammessa la costruzione di nessun tipo di invaso idrico se non per uso agricolo ed antincendio.

Nelle zone Agn non è ammesso l'allacciamento alla rete idrica comunale per la fornitura d'acqua a piscine di ogni genere.

Nelle zone Agn1 e Agn2 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria consistenti in prelievi, spostamenti e sistemazioni di terra per uso agricolo finalizzati a miglioramenti fondiari, quando non eccedano dalle normali operazioni agronomiche e non modifichino l'attuale sistemazione idraulico-agraria del suolo.

9. Recinzioni

L'altezza massima per ogni tipo di recinzione è di m 2.

Recinzioni di proprietà: possono essere realizzate con muretti bassi in pietra e rete grigliata in plastica verde a maglie quadre.

Nelle zone ed Agn le recinzioni relative all'area esterna delle case d'abitazione, all'aia o al giardino annesso, devono essere realizzate con cancellate in ferro di tipo a giorno, a trama leggera (tondi, quadrelli o piatti in ferro e di colore verde) su muretti in pietra.

Non sono ammesse, comunque, recinzioni in ferro a "disegno artistico" o prefabbricate in cemento a parete piena e/o a giorno che per forma e/o colore non rispettino l'ambiente architettonico rurale a cui si riferiscono.

10. Accessi: possono essere eseguiti completamente in ferro utilizzando tondi, quadrelli o piatti in colore verde.

I cancelli così realizzati sono intesi a completamento delle recinzioni di cui sopra, ma mai per interrompere la viabilità pedonale e motorizzata su cui gravino diritti di servitù preesistenti e di non esclusivo servizio ad edifici residenziali.

In tutti gli altri casi gli accessi sono da interdire al traffico motorizzato (dei privati non residenti e proprietari dei fondi serviti e comunque estranei alle attività in atto) mediante semplici sbarre metalliche lucchettate.

11. Coltivazioni, vegetazione "residenziale" e naturale

Sono consentite coltivazioni tradizionali a carattere estensivo, da attuarsi solamente in pieno campo, ad esclusione della zona Agn0 .

La vegetazione nelle aree di pertinenza degli edifici deve rispecchiare la vegetazione autoctona mediterranea con fruttiferi, siepi ed alberi da fiore, propri della Riviera ligure, comprese tutte le specie arboree, arbustive ed erbacee tipiche della macchia e dei boschi litoranei.

Da ridursi al minimo (soprattutto per norme di profilassi fitosanitaria) l'introduzione di piante esotiche nuove, non ancora "sperimentate" nell'ambito territoriale limitrofo.

I singoli esemplari, tutte le alberature, i filari ed i nuclei arborei isolati esistenti sono oggetto di interventi di carattere conservativo e manutentivo. Nelle zone Agn il potenziamento della superficie alberata, tramite la piantumazione (piante singole o a gruppi), è obbligatoriamente prescritta per i terreni abbandonati e non interessati da alcuna pratica rurale da almeno 3 anni.

Queste stesse aree potranno essere utilizzate dal Comune per mettere a dimora gli alberi di cui alla L.R. n°33/1994.

12. Arredo e segnaletica

Eventuali elementi di servizio e di arredo (panchine, corrimano, staccionate, parapetti di invito ai percorsi pedonali, segnaletica di percorsi ginnici, didattici, naturalistici, bacheche, cestini,chioschi o uffici informazione temporanei, ecc.) non devono creare contrasti con l'ambiente circostante.

Il materiale, i colori e la stessa grafica, dovranno risaltare in modo idoneo all'interno del contesto di inserimento.

Il legno deve essere il materiale principale opportunamente trattato in autoclave per esterni, accompagnato da metalli inossidabili o zincati, convenientemente ricoperti con vernici intumescenti adatte all'ambiente marino.

13. Altri interventi

Ogni intervento relativo ad impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale, realizzato dagli Enti istituzionalmente competenti (Regione, Provincia, Consorzi Pubblici e a partecipazione mista, ENEL, TELECOM, RAI, Enti ospedalieri ed altri da definire di volta in volta con atto deliberativo):

a) devono essere inseriti o mascherati senza alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti;

b) non possono essere situati su crinali, zone a belvedere, emergenze paesistiche, nè in

prossimità di edifici e/o emergenze storiche o di pregio ambientale.

CAPITOLO III
IL SISTEMA URBANO

ART. 56 - Ambito R0 Centri storici

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso e compatibili con i caratteri storico - tipologici degli insediamenti. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale
- turistico ricettive
- commerciale – direzionale
- produttiva solo se compatibile con i caratteri delle aree in oggetto.

2 In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché gli interventi previsti dagli elaborati grafici e le norme di attuazione dei Piani Particolareggiati, Poggio, Piazza, Roccaro, per i Centri Storici (Borgio Crosa - Chiesa), approvati dalla Regione Liguria con decreto N.17 del 8/1/1991. Detti piani assumono altresì valore di disciplina paesistica puntuale

3 Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:
a) le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
b) gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
c) ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
d) si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
e) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente articolo;

f) nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e nei nuclei storici urbani, si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;

g) non sono ammesse modifiche delle caratteristiche formali dei fronti, se non finalizzate al recupero delle caratteristiche originarie.

ART. 56bis Disciplina Paesistica - Ambito R0 - Centri storici

1. Per l'Ambito R0 valgono le indicazioni, le prescrizioni e le norme dei Piani Particolareggiati di Poggio, Piazza, Roccaro, per i Centri Storici (Borgio Crosa - Chiesa), approvati dalla Regione Liguria con decreto N.17 del 8/1/1991, che assumono altresì valore di disciplina paesistica puntuale.

2. Nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ci si dovrà attenere alle seguenti indicazioni prevedendo l'uso dei seguenti materiali per le pavimentazioni:

a) nei centri storici (Borgio, Poggio, Piazza, Roccaro, Crosa-Chiesa) lastre di pietra, ciottoli di cava (risseau) o mattoni pieni di costa conformemente alle indicazioni prescrittive delle N.T.A. dei P.P..

b) nell'area di connessione fra i quattro nuclei di Verezzi, valgono gli stessi materiali di cui al punto precedente. Fa eccezione la sola strada di collegamento fra i nuclei e la parte alta del Comune di Finale per cui può confermarsi l'uso dell'asfalto anche se, almeno per il tratto interconnesso fra i nuclei, si indica come soluzione ottimale un lastricato in pietra (basoli di arenaria o porfido).

ART. 57 - Ambito R1 Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale saturi

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:

- residenziale
- turistico-ricettive
- commerciale – direzionale
- produttiva (compatibile con la residenza)
- servizi

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.

4 Pertinenze : sono consentite nel limite del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi. Parametri : 3 metri dai confini di proprietà, 10 metri da edifici di altra proprietà.

ART. 58 Ambito R2 - Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale di edificazione recente saturi

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare,

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

salvo quanto diversamente espresso, sono ammesse le seguenti funzioni:
- residenziale
- turistico-ricettivo
- commerciale/direzionale
- produttiva (compatibile con la residenza)
- servizi.

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica (solo con i crediti edilizi dell'ambito PU3).

3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.

4 Non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle previste ai commi 5,6,7.
Sono ammesse invece tutte le categorie d'intervento sul patrimonio edilizio esistente di cui al precedente comma 2.

5. In caso di demolizione di manufatti con attuale destinazione residenziale in zona Agn1A, mediante la formazione di un PUO, è consentito il recupero della SA eliminata in zona Agn1A, maggiorata del 30%, sotto forma di crediti edilizi da utilizzare nell'ambito R2, per la realizzazione di nuovi edifici o ampliamenti degli edifici esistenti. Sono escluse le aree, nell'ambito R2, con presenza di alberi di alto fusto, da abbattere per l'attuazione dell'intervento di nuova edificazione.

6. A seguito alla cessione gratuita, alla Amministrazione comunale, delle aree del parco PU 3 (vedi tavola con l'indicazione delle aree di cessione) ed alla successiva formazione, per le stesse aree di cessione, di crediti edilizi, potranno essere individuati interventi che potranno trovare le loro aree di atterraggio nell'ambito R2. Dovranno essere preservate , peraltro, le porzioni di aree, in ambito R2, situate nel versante costiero lungo la strada per i borghi di Verezzi.
I sopra citati interventi da attuarsi mediante la formazione di uno o più PUO, dovranno rispettare i seguenti parametri:
Area Parco PU3 di cessione : indice di edificabilità pari a 0,05 mq/mq, pari a 1500 mq di SA;
Aree di atterraggio in zona R2: indice di edificabilità pari a 0,05 mq/mq, pari a 650 mq di SA;
Potenziale massimo di edificazione di mq 2.150 ca di SA per la realizzazione di abitazioni o strutture ricettive da realizzarsi nella zona di completamento R2.
I crediti edilizi delle aree del parco possono essere utilizzati esclusivamente nella zona R2 del presente PUC.
L'indice fondiario massimo delle aree di atterraggio in ambito R2 non potrà superare il valore massimo di 0,25 mq/mq.
I nuovi edifici non potranno superare i tre piani di altezza; gli altri parametri edilizi saranno fissati dallo o dagli strumenti attuativi.

7. Pertinenze : sono consentite nel limite del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 (L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e successive modifiche ed integrazioni), né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi. Parametri : 3 metri dai confini di proprietà, 10 metri da edifici di altra proprietà.

ART. 58 bis Disciplina Paesistica - Ambiti R1 e R2

1. Tipologia edilizia: edifici a blocco a più piani con copertura a falda secondo la tradizione ligure.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2. Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra o graniglia lavata.
Facciate finite ad intonaco con poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m. 1,20 e lunghezza non superiore a m. 2,40 muniti di parapetti in ferro (quadrelli , tondi e piatti composti) a disegno lineare. Serramenti esterni in legno o profili di ferro pesante verniciati con colori consoni all'ambiente e con esclusione dei profili in alluminio. Manto di copertura in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia.

3. Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. I materiali da impiegare sono la tinta a fresco data ..sull'intonaco o le tinte ai silicati escludendo tassativamente, i colori a base plastica.

4. Muri esterni di sostegno: in pietra di Verezzi a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,50).

5. Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,50).

6. Piante: da frutta, carrubi, palme e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea.

7. Per i tracciati stradali e la tipologia delle pavimentazioni si prescrive l'uso dell'asfalto limitatamente alla sola carreggiata mentre per i marciapiedi, le piste ciclabili, le zone di sosta e le piazzette vicinali si dovranno realizzare delle pavimentazioni in pietra.
Per la sola centrale Via Matteotti, in caso di rifacimento completo del manto stradale della carreggiata, precisato che rimane ammissibile la manutenzione ordinaria del manto di asfalto esistente, si prescrive l'uso di materiali lapidei (porfido, arenaria, pietra di Verezzi e simili) o di elementi prefabbricati autobloccanti in cemento a forma quadrata (blocchetto).

ART. 59 Ambito R3 - Ambiti interessati da pianificazione attuativa in itinere o attuazione diretta convenzionata

1 Il P.U.C. fa salvi in riferimento alla data di adozione del piano, limitatamente ai termini di validità per la loro esecuzione, i P.U.O. adottati; decorsi i termini di validità dei piani e programmi, le relative previsioni urbanistiche decadono, fermo restando la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
Il P.U.C. fa salvi inoltre i progetti edilizi convenzionati, per i quali sia stata approvata la convenzione ovvero quelli per i quali sia stato approvato l'atto unilaterale d'obbligo ai fini della monetizzazione degli standard urbanistici, da parte del competente organo; i progetti comportanti varianti ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97 e s.m. e i., approvati in seduta deliberante di Conferenza dei Servizi e i progetti per i quali si è fatto ricorso alla procedura di Conferenza di Servizi ex art. 18 c. 3 L.R. 9/1999 e s.m. e i. comportanti variante al P.U.C., approvati dal Consiglio Comunale. Per tali progetti, dalla data di entrata in vigore del Progetto Definitivo di Piano, i relativi titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente PRG, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati.
In particolare si tratta del seguente ambito:
- **R 3.1**
SUA adottato con Del. C.C. n°30 del 29.09.2012.
Nel caso non venga rilasciato il titolo edilizio entro sei mesi dalla approvazione del PUC, l'ambito R3.1 verrà classificato ambito R1 assumendone la relativa normativa.

- **R 3.2** : Progetto per la ristrutturazione del complesso immobiliare "Ex colonia Gioiosa" sito in Via XXV Aprile con sistemazione del contorno comportante variante al vigente P.R.G. – delibera di assenso del C.C. n°49 del 30/11/2013.
Parametri di progetto
Volume max: Conferma volume esistente 7056,00
S.A. max: Conferma S.A. esistente 1790,00 mq
H. max : 16,00 m (cinque piani)

- **R 3.3** : Progetto per la demolizione e ricostruzione del fabbricato ad uso residenziale, sito in Via Valdemino n°2 in variante al vigente PRG, Delibera di assenso del C.C. n°43 del 18.11.2013.

Parametri di progetto
Volume max: 845,00 mc
S.A. max: 204,00 mq
H. max : 6,50 m (due piani)

Sistema turistico - ricettivo

ART. 60 Ambito R7 - Ambiti a destinazione prevalentemente turistico – alberghiera

1. Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

ART. 61 Ambito R8 - Ambiti per aziende ricettive all'aria aperta -

1. Tipologia funzionale ammessa: Aziende ricettive all'aperto.

2. Modalità di attuazione: Permesso di costruire convenzionato.

3. Parametri edilizi:
If :0,040 mq/mq (per le costruzioni permanenti)
H :max 6,50 mt
N° piani 2
Distanza strade: 4 mt

4. Sono consentiti per le costruzioni esistenti da convertire a scopo turistico, gli interventi di ristrutturazione edilizia.

ART. 61 bis Disciplina Paesistica - Ambiti R7 e R8

. Tipologia edilizia: edifici a blocco a più piani con copertura a falda secondo la tradizione ligure.

2. Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra o graniglia lavata.
Facciate finite ad intonaco con poggioli a sbalzo di profondità non superiore a m. 1,20 e lunghezza non superiore a m. 2,40 muniti di parapetti in ferro (quadrelli , tondi e piatti composti) a disegno lineare. Serramenti esterni preferibilmente in legno o profili di ferro pesante verniciati con colori

consoni all'ambiente. Manto di copertura in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia.

3. Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. I materiali da impiegare sono la tinta a fresco data ..sull'intonaco o le tinte ai silicati escludendo tassativamente, i colori a base plastica.

4. Muri esterni di sostegno: in pietra di Verezzi a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H. max = m. 2,50).

5. Sistemazioni esterne: a verde con giardino o orto. Pavimentazioni in pietra (porfido, arenaria, luserna, pietra di Verezzi). Recinzioni con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice di colore verde) su muretti in pietra a vista (H. max complessiva = m. 2,50).

6. Piante: da frutta, carrubi, palme e, comunque, tutte le essenze della macchia mediterranea.

Sistema produttivo:

ART. 62 Ambito R9 - Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale e sportiva

1. Per l'ambito valgono, per quanto non espressamente indicato da queste norme, le previsioni del P.P. di iniziativa pubblica approvato con Del. di C.C. n°47 del 29.09.1998.

2. Per i volumi esistenti realizzati a norma del predetto P.P. sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento edilizio, la ristrutturazione o l'uso, a fini di residenza di carattere pertinenziale all'attività svolta.

2. Ciascun progetto deve essere corredato da appositi elaborati volti al conseguimento del maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici.

3. Sono consentiti i frazionamenti in superfici minime di 60 mq.

4. Tutela ambientale

Ogni insediamento di natura artigianale nuovo o che si sostituisca ad altre attività esistenti utilizzando le precedenti costruzioni, al momento della richiesta del permesso di costruire, dovrà garantire mediante specifici impianti tecnologici, l'innocuità delle emissioni liquide, solide, gassose, secondo le disposizioni ed i parametri delle autorità competenti.
Una relazione tecnica sul ciclo di lavorazione previsto e sulla consistenza degli scarichi e sui mezzi adottati per la loro innocuizzazione dovrà essere allegata alla richiesta del titolo .
Sono comunque escluse le attività considerate insalubri ed espressamente indicate dal D.M. Sanità del 19.11.81 (G.U. n. 337 del 09.12.1981).
L'innocuità delle emissioni e la salubrità delle lavorazioni sono le condizioni primarie perché venga concessa la realizzazione degli impianti artigianali.

ART. 62 bis Disciplina Paesistica - Ambiti R7 , R8 ed R9

1. Tipologia edilizia: edifici specialistici a blocco o a schiera a più piani con copertura piana o a falde.

2. Materiali: zoccoli e basamenti esterni a fasce orizzontali. Facciate intonacate e dipinte con colori ai silicati. Serramenti esterni in legno, PVC o profili metallici verniciati con colori consoni all'ambiente. Poggioli a sbalzo o logge con parapetti a giorno in profili di ferro (quadrelli, tondi e piatti composti) a disegno lineare o lastre di vetro retinato. Manti di copertura su falde inclinate in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia; per coperture piane la superficie (accessibile o no) deve essere finita in pianelle di cotto o con un impasto (lastrico solare) formato con materiale e tinta simile alla pietra di Verezzi.

3. Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. Possono essere utilizzati materiali di rivestimento in lastre a grande formato (minimo 60x60) in pietra, cemento pigmentato e graniglia, gres e ceramiche opache; sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.

4. Muri esterni di sostegno: in pietra a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H max=2,50 m.).

5. Sistemazioni esterne: a prato verde con pavimentazioni in lastre di pietra, di calcestruzzo pigmentato o di elementi prefabbricati autobloccanti in cemento. Recinzioni in muri di pietra (H max=2,50 m.) con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice in colore verde) su muretti in pietra a vista.

ART. 63 Ambito R10 - Ambiti per distributori di carburante

1. Funzione di appartenenza : Funzione commerciale

2. Specificazione delle attività ammesse
- Vendita carburanti e di prodotti per autoveicoli
- Lavaggio autoveicoli
- Ordinaria e minuta manutenzione dei veicoli a motore
- Attività commerciale ed esercizi pubblici a servizio dell'utente automobilista

3. Spazi fisici e strutture
Stazione di rifornimento e attrezzature di servizio connesse, eventuali impianti per l'autolavaggio, di assistenza automobilistica, attività commerciale e di pubblico esercizio limitate all'utenza automobilistica

4. Standard
- parcheggi pertinenziali negli interventi trasformativi: 0,1 mq/mq di Superficie fondiaria + 5 mq/mq di Su, ivi compresa la superficie attrezzata relativa all'eventuale autolavaggio.

5. Prescrizioni
Si osservano le disposizioni di leggi e normative vigenti in materia .

ART. 63 bis Disciplina Paesistica - Ambito R10

1. Nei nuovi interventi deve essere realizzata una superficie di verde privato alberato pari ad almeno il 20% della Sf.

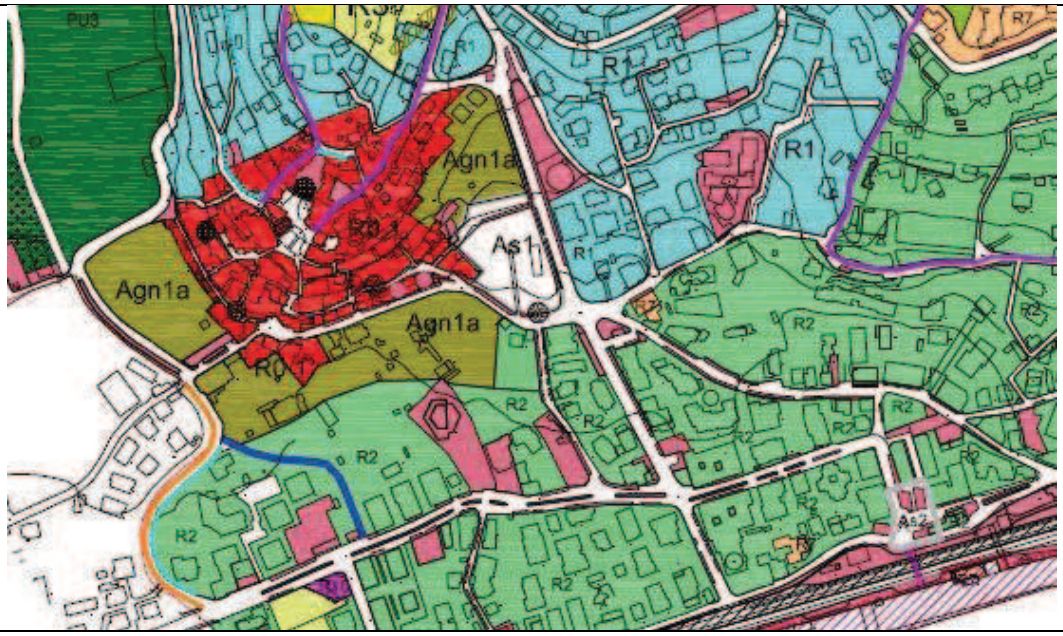
2. Sistemazioni esterne: a prato verde con pavimentazioni in lastre di pietra, di calcestruzzo pigmentato o di elementi prefabbricati autobloccanti in cemento. Recinzioni in muri di pietra (H max=2,50 m.) con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice in colore verde) su muretti in pietra a vista.

Progettisti:

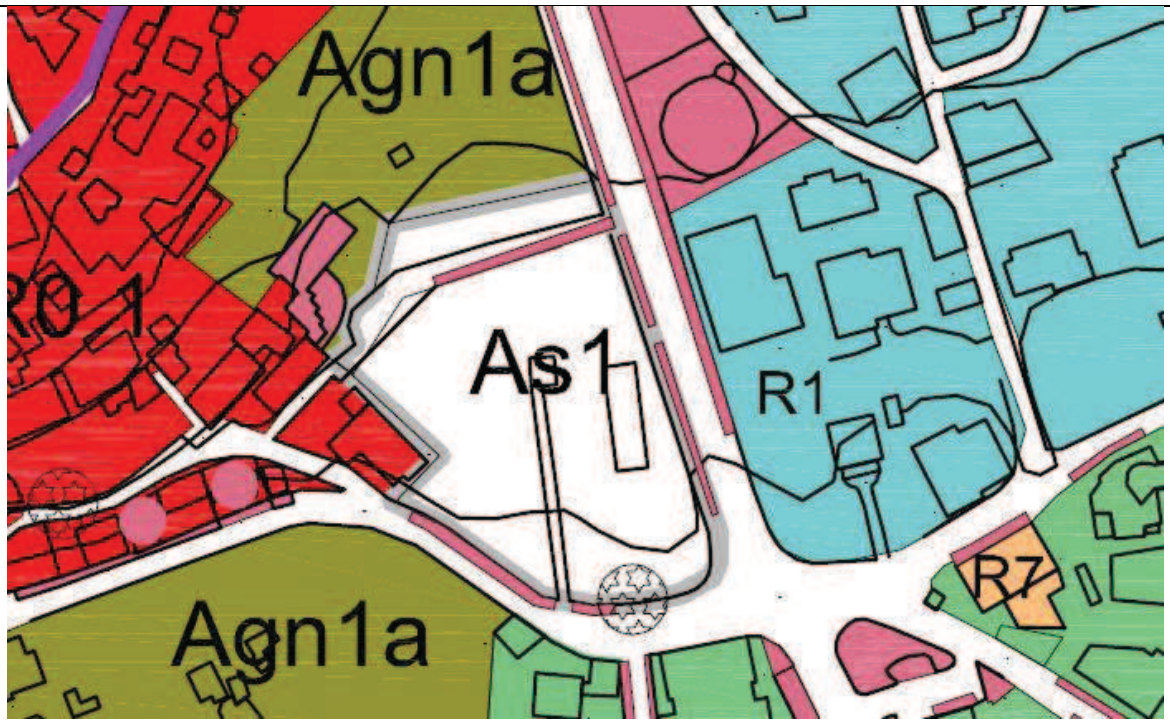
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 64 - Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale

Ubicazione



Stralcio tavola zonizzazione PUC



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale

Descrizione

Interessa un area per la maggior parte in lieve declivio, allo stato attuale coltivata ed ubicata a valle della casa Comunale. L'area di intervento comprende anche l'attuale parcheggio a servizio della struttura con la sede municipale e un manufatto seminterrato attualmente adibito in parte a parcheggio ed in parte a magazzino comunale.

Finalità dell'intervento

L'obiettivo dell'intervento è la valorizzazione dell'area ai fini del completamento urbano, con la creazione di una piazza delimitata su tre lati da un edificio con funzioni di connettivo urbano, negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani ecc. Si tratta di realizzare una piazza pedonale che raccordi l'edificato urbano con il centro storico di Borgio che dalla nuova piazza sarà più facilmente raggiungibile tramite una rampa esclusivamente a percorrenza pedonale.

Pianificazione sovraordinata

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto geomorfologico: MoB
Assetto vegetazionale: CoIIsMa
Assetto insediativo: Su

Piano di Bacino del torrente Bottassano

Carta della suscettività



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Piano di Bacino torrente Bottassano
Carta delle fasce di innondabilità

- Fascia A [colore rosso]
- Fascia B [colore giallo]
- Fascia C [colore verde]

Area non interessata da nessuna fascia



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova"- Foto area stato di fatto



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Parametri di progetto Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale -

1. Superficie territoriale : mq 5.670 ca di cui 4.100 in fregio alla parte a valle del lotto e della via di accesso al municipio

2. Modalità di attuazione: PUO di iniziativa pubblica

L'area di Intervento è suddivisa in due settori:

SUB-AMBITO 1 (area a nord)

3.1 Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: commerciale /direzionale negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani parcheggi interrati ad uso pubblico e /o privato

4..1 Superficie agibile di progetto(SA): mq 500 esistenti con cambio destinazione d'uso

5.1 Numero massimo di piani: uno (esistente)

6.1 Altezza massima : mt 3,50

7.1 Prescrizioni: l'intervento di cambio destinazione dovrà farsi carico di risistemare la copertura con destinazione a servizi (giardino pubblico, con nuovo pergolato ombreggiante)

8. 1 Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico : copertura dell'edificio per mq 500 ca.

9.1 Flessibilità individuazione dell' Area di Intervento : + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10.1 Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

SUB-AMBITO 2

3. 2 Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive: commerciale /direzionale**,** uffici , laboratori**,** negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani parcheggi interrati ad uso pubblico e /o privato, È previsto

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

l'insediamento di una parte residenziale in continuità all'essetto esistente in cambio della cessione dell'area al comune.

4. 2 Superficie agibile di progetto(SA): mq 1500 per l'edificio seminterrato

	5.670 mq		
	Commerciale Servizi		**1.500** mq
	residenziale		**390** mq
	Ed. sociale		**60** mq

5.2 Numero massimo di piani: uno edificio commerciali – due edificio residenziale

6. 2 Altezza massima : Commerciale mt 3.70 - residenziale mt 7,50

7.2 Prescrizioni: l'intervento dovrà prevedere una piazza pubblica o ad uso pubblico come da scheda norma e progetto esemplificativo allegato e una rampa pedonale pubblica o ad uso pubblico che dalla nuova piazza salga verso la sede del comune.

8.2 Superfici destinate a servizi pubblici

od a uso pubblico : 30 % del lotto asservito

9.2 Flessibilità individuazione dell' Area di Intervento : + 5 – 5 mt rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

10.2 Norme transitorie: Sino all'attuazione dell'intervento sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti.

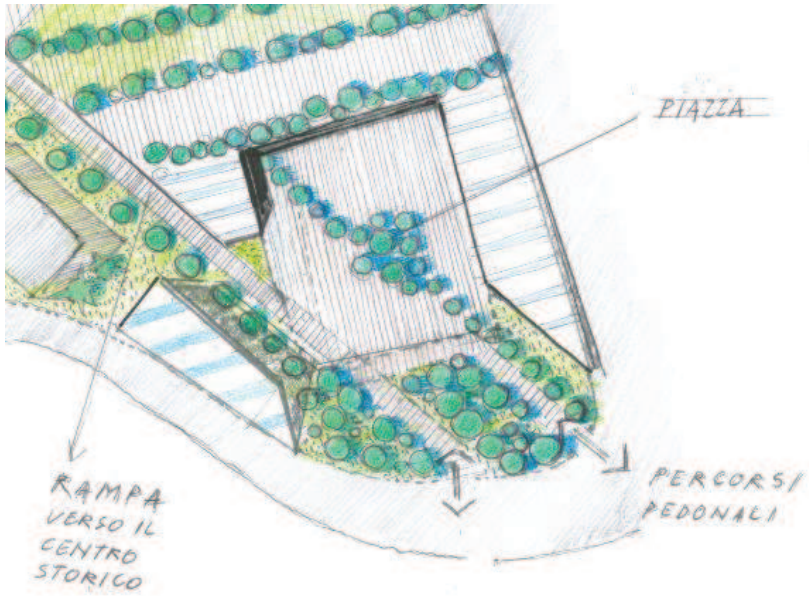
Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova" - area a valle della Casa Comunale

ESEMPLIFICAZIONE PROGETTUALE





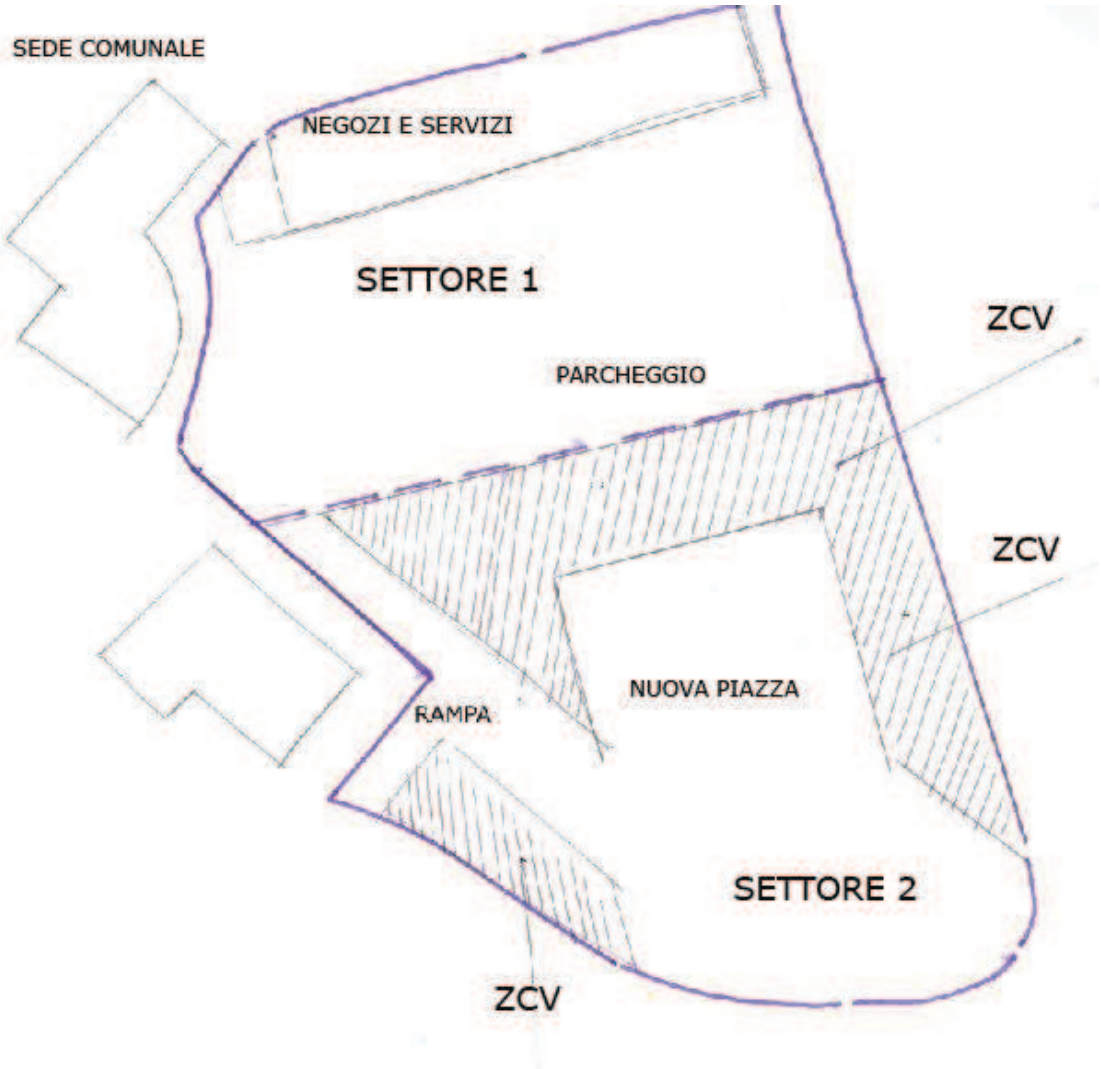
Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova", area a valle della Casa Comunale

SCHEDA NORMA

planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova", area a valle della Casa comunale

VISTE DI PROGETTO





Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



STATO DI FATTO



PROGETTO

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Ambito di completamento As1 "Piazza nuova", area a valle della Casa comunale

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DELLO STATO DI FATTO





Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche



ART. 65 Ambito As2 "Piazza Marconi"

1.L'ambito speciale As2, ha per tema la riqualificazione di Piazza Marconi con il nuovo sottopasso per il collegamento con il mare. Si tratta di creare uno spazio pubblico strategico, ben collegato sia con il mare sia con il resto dell'urbanizzato ed in particolare con il centro storico di Borgio, con la nuova piazza posta sotto la casa comunale, per proseguire per il centro storico di Borgio e per finire nel nuovo parco urbano ENEA . Si tratta quindi, di un importante intervento a sostegno di una mobilità dolce che potrà caratterizzare il centro urbano di Borgio.
2. Si prevede, in particolare, la pedonalizzazione della Piazza Marconi con l'inserimento di "dehors" sul lato di ponente. La piazza dovrà essere dotata di nuova pavimentazione lapidea in pietra di Verezzi o simile. Dalla piazza partirà, quindi, un percorso in discesa che porterà all'ingresso del tunnel che procederà sotto l'Aurelia sino alla passeggiata a mare.

Sistema dei servizi e delle infrastrutture

ART. 66 Aree a servizi

1. Le aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici, ai sensi del D.I. 02.04.1968, sono identificate nella tavola della struttura di piano con la lettera F. Gli interventi realizzati in tali zone, a prescindere dal regime pubblico o privato dell'area e del relativo manufatto e del soggetto che li gestisce devono essere comunque tali da garantire l'effettivo uso pubblico. Pertanto, laddove non vengono direttamente gestiti dalla Civica Amministrazione il rilascio del Permesso di Costruire, dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione che garantisca il controllo pubblico.
Le indicazioni e gli indirizzi progettuali di ogni singola zona di servizi hanno valore di massima e possono essere modificati in sede di progetto edilizio.
– Servizi di zona
Sono contraddistinti, a livello cartografico, con un colore rosa violetto (aree a Standard) e sono suddivisi in quattro categorie, ai sensi dell'art. 3 D.M. 2.4.1968;
aree per l'istruzione;

aree per attrezzature di interesse comune;
aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
aree per parcheggi.

2. Le aree a destinazione pubblica necessarie a soddisfare gli standard urbanistici debbono essere preferibilmente reperite nello ambito delle aree destinate a pubblici servizi dal PUC e comprese nel medesimo comparto di urbanizzazione.
Ogni intervento nel contesto delle aree a servizi è sottoposto all'approvazione di specifico progetto al quale è demandata la caratterizzazione tipologica dei fabbricati e la definizione localizzativa e quantitativa dei servizi a più destinazioni.
Ogni intervento, salvo diversa prescrizione, è sottoposto a progetto esecutivo al quale è demandata la caratterizzazione tipologica e il corretto inserimento nel contesto urbano e ambientale.

ART. 66 bis Disciplina Paesistica - Aree a servizi

1. Tipologia edilizia: edifici specialistici a blocco o a schiera a più piani con copertura piana o a falde.

2. Materiali: zoccoli e basamenti esterni a fasce orizzontali. Facciate intonacate e dipinte con colori ai silicati. Serramenti esterni in legno, PVC o profili metallici verniciati con colori consoni all'ambiente. Poggioli a sbalzo o logge con parapetti a giorno in profili di ferro (quadrelli, tondi e piatti composti) a disegno lineare o lastre di vetro retinato. Manti di copertura su falde inclinate in coppi in laterizio, tegole alla marsigliese o ardesia; per coperture piane la superficie (accessibile o no) deve essere finita in pianelle di cotto o con un impasto (lastrico solare) formato con materiale e tinta simile alla pietra di Verezzi.

3. Colori: per le facciate esterne rosso, verde, giallo, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure. Possono essere utilizzati materiali di rivestimento in lastre a grande formato (minimo 60x60) in pietra, cemento pigmentato e graniglia, gres e ceramiche opache; sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.

4. Muri esterni di sostegno: in pietra a vista a secco o con pietre legate da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra (H max=2,50 m.).

5. Sistemazioni esterne: a prato verde con pavimentazioni in lastre di pietra, di calcestruzzo pigmentato o di elementi prefabbricati autobloccanti in cemento. Recinzioni in muri di pietra (H max=2,50 m.) con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti a disegno semplice in colore verde) su muretti in pietra a vista.

ART. 67 Zone PU1 e PU2 - Parco Urbano

1.Nelle zone contraddistinte dalla simbologia PU1 e PU2 nella cartografia di piano in particolare è vietata qualsiasi forma di costruzione, anche a carattere precario, con la sola eccezione di impianti tecnologici ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico

2. Le due aree si pongono come una riserva naturale: ricche di percorsi nel verde e di aree attrezzate per la sosta ed il riposo, dovrà essere sistemata attraverso uno studio progettuale esecutivo di iniziativa pubblica.
Nella stesura di tale progetto si dovranno creare, essenzialmente, percorsi naturalistici pavimentati in terra battuta o con lastre di pietra a spacco. Potranno essere individuate zone di sosta attrezzate con

elementi minimali (parapetti, sedute, cestini per rifiuti, fontanelle e simili) da realizzare con materiali semplici (pietre, legname, ferro) escludendo qualsiasi oggetto di disturbo o, comunque, superfluo alla fruizione naturalistica dell'ambiente.

3. Per le aree PU1 e PU2 che ricadono all'interno del SIC IT1323201 "Finalese – Capo Noli", devono essere rispettate le Misure di Conservazione dei SIC della Regione Biogeografica Mediterranea (approvate con D.G.R. n. 73/2015).

4. Il progetto dovrà dimostrare precisamente quali impatti potrà generare (incremento della frequentazione, modalità di accesso, gestione rifiuti, prevenzione incendi, ecc) rispetto alla eccezionalità bionaturalistica dell'area, allo scopo di escludere eventuali impatti diretti sulle specie floristiche e faunistiche di maggior pregio, attraverso uno Studio di Incidenza.

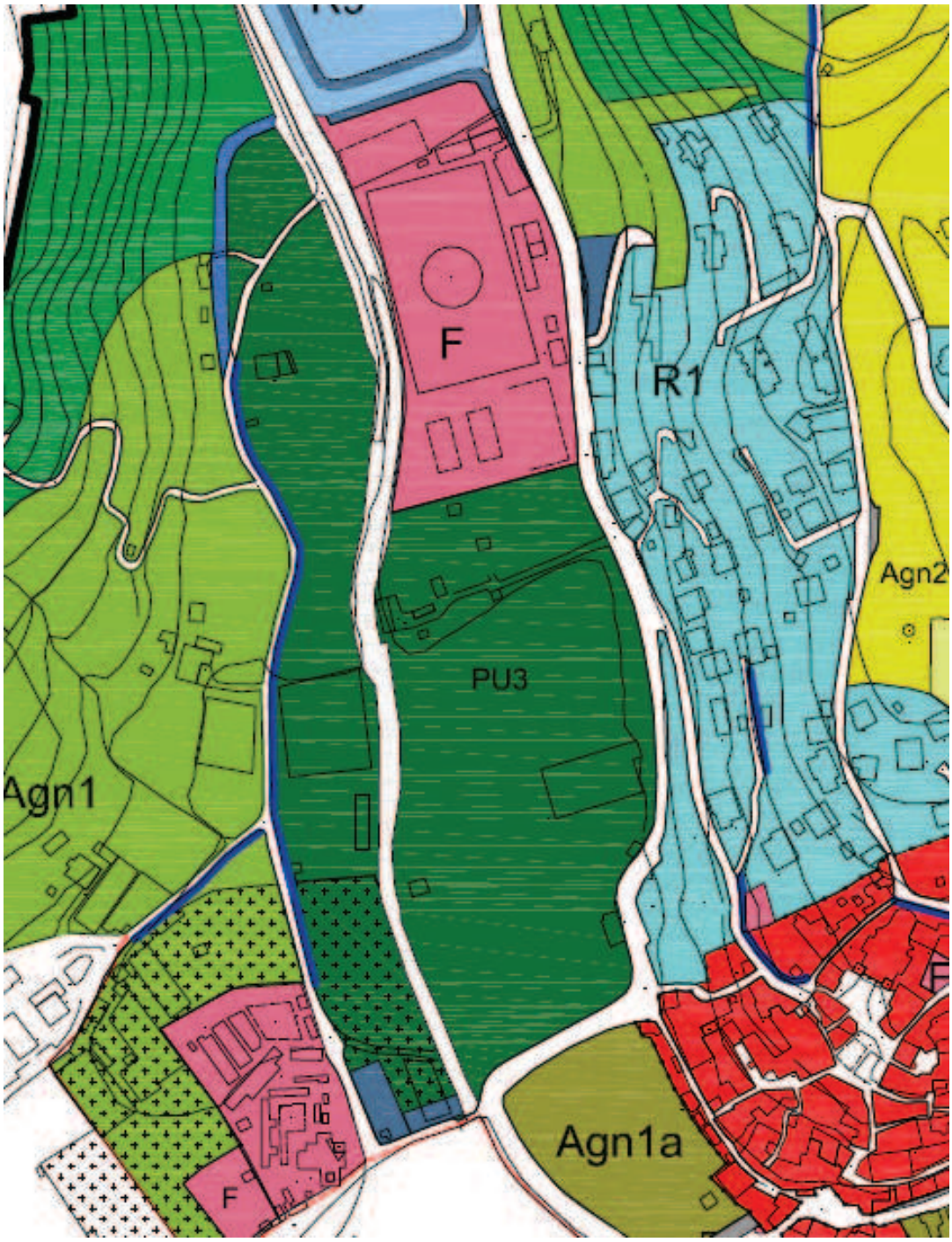
ART. 67 bis Disciplina Paesistica - Zone PU 1, PU 2 e PU 3 - Parco Urbano

1.Arredo e segnaletica
Eventuali elementi di servizio e di arredo (panchine, corrimano, staccionate, parapetti di invito ai percorsi pedonali, segnaletica di percorsi ginnici, didattici, naturalistici, bacheche, cestini, chioschi o uffici informazione temporanei, ecc.) non devono creare contrasti con l'ambiente circostante.
Il materiale, i colori e la stessa grafica, dovranno risaltare in modo idoneo all'interno del contesto di inserimento.
Il legno deve essere il materiale principale opportunamente trattato in autoclave per esterni, accompagnato da metalli inossidabili o zincati, convenientemente ricoperti con vernici intumescenti adatte all'ambiente marino.

2. Altri interventi
Ogni intervento relativo ad impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale, realizzato dagli Enti istituzionalmente competenti (Regione, Provincia, Consorzi Pubblici e a partecipazione mista, ENEL, ecc.):
a) devono essere inseriti o mascherati senza alterare le caratteristiche del paesaggio naturale e tenendo conto della presenza delle eventuali costruzioni preesistenti, delle emergenze orografiche circostanti e dell'altezza delle coperture vegetali presenti;
b) non possono essere situati su crinali, zone a belvedere, emergenze paesistiche, né in prossimità di edifici e/o emergenze storiche o di pregio ambientale.

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 68 Zona PU 3 - Parco Urbano
Parco "ENEA" - Area a parco lungo il torrente Bottassano



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Zona PU 3 - Parco Urbano
Parco "ENEA" - Area a parco lungo il torrente Bottassano
Scheda norma

Descrizione

Si tratta dell'area interessata della piana del torrente Bottassano, caratterizzata dai coltivazioni intensive. Sulle due sponde del torrente sono presenti servizi sportivi (campo di calcio comunale) e in grande parte campi coltivati e terreni incolti . La piana si incunea tra i due versanti delle colline nel territorio di Borgio Verezzi e termina a sud con la zona urbanizzata residenziale e a nord con l'insediamento industriale.

Finalità dell'intervento

Il progetto interessa la piana del torrente Bottassano, ricca di coltivazioni intensive che si intende preservare e valorizzare con una destinazione in parte a parco agricolo ed in parte a parco tematico sul risparmio energetico e sulle energie rinnovabili denominato con l'acronimo ENEA (ENergia Educazione Ambientale). Tale parco dovrebbe avere una fruizione pubblica con due percorsi pedonali da realizzare sulle due sponde del torrente che porteranno ai diversi settori dello stesso parco. La funzione prettamente pubblica necessita che anche la proprietà del parco sia pubblica; si intende raggiungere tale scopo mediante la cessione delle aree del parco attraverso la loro valorizzazione con dei crediti edilizi che potranno trovare le loro aree di atterraggio in zona R2 del presente PUC. Viene, quindi, attribuita ad una parte dell'area del parco, quella che potrà essere interessata da un uso pubblico (vedi tavola che precede la presente scheda) ed alle aree di atterraggio in zona R2 una edificabilità pari a 0,05 mq/mq che vista l'estensione delle aree interessate (circa 30.000 mq), porta ad un potenziale massimo di edificazione di mq 1500ca di SA per la realizzazione di abitazioni o strutture ricettive da realizzarsi nella zona di completamento R2 con le modalità prescritte dalla presente scheda norma. I crediti edilizi delle aree del parco possono essere utilizzati esclusivamente nella zona R2.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Zona PU 3 - Parco Urbano
Parco "ENEA" - Area a parco lungo il torrente Bottassano



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Zona PU 3 - Parco Urbano
Parco "ENEA" - Area a parco lungo il torrente Bottassano



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Parametri di progetto Zona PU3 - Parco "ENEA" - area a parco lungo il torrente Bottassano

1. Superficie territoriale parco : mq 76.700 ca

1.1 Credito Edilizio - **Superficie agibile di progetto(SA):** (indice mq/mq 0,05 per aree di cessione pari a circa 30.000 mq) pari a **1500** mq di SA e **650** mq di SA per le aree di atterraggio in zona R2 (per circa 13.000 mq di aree di atterraggio) per complessivi **2.150** mq di SA.

1.2 Area di atterraggio dei crediti edilizi :

L'atterraggio dei crediti edilizi al punto 1.1 potrà avvenire in zona R2 preservando peraltro le porzioni nel versante costiero lungo la strada per i borghi di Verezzi. L'area di atterraggio è dotata di indice edificatorio proprio 0,05 per una SA max di 650 mq.

L'indice fondiario per le aree di atterraggio non potrà superare il valore di 0,25 mq/mq.

2. Modalità di attuazione: SOU di iniziativa pubblica che potrà prevedere l'attuazione dell'intero intervento con uno o più PUO.

3. Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive area parco: agricola, ludico sportiva, verde pubblico

3.1 Destinazioni d'uso prevalenti od esclusive nelle aree di atterraggio dei crediti edilizi: residenza, turistico ricettivo;

4. Numero massimo di piani: 3 (tre)

5. Altezza massima : 9,00 mt

6. Altri parametri: altri parametri saranno dettati dai PUO

6. Prescrizioni: : Gli interventi edilizi, che potranno interessare anche una singola area di atterraggio, dovranno comunque, essere preceduti dalla cessione delle aree del parco nonché dalla realizzazione per le stesse delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

7. Superfici destinate a servizi pubblici od a uso pubblico : mq 30.000 superficie dell'area a parco come da planimetria che precede la presente scheda.

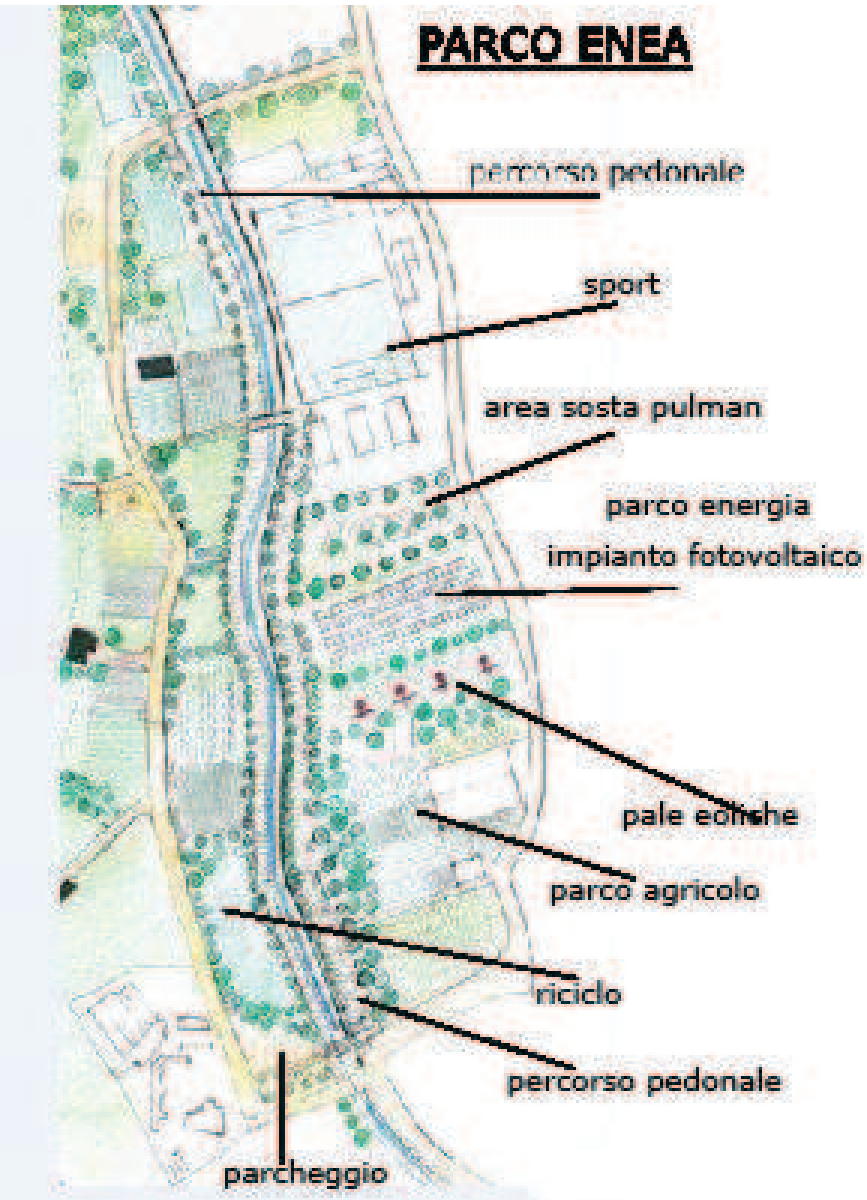
8. Flessibilità individuazione Area di Intervento : + 5 – 5 m rispetto al perimetro indicato nelle presenti norme.

9. Norme transitorie: Sino all'attuazione del parco, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

straordinaria sugli edifici esistenti.

Note:
L'intervento resta condizionato alla cessione al Comune di Borgio Verezzi delle aree individuate a parco come da planimetria che precede la presente scheda.



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 69 Passeggiata a mare

1. La fascia litoranea indicata con apposito simbolo sulla tavola della Struttura di Piano è interessata dalla realizzazione della passeggiata a mare.
Essa comprende il sistema dell'arenile e, in alcuni tratti la prima fascia di territorio costiero (comunque all'interno della fascia dei 300 metri, del Decreto Galasso).

2. Le zone suddette sono sottoposte a PUO di iniziativa pubblica esteso a non meno della totalità delle aree comprese per ciascuna zona e finalizzato alla riqualificazione ambientale e funzionale delle stesse.

3. In attesa della approvazione dello strumento urbanistico sopraddetto, sono consentite installazioni stagionali dei bagni marini ed attrezzature di servizio (chioschi e dehors) disciplinati da speciali regolamenti comunali.

4. Il PUO dovrà essere redatto in conformità alla normativa vigente relativa al Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero (PTAMC), (adottato con DGR 446 del 18/04/2014) e alla D.C.R. n.29/2009, sia per quanto riguarda le fasce dinamiche di spiaggia, sia per il regime normativo (Zona a Trasfromazione Vincolata – ZTV, art. 14 delle NTA del PTAMC.

ART. 70 Parcheggi privati

1. Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione integrale dell'edificio deve essere sempre assicurata una dotazione di parcheggi privati nella misura di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare, posti all'interno dell'edificio stesso, ovvero sulla sua area di pertinenza. Negli interventi che comportano il frazionamento o il cambio di destinazione d'uso di edifici o di parti di essi, deve essere assicurato il reperimento di parcheggi pertinenziali in misura di un posto auto per ogni unità residenziale o commerciale aggiuntiva.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi, oltre a quanto sopra, devono garantire la realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 2,5 mq ogni 25 mq di SA di costruzione destinata alla residenza; di mq.40 ogni mq.100 di superficie lorda di pavimento di costruzione destinata ad attività commerciali e direzionali; di mq.5 ogni mq.100 di lotto destinato ad attività industriali ed artigianali.

3. In tutti gli ambiti del piano, ad esclusione delle zone R0, Agn, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati, anche non pertinenziali; nel caso di parcheggi privati non pertinenziali il 50% dei posti auto dovranno essere ad uso pubblico. Il numero di accessi non dovrà eccedere quello prescritto dalla normativa vigente in materia di sicurezza.

4. Per i posti all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione in pietra. E' inoltre prescritta l'adozione di adeguate misure per la mitigazione dell'impatto delle auto sul paesaggio.

ART. 71 FFSS Ambito ferroviario

1. Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all'adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

ART. 72 Nuovo tracciato viario di collegamento con i centri storici collinari

1. Viene individuato un tracciato viario di collegamento con i centri collinari , al fine di avere una viabilità alternativa a servizio dei borghi e per sgravare la viabilità esistente dal traffico delle auto. Si tratta di una viabilità con caratteristiche particolari, con fondo in terra battuta e careggiata delimitata da muri a secco realizzati con la pietra di Verezzi.

2. Il tracciato viario di collegamento con i centri collinari, previsto negli elaborati del PUC, è indicativo. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detto tracciato.

3. La larghezza del tracciato non dovrà essere superiore a m. 2,7 in rettifilo e m. 3,2 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50.

4. Il fondo stradale dovrà essere di tipo naturale, anche con l'impiego di tecniche di compattamento e consolidamento comunque opportunamente stabilizzato e dotato di opere di smaltimento delle acque superficiali e convogliate.

5. L' altezza massima di scavi e reinterri rispetto al preesistente livello del terreno non dovrà essere superiore a metri 2,50.

6. Le opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, *dovranno essere realizzate esclusivamente con interventi di ingegneria naturalistica* ovvero – in caso di particolari problemi di tipo geotecnico e strutturale- con contenuti manufatti convenzionali mantenendo comunque la prevalenza dell'approccio bio-ingegneristico, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio geotecnico

ART. 73 Percorso pedonale sospeso

1. Per il miglioramento dei collegamenti pedonali si ipotizza la realizzazione di un percorso pedonale sospeso strallato sulle torrente Bottassano, nel suo tratto di attraversamento del centro urbano, mediante una struttura metallica strallata. Così potrà essere superata la strettoia della Via Bottassano che in oggi non consente di ritagliare un percorso pedonale protetto dal traffico delle auto e dei mezzi pesanti che la attraversano.

2. Per l'attuazione dello stesso dovranno essere condotti studi di approfondimento circa la sua attuabilità, nel rispetto delle norme degli strumenti sovraordinati al PUC.

ART. 74 Percorsi pedonali storici

1. I percorsi pedonali storici, di collegamento tra l'urbanizzato di fondovalle e i nuclei storici della collina, sono individuati nella tavola normativa del PUC con apposita simbologia.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

2. Tali percorsi sono da tutelare e valorizzare, anche mediante il ricorso ad un programma di manutenzione ordinaria e straordinaria, da precisare per mezzo di un apposito studio che dovrà essere redatto a cura dell'Amministrazione Comunale, entro un anno dall'approvazione del PUC.

Art. 75 Ambito S1

1. Si tratta dell'ambito costiero di proprietà demaniale. Per tale ambito valgono le norme contenute nell'allegato "C"

Art. 76 Poteri di deroga.

1. Il Sindaco nel rispetto della legislazione vigente, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed espletamento delle necessarie procedure a norma della Legge 6 Agosto 1967 n. 765 art. 41 quater, potrà autorizzare deroghe alle altezze massime e alle distanze prescritte dalle presenti norme e alle previsioni del PUC. per infrastrutture, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

NORME GEOLOGICHE

ART. 1 – INQUADRAMENTO NORMATIVO

Le NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale in ordine ai livelli di approfondimento degli accertamenti geologici e geognostici, per i diversi stadi di progettazione urbanistica ed edilizia. La loro applicazione riguarda tutte le opere che interagiscono con il suolo e/o il sottosuolo.

ART. 2 – RIFERIMENTI PER LA DISCIPLINA DELL'ASSETTO GEOLOGICO E PER LE NORME DI ATTUAZIONE GEOLOGICA

La disciplina dell'assetto geologico e le Norme di attuazione geologica del P.U.C. si fondano sui tematismi evidenziati negli elaborati costituenti la cartografia di base e la cartografia di sintesi relative all'analisi geologica specifica del P.U.C.

La cartografia di riferimento è costituita da:

a) tavole di analisi:

- tavola G1 – CARTA GEOLOGICA
- tavola G2 – CARTA GEOMORFOLOGICA
- tavola G3 – CARTA IDROGEOLOGICA
- tavola G3.1 – RETICOLO IDROGRAFICO
- tavola G4 – CARTA DEI GEOSITI E GEOTPI
- tavola G5 – CARTA DELL'ACCLIVITA'
- tavola G6 – CARTA DELLE INDAGINI
- tavola G7 – CARTA GEOLOGICO – TECNICA

b) tavole di sintesi:

- tavola G8 – CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA LIVELLO I° (M.O.P.S.)
- tavola G9 – CARTA DEI VINCOLI GEOLOGICI
- tavola G10 – CARTA DELLA SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 3 – MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA (TAVOLA G 8)

Il territorio del Comune di Borgio Verezzi (cod. Istat 2001: 07009013), ai sensi della DGR N. 1362 del 19/11/2010 il territorio del comune di Borgio Verezzi è stato riclassificato a rischio sismico in Zona 3 "bassa pericolosità" (ag = 0,150g valore dell'accelerazione orizzontale massima su suolo di categoria "A") con obbligo di progettazione antisismica.
Con Deliberazione della Giunta Regionale del 22/03/2010 N. 471 e con Deliberazione della Giunta Regionale del 21/06/2011 N° 714la Regione Liguria definisce Criteri e le linee guida regionali per microzonazione sismica (MS) del territorio comunale.
I disposti della DGR 471/2010 e la DGR 714/2011, prevedono per tutti i comuni lo studio **di microzonazione sismica di livello I° nello strumento urbanistico generale (PUC); prescrivono inoltre l'approfondimento di livello 2 per gli strumenti attuativi (PUO).**
Per la progettazione delle **opere pubbliche e/o strategiche è obbligatorio** lo studio di microzonazione in prospettiva sismica **con approfondimento di livello 3**.
Per la progettazione delle opere per interventi edilizi relativi ad insediamenti residenziali, produttivi e opere infrastrutturali si dovrà fare riferimento alla legislazione nazionale e regionale vigente con particolare riferimento al D.M. del 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" ed alla Circolare N. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni" e s.m.i..
Sono state definite zone e relative sottozone a diverso grado di stabilità:
ZONE "A" STABILI, (sottozona A1, sottozona A2, sottozona A3, sottozona A4);
ZONE "B" STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONE LOCALE, (sottozona B1, sottozona B2, sottozona B3);
ZONE "C" SUSCETTIBILI DI INSTABILITÀ.

3.1 – ZONE "A" STABILI.

Areali in cui non si ipotizzano effetti di alcuna natura se non lo scuotimento funzione dell'energia e della distanza dell'evento sismico; in esse sono state distinte quattro sottozone:
A 1 – sottozona in cui il substrato roccioso stratificato è affiorante o subaffiorante con terreni di copertura di spessore fino a 5 metri, morfologia pianeggiante o in pendio con inclinazione inferiore a 15°, frequenza delle discontinuità presenti nell'ammasso roccioso Jv < 15 ;
A 2 – sottozona in cui il substrato roccioso stratificato è affiorante o subaffiorante con terreni di copertura di spessore fino a 5 metri, morfologia pianeggiante o in pendio con inclinazione inferiore a 15°, frequenza delle discontinuità presenti nell'ammasso roccioso 15 < Jv < 25;
A 3 – sottozona in cui il substrato roccioso stratificato è affiorante o subaffiorante con terreni di copertura di spessore fino a 5 metri, morfologia pianeggiante o in pendio con inclinazione inferiore a 15°, frequenza delle discontinuità presenti nell'ammasso roccioso 25 < Jv < 45;
A 4 – sottozona in cui il substrato roccioso è granulare cementato non stratificato è affiorante o subaffiorante con terreni di copertura di spessore fino a 5 metri, morfologia pianeggiante o in pendio con inclinazione inferiore a 15°.

3.2 – ZONE "B" STABILI SUSCETTIBILI DI AMPLIFICAZIONE LOCALE.

Areali in cui sono possibili amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia o della morfologia locale o di entrambe; lo spessore dei terreni di copertura è superiore a 3 metri. Vengono distinte tre sottozone:
B 1 – areali in cui sono attese amplificazione del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia, terreni di copertura di notevole spessore e presenza di falda acquifera di subalveo o connessa alla circolazione generale del complesso carsico del reticolo ipogeo;
B 2 – areali in cui sono attese amplificazione del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia e topografica locale su versanti con inclinazione <15°;

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

B 3 – areali in cui sono attese amplificazione del moto sismico per sovrapposizione degli effetti della situazione litostratigrafia e topografica.

3.3 – ZONE "C" SUSCETTIBILI DI INSTABILITÀ.

Zone nelle quali gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio, con possibili amplificazioni del moto sismico; gli effetti deformativi sono individuati dalla presenza di frane attive.

ART. 4 – SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO (TAVOLA G 10)

La classificazione in zone omogenee di suscettività d'uso del territorio, sia per l'utilizzo a scopo edificatorio sia per la modifica della destinazione d'uso, deriva dalla sintesi ragionata delle principali problematiche a carattere geologico, geomorfologico, idrogeologico, idraulico ed in prospettiva sismica desunte dall'analisi di cui alle carte di base e di sintesi dell'analisi geologica del P.U.C., nonché dalle carte tematiche di base e di sintesi del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale : Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267).
La suscettività d'uso del territorio è rappresentata in sintesi nella **tavola G 10**, nella quale sono state individuate aree a diversa suscettività d'uso del territorio che viene suddiviso in cinque classi di suscettività a crescente limitazione d'uso, per ciascuna classe sono state individuate le rispettive sottoclassi in relazione alle criticità geologiche e dei vincoli.
Nella fascia litoranea si dovrà tener conto di quanto previsto nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero adottato con D.G.R. 18.04.2014 N. 46 "*L.R. 18/1999 art. 12 . Adozione del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero ex art. 41 L.R. 20/2006 Ambito Costiero 08 ai fini dell'avvio fase consultiva pubblica per V.A.S. ex art. 9 L. r. n.32 / 2012*".

4.1 – CLASSE 1 – Porzioni di territorio a suscettività d'uso non condizionata

La classe comprende le aree che non presentano particolari limitazione all'utilizzo e alla modifica della destinazione d'uso in quanto ricadono in aree a bassa acclività e prive di particolari problematiche relative agli aspetti geologici.

La progettazione di insediamenti residenziali, produttivi e delle opere infrastrutturali dovrà essere preceduta da idonea valutazione geologico-tecnica e da approfondimenti puntuali a livello di progetto esecutivo, secondo quanto previsto da norme e regolamenti di attuazione urbanistiche ed edilizie, dalla legislazione vigente con particolare riferimento a quanto previsto dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267) e Normativa di Piano adottata con Deliberazione Giunta Provinciale del 17 giugno 2014 N. 112.
Nel Piano di Bacino la zona ricade in area a suscettività al dissesto di versante media, bassa e molto bassa (Pg1, Pg0).
Per la progettazione di interventi nella aree di CLASSE 1 si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13 e facendo comunque riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) di cui al DM 14/01/2008 e alla Circolare 02/02/2009 n° 617 e s.m.i..

La CLASSE 1 è suddivisa in due Sottoclassi in relazione alla presenza del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 N° 3267.

Sottoclasse 1 a.

L'area non è interessata dal Vincolo Idrogeologico.

La Sottoclasse 1a; per quanto attiene gli aspetti sismici, è classificata stabile in quanto in essa non si ipotizzano effetti di alcuna natura se non lo scuotimento funzione dell'energia e della distanza dell'evento sismico.

Sottoclasse 1 b.

Area è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 N° 3267.
La Sottoclasse 1b; per quanto attiene gli aspetti sismici, è classificata stabile in quanto in essa non si ipotizzano effetti di alcuna natura se non lo scuotimento funzione dell'energia e della distanza dell'evento sismico.

4.2 – CLASSE 2 – Porzioni di territorio a suscettività d'uso moderatamente condizionata .

La classe comprende le aree che presentano modeste limitazione all'utilizzo a scopi edificatori e alla modifica della destinazione d'uso che possono essere superate a seguito di indagini approfondite.
La progettazione degli insediamenti residenziali, produttivi e delle opere infrastrutturali dovrà subordinare la progettazione ad una preventiva valutazione geologico-tecnica globale relativa all'area interessata ed ai conseguenti approfondimenti puntuali a livello di progetto esecutivo, secondo quanto previsto da norme e regolamenti di attuazione urbanistiche ed edilizie, dalla legislazione vigente e dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267) e Normativa di Piano adottata con Deliberazione Giunta Provinciale del 17 giugno 2014 N. 112.
Le indagini e i relativi approfondimenti di carattere geologico dovranno consentire l'individuazione puntuale dei fattori di pericolosità, al fine di prevederne la mitigazione.
Nel Piano di Bacino la zona ricade in area a suscettività al dissesto di versante bassa e molto bassa (Pg1, Pg0).
Per la progettazione di interventi nella aree di CLASSE 2 si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13 e facendo comunque riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) di cui al DM 14/01/2008 e alla Circolare 02/02/2009 n° 617 e s.m.i..

Nella CLASSE 2 si distinguono due Sottoclassi 2gt in relazione alla presenza del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 N° 3267 ed una Sottoclasse 2 gt B_2 per l'area speciale di tipo B_2 riporto antropico.

Sottoclasse 2 gt

Per quanto attiene gli aspetti sismici la Zona è classificabile stabile suscettibile di amplificazione locale del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia locale.

Sottoclasse 2 gt

L' area è sottoposta al Vincolo Idrogeologico di cui R.D.L. 30/12/1923 N° 3267.

Per quanto attiene gli aspetti sismici la Zona è classificabile stabile suscettibile di amplificazione locale del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia locale .

Sottoclasse 2 gt B_2

Area speciale, tipo B_2 riporto antropico, riutilizzato come area di parcheggio auto.

4.3 – CLASSE 3 – Porzioni di territorio a suscettività d'uso condizionata

La classe 3 comprende le zone in cui sono presenti significative problematiche relative agli aspetti geologici che ne condizionano l'utilizzo a scopo edificatorio per le condizioni di pericolosità individuate.

La progettazione degli insediamenti residenziali, produttivi e delle opere infrastrutturali dovrà essere subordinata ad una preventiva valutazione geologico-tecnica globale relativa all'area interessata ed ai conseguenti approfondimenti puntuali a livello di progetto esecutivo, secondo quanto previsto da norme e regolamenti di attuazione urbanistiche ed edilizie, dalla legislazione vigente e dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267) e Normativa di Piano adottata con Deliberazione Giunta Provinciale del 17 giugno 2014 N. 112.
Le indagini e i relativi approfondimenti dovranno consentire l'individuazione puntuale dei fattori di pericolosità, al fine di prevederne la mitigazione.

La progettazione di interventi nella aree di CLASSE 3 dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi Art. 8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13 e facendo comunque riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) di cui al DM 14/01/2008 e alla Circolare 02/02/2009 n° 617 e s.m.i.

La CLASSE 3 è suddivisa in Sottoclassi **3 ca** (aree carsiche soggette ad infiltrazione diffusa ai sensi della L.R. 06/10/2009 N. 39), Sottoclasse **3 i** (aree in fascia di inondabilità C contempo di ritorno (Tr = 500 anni) in relazione alla presenza delle diverse criticità ed evidenziando la presenza del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 N° 3267, Sottoclasse **3 asd** (area ad alta suscettività al dissesto), Sottoclasse **3 mcb (**aree allagabili di costa basa in classe di pericolosità FDC (Fascia Dinamica C spiaggia) come indicato nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino Costiero (PTAMC).

Sottoclasse 3 ca
L'area è sottoposta ai seguenti vincoli geologici :

- Aree carsiche ex L.R. 03 aprile 1990 n. 14 e L.R. 6 ottobre 2009 N. 39 soggette ad infiltrazione diffusa e circolazione dell'acqua ipogea connessa al diffuso carsismo.
- Areali con inclinazione di versante mediamente compresa tra 15° e 30° con presenza nelle parti più elevate, di placche aventi inclinazione < 15°.
- Areali stabili nei quali sono attese amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale.
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267).
- Areali caratterizzati da versanti in roccia affiorante o subaffiorante con terreni di copertura di spessore generalmente < 5 m.
- Gran parte delle aree incluse nella **Sottoclasse 3 ca** sono sottoposte a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 N° 3267.

Sottoclasse 3 i
L'area sottoposta ai seguenti vincoli geologici :

- Piano di Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); area a pericolosità idraulica bassa (Fascia "C") soggetta ad inondabilità con tempo di ritorno T = 500 anni.
- Aree carsiche ex L.R. 03 aprile 1990 n. 14 e L.R. 6 ottobre 2009 N. 39 soggette ad infiltrazione diffusa.
- Vincolo Idrogeologico (R.D.L. 30/12/1923 N° 3267).
- Areali stabili nei quali sono attese amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale.

Sottoclasse 3 asd
L'area ad alta suscettività al dissesto e sottoposta ai seguenti vincoli geologici:

- Aree carsiche ex L.R. 03 aprile 1990 n. 14 e L.R. 6 ottobre 2009 N. 39.
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottasano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalla Normativa di Piano di Bacino (Art. 16) per le aree classificate a pericolosità idrogeologica elevata (Pg3b).
- Areali stabili nei quali sono attese amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale.

Sottoclasse 3 mcb

Questa Sottoclasse è riservata alle aree di costa bassa in classe di Pericolosità FDC (Fascia Dinamica C Spiaggia – area allagabile) di cui al P.T.A.M.C. 08 (Piano di Tutela dell'Ambiente Marino Costiero 08).
Il P.T.A.M.C. indica La spiaggia in Fascia Dinamica di tipo A FDA per il tempo di ritorno Tr = 1 anno.
Per spiaggia si intende la fascia litoranea occupata dai depositi sabbiosi emersi (Spiaggia emersa), e dai corrispondenti depositi sabbiosi sommersi (Spiaggia sommersa) compresi tra la foce del Torrente Bottassano ed il confine con il Comune di Finale Ligure.
L'importanza, che questo aspetto del litorale assume nell'economia di una città a vocazione turistica, richiede grande attenzione nelle scelte del suo uso e degli interventi finalizzati alla sua protezione, definendo i mezzi che meglio si adattano a preservare questo patrimonio naturale ed attuare azioni contro l'erosione.
Pertanto si dovrà fare riferimento al Piano di Utilizzo Demaniale (P.U.D.) del Comune di Borgio Verezzi approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 3.8.2010 avendo recepito le prescrizioni della Regione Liguria e facendo altresì riferimento al Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero (PTAMC) adottato con DGR 446 del 18/04/2014.
La presenza del SIC IT1324172 e del SIC Marino (Estensione dei Fondali di FinaleLigure) rendono la fascia litoranea particolarmente sensibile e di tali sensibilità si dovrà tener conto.
Il tratto di spiaggia in cui è presente la formazione della **beach – rock** è soggetta a norma **ZTV** (Zona a Trasformazione Vincolata da preservare dalle trasformazioni antropiche) ex P.T.A.M.C. ambito costiero 08 – Art. 41 L.R. 20 / 06.

4.3 – CLASSE 4 – Porzioni di territorio a suscettività d'uso parzialmente limitata.

Le aree classificate in **CLASSE 4** si riferiscono alle parti di territorio ricadenti in "area non di frane quiescenti" e di frane stabilizzate, caratterizzate da forme di erosione intensa ed accelerata (cigli di svuotamento attivi e quiescenti, rotture di pendio attive e quiescenti, ruscellamento diffuso), con caratteristiche geologico-tecniche in generale molto critiche e comunque tali da attribuire a quelle aree caratteristiche di suscettività d'uso parzialmente limitata per instabilità del versante.
Nella **CLASSE 4** sono ammesse solo le opere e gli interventi volti a impedire il dissesto idrogeologico, a consolidare i versanti, a mitigare l'azione erosiva concentrata e diffusa.
Sono per altro ammissibili, dopo verifica puntuale delle reali condizioni di rischio, di opportunità, di convenienza e di economicità, gli interventi finalizzati al consolidamento e recupero dell'esistente e di nuova edificazione nei limiti previsti dalle sovraordinate Norme del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale: Pora; Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267) adottato con D.G.P. 17 giugno 2014 N. 112 (s.m.i.).
Nel Piano di Bacino sono evidenziate come **area speciale di tipo B 1** le cave inattive e l' area a pericolosità idraulica media **(Fascia B**) soggetta ad inondabilità con tempo di ritorno T = 200 anni; la CLASSE 4 è suddivisa in Sottoclassi **4ca B1, 4i, 4 ri,** tenendo in considerazione la presenza delle diverse criticità ed evidenziando la presenza del Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 N° 3267.
Per quanto attiene gli aspetti sismici la CLASSE 4 è situata in ZONA B stabile in cui sono possibili amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia o della morfologia locale.
Per la progettazione di interventi si dovrà fare riferimento alle prescrizioni di cui ai successivi Art.8, Art. 9, Art. 10, Art. 11, Art. 12, Art. 13 e facendo comunque riferimento alle Norme Tecniche per le Costruzioni (N.T.C.) di cui al DM 14/01/2008 e alla Circolare 02/02/2009 n° 617 e s.m.i..

Sottoclasse 4 ca B_1 – area speciale **Cave inattive** sottoposta ai seguenti vincoli geologici:
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottasano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); per le cave inattive classificate aree speciali di tipo (B_1) si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalla Normativa di Piano di Bacino (Art. 16 bis, Art. 16 ter) adottata con D.G.P. del 17giugno 2014 N. 112.
- Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 N° 3267;
- Areali stabili nei quali sono attese amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia e morfologica locale in particolare per la presenza di fronti di cava.

Sottoclasse 4 i: area sottoposta ai seguenti vincoli geologici:
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale: Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalla Normativa di Piano di Bacino (Artt. 12, 13, 14, 15, 15 bis) per le aree classificate a pericolostà idraulica media (Fascia "B") soggetta ad inondabilità con tempo di ritorno T = 200 anni.

Parte delle aree incluse nella **Sottoclasse 4i** è sottoposta Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 N° 3267;

Sottoclasse 4ri : area di rispetto, con raggio di 200 metri, dei pozzi che alimentano l'acquedotto potabile del comune, ai sensi dell'Art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i.

4.4 – CLASSE 5 – Porzioni di territorio a suscettività d'uso limitata

Le porzioni di territorio classificate **CLASSE 5** comprendono aree dove sono presenti frane attive e aree perifluviali inondabili al verificarsi di eventi di piena con portata al colmo corrispondente con tempo di ritorno T = 50 anni; pertanto si impone la stretta osservanza della normativa di cui al Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267).
La CLASSE 5 è suddivisa in Sottoclassi **5g, 5i, 5ri**:

Sottoclasse 5g – area di frana attiva e sottoposta ai seguenti vincoli geologici:
- Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 N° 3267;
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalla Normativa di Piano di Bacino (Art. 16, Art. 16 ter) per le aree classificate (Pg4) area a pericolosità idrogeologica molto elevata in quanto sono presenti frane attive e versanti con propensione al dissesto molto elevata.

Per quanto attiene gli aspetti sismici è classificata ZONA C instabili in quanto gli effetti sismici attesi e predominanti sono riconducibili a deformazioni permanenti del territorio con possibili fenomeni di amplificazione del moto sismico; gli effetti deformativi sono individuati dalla presenza di frane attive.

Sottoclasse 5i – area sottoposta al seguente vincolo:
- Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale Pora – Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267); si dovranno rispettare le prescrizioni previste dalla Normativa di Piano di Bacino (Artt. 12, 13, 14, 15, 15 bis) per le aree classificate in Fascia "A" soggette ad esondazione con tempo di ritorno di 50 anni.

Per quanto attiene gli aspetti sismici la sottoclasse è situata in ZONA B stabile in cui sono possibili amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia o della morfologia locale.
Parte delle aree incluse nella **Sottoclasse 5i è** sottoposta a Vincolo Idrogeologico di cui al R.D.L. 30/12/1923 N° 3267;

Sottoclasse 5ri - area di tutela assoluta, con raggio di 10 metri, dei pozzi che alimentano l'acquedotto potabile del

comune, ai sensi dell'Art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i.
Per quanto attiene gli aspetti sismici la sottoclasse è situata in ZONA B stabile in cui sono possibili amplificazioni del moto sismico come effetto della situazione litostratigrafia o della morfologia locale.

ART. 5 – ANALISI E STUDI GEOLOGICI RELATIVI A STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

Gli studi geologici relativi a progettazione di strumenti urbanistici attuativi (SUA e PUO) costituiscono elemento di conoscenza fondamentale, secondo quanto prescritto dalla Regione Liguria con nota circolare n. 4551 del 12/12/1989, e dovranno essere presentati unitamente agli elaborati urbanistici – architettonici.
Inoltre, in applicazione delle prescrizioni di cui alla D.G.R. n. 471 del 22/03/2010, facendo riferimento alle microzone omogenee in prospettiva sismica con livello 1 di approfondimento del Piano Urbanistico Comunale, le aree oggetto di strumento urbanistico attuativo, in sede di redazione degli stessi, dovranno essere sottoposte ad approfondimento di livello 2.
Per quanto premesso si avranno due fasi di approfondimento degli studi geologici:
- Fase 1 : approfondimento rivolto alla conoscenza degli aspetti geologici di carattere generale e di fattibilità per quanto attiene la presentazione del progetto strumento urbanistico attuativo;
- Fase 2 : approfondimento rivolto alla conoscenza specifica degli aspetti geologici e geotecnici per ogni singolo intervento, per quanto attiene la progettazione esecutiva, come indicato nel successivo Art. 5, ai sensi del D.M. del 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" e della Circolare N. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni.

Pertanto, ai sensi della DGR 714 del 21/06/2011, in fase di redazione del progetto di PUO dovranno essere condotte indagini specifiche in prospettiva sismica e, considerando che le aree possono interessare terreni morfologicamente e topograficamente diversi, secondo le seguenti tipologie:

- terreni interamente di pianura o di fondovalle,
- terreni interamente di collina,
- terreni in parte di pianura ed in parte di collina.

5.1 – Terreni interamente di pianura o di fondovalle

I contenuti minimi delle indagini e degli studi per strumenti urbanistici attuativi su terreni interamente di pianura (fondovalle e piana costiera) devono comprendere quanto segue.

a) Rilevamento delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche esteso all'area direttamente interessata e ad un suo conveniente intorno da determinarsi caso per caso in relazione alla tipologia d'intervento.

b) Esecuzione di indagini dirette e/o indirette commisurate all'importanza della destinazione d'uso e alle dimensioni dell'intervento volte a:
- definire l'andamento del substrato roccioso;
- delimitare settori a comportamento geotecnico omogeneo in senso verticale ed orizzontale;
- accertare la presenza di falde acquifere, definirne la quota e l'ampiezza delle escursioni;
- individuare la presenza o meno di terreni saturi e le condizioni di drenaggio superficiale;
- riconoscere la presenza o meno di alvei sepolti o di paleoalvei in relazione alle previsioni di destinazione d'uso;
- definire la caratterizzazione geologico tecnica dei litotipi interessati dall'intervento.

c) Dovranno essere fornite indicazioni su:
- parametrizzazione dei terreni di fondazione e loro profondità;
- criteri d'intervento in sede di preparazione, di urbanizzazione e di edificazione dell'area,
- criteri e modalità per l'esecuzione di scavi e sbancamenti per la definizione di dimensioni e volumi degli stessi per garantire le condizioni di sicurezza e la corretta gestione dei materiali di risulta;
- criteri per l'esecuzione di manufatti in materiali sciolti;

- criteri per il controllo, disciplina e sistemazione delle acque superficiali e sotterranee anche ai fini della salvaguardia delle acque dall'inquinamento, della tutela degli equilibri geomorfologici, della sicurezza nel tempo delle fondazioni e degli eventuali piani interrati.

5.2 – Terreni interamente di collina

I contenuti minimi delle indagini e degli studi per strumenti urbanistici attuativi su terreni interamente di collina o montani devono comprendere quanto segue:

a) Rilevamento delle caratteristiche geologiche, geomorfologiche ed idrogeologiche esteso all'area direttamente interessata ed ad un suo intorno conveniente da determinarsi e giustificarsi caso per caso.

b) Esecuzione di indagini dirette e/o indirette commisurate all'importanza della destinazione d'uso ed alle dimensioni dell'intervento volte a:
- definire l'andamento del substrato roccioso ed il suo assetto giaciturale rispetto al versante;
- riconoscere il suo stato di conservazione e lo spessore dei livelli più alterati, degradati e fratturati;
- definire la caratterizzazione geologico-tecnica dei litotipi interessati dall'intervento
- definire la natura e lo spessore delle coperture di materiali sciolti;
- individuare lo schema dei deflussi superficiali e sotterranei;
- rilevare tutti quegli elementi di conoscenza che consentono di fornire le necessarie indicazioni in merito alle caratteristiche dei terreni di fondazione ed alle condizioni di stabilità di versante prima e ad intervento edilizio realizzato.

c) Indicazioni inerenti le soluzioni fondazionali e criteri per la sistemazione dell'area che, in particolare, verteranno su:
- condizioni di stabilità dei versanti;
- parametrizzazione dei terreni di fondazione e loro profondità;
- criteri d'intervento in sede di preparazione, di urbanizzazione e di edificazione dell'area,
- criteri e modalità per l'esecuzione di scavi e sbancamenti per la definizione di dimensioni e volumi degli stessi per garantire le condizioni di sicurezza e la corretta gestione dei materiali di risulta;
- criteri per l'esecuzione di manufatti in materiali sciolti;
- criteri per il controllo, disciplina e sistemazione delle acque superficiali e sotterranee anche ai fini della salvaguardia delle acque dall'inquinamento, della tutela degli equilibri geomorfologici, della sicurezza nel tempo delle fondazioni e degli eventuali piani interrati.

5.3 – Terreni in parte di pianura ed in parte di collina

Gli studi e le indagini sotto l'aspetto geologico tecnico per strumenti urbanistici attuativi dovranno adeguarsi a quanto specificato per terreni interamente di pianura, per la parte estesa ai terreni di pianura, e a quanto specificato per terreni interamente di collina o montani, per la parte estesa ai terreni di collina o montani.

ART. 6 – ANALISI E STUDI GEOLOGICI RELATIVI A PROGETTI DI INTERVENTI EDILIZI E PER LA REALIZZAZIONE DI INFRASTRUTTURE E DI SERVIZI

Le analisi e gli studi geologici relativi a progetti per interventi edilizi e per la realizzazione di infrastrutture e di servizi, nel rispetto ed osservanza della legislazione nazionale e regionale vigente con particolare riferimento alle Norme tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14 gennaio 2008 ed alla Norma del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale: Pora; Bacino Torrenta Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267), dovranno essere orientate a:

- individuare la situazione litostratigrafica locale del sottosuolo, con definizione dell'origine e della natura dei litotipi presenti;
- fornire la descrizione qualitativa e quantitativa delle discontinuità strutturali presenti nel substrato roccioso (giunti di stratificazione, faglie, diaclasi, fratture) e determinare la distribuzione spaziale, la frequenza, le caratteritiche geomeccaniche delle discontinuità, nonché il grado di alterazione e la degradabilità dell'ammasso roccioso;
- individuare i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi geomorfologici ed i dissesti in atto o potenziali;
- accertare la presenza di acque superficiali e di acque sotterranee a pelo libero o in pressione e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea;
- misurare e consentire la valutazione delle proprietà fisico meccaniche di rocce e terreni;
- giungere ad una valutazione di dettaglio delle problematiche geomeccaniche, geotecniche e idrogeologiche che possono essere indotte dagli interventi in progetto con particolare riferimento alla stabilità dei versanti;
- predisporre il progetto delle indagini geognostiche ed il programma delle analisi di laboratorio, sulla base di valutazioni e giustificazioni effettuate caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto, al valore dei carichi da trasmettere in fondazione, alle caratteristiche degli stessi terreni di fondazione ed alla morfologia di un'area di adeguata estensione intorno all'opera, nonché alla profondità ed al regime della falda idrica.

Le risultanze delle indagini e la documentazione relativa dovranno obbligatoriamente essere raccolte in apposite relazioni geologiche e geotecniche, corredate da documentazione grafica ed essere presentate con tempi e modalità di cui al seguente schema:

- la relazione geologica, che deve contenere la caratterizzazione e il modello geologico del sito, dovrà essere presentata unitamente agli elaborati di carattere architettonico con l'istanza di Permesso a Costruire.
- la relazione geotecnica, che partendo dai risultati della relazione geologica consente la definizione del modello geotecnico di sottosuolo, necessario per il progetto esecutivo delle opere, dovrà essere presentato prima del rilascio del Permesso di Costruire.

Ad ultimazione dei lavori, e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità, dovrà essere prodotta, per quanto concerne gli aspetti geologici, la relazione di conformità dell'opera realizzata rispetto al progetto approvato, ivi comprese le eventuali varianti in corso d'opera già eseguite.

ART. 7 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO ESECUTIVI

7.1 – Metodi di scavo, scasso o sbancamento

Per gli interventi di scavo, scasso e sbancamento sia in roccia sia in materiali sciolti, la scelta della modalità e tecnica di esecuzione dovrà essere effettuata tenendo conto delle proprietà geomeccaniche e geotecniche dei terreni, che si prevede di attraversare, nonché della eventuale presenza di falde idriche e di altri manufatti superficiali o sotterranei ubicati in prossimità dello scavo.

Gli scavi, scassi e sbancamenti, che dovranno essere eseguiti per campioni, dovranno essere progettati prevedendo campioni opportunamente dimensionati in larghezza ed altezza in funzione delle dimensioni, delle caratteristiche fisico-meccaniche dei materiali di risulta, della eventuale presenza di falda acquifera.

Dovrà essere definito il profilo di scavo, scasso o sbancamento in condizioni di stabilità con adeguato margine di sicurezza, tenendo conto, nei singoli casi, della complessità del sottosuolo.

Dovranno essere esaminate le eventuali influenze dello scavo, scasso o sbancamento sul regime delle acque superficiali e sotterranee dell'area interessata e sull'assetto statico di altri manufatti in superficie o in sotterraneo ubicati nell'area d'influenza dello scavo, quindi dovranno essere forniti suggerimenti in merito ai provvedimenti o alle opere provvisionali da adottare.

Dovranno essere valutati i cedimenti del terreno circostante in particolare nei casi in cui si renderà necessario deprimere il livello della falda idrica verificando la compatibilità con la stabilità ed il mantenimento della funzionalità delle opere esistenti.

7.2 – Massima altezza dello scavo, scasso o sbancamento

La massima altezza di scavo dovrà essere determinata caso per caso, compatibilmente con le limitazioni di carattere urbanistico, paesaggistico e/o imposte da strumenti di pianificazione sovraordinata, dopo aver acquisito le necessarie conoscenze sui caratteri morfologici e strutturali dell'area interessata, nonché sulle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni direttamente interessati finalizzate alla progettazione delle più idonee opere di sostegno.

7.3 – Sistemazione del materiale di risulta dagli scavi, scassi e sbancamenti

Il materiale di risulta dagli scavi, eccedente quello utilizzato in loco per la risistemazione del terreno pertinenziale, dovrà essere conferito in discarica autorizzata o potrà essere utilmente impiegato per realizzare rilevati o colmate regolarmente autorizzati, previa determinazione dell'idoneità sotto l'aspetto geologico-tecnico ed in conformità e osservanza alla norme nazionali e regionali vigenti con particolare riferimento al D.M. 10 agosto 2012 n. 161 " Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" alla D.G.R. Liguria 15.11.2013 N. 1423 "Aggiornamento degli indirizzi operativi per l'applicazione del Regolamento Terre e rocce da scavo ai sensi del D.M. 161 2012 e del D.L. 69/2013 convertito in Legge 09.08.2013 n. 98.

7.4 – Interventi comportanti riempimenti, rilevati e riporti

La realizzazione di riempimenti, rilevati e riporti, quando ammessa, dovrà essere fatta garantendo le condizioni di equilibrio di tali manufatti con le opportune opere di contenimento o con scarpate inclinate secondo un angolo tale da garantire la stabilità nel tempo.
Dovranno sempre essere indicate le caratteristiche geotecniche dei materiali impiegati nonché le prescrizioni relative alla modalità di posa in opera e di costipamento, precisando i controlli da eseguire durante la costruzione e i limiti di accettabilità dei materiali.
I materiali impiegati per la realizzazione di riempimenti, rilevati e riporti dovranno comunque rispettare, per caratteristiche meccaniche e chimico-fisiche, le prescrizioni previste dalle norme vigenti per ciascun tipo di opera con particolare riferimento al al D.M. 10 agosto 2012 n. 161 " Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo" alla D.G.R. Liguria 15.11.2013 N. 1423 "Aggiornamento degli indirizzi operativi per l'applicazione del Regolamento Terre e rocce da scavo ai sensi del D.M. 161 2012 e del D.L. 69/2013 convertito in L. 09.08.2013 n. 98.

ART. 8 – TUTELA DEI CORSI D'ACQUA PUBBLICI

La tutela dei corsi d'acqua pubblici, è disciplinata dalla Normativa di Piano del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale: Piano di Bacino BOTTASSANO (Legge 3 agosto 1998 n. 267) e, ai sensi del D.P.R 18 febbraio 1999 n. 238 (Regolamento recante norme per l'attuazione di talune disposizioni della legge 5 gennaio 1994 n. 36 in materia di risorse idriche; in particolare si dovrà fare riferimento al Regolamento Regionale 14 luglio 2011 N. 3 e s.m.i ("Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua").

Per quanto premesso e per tutti gli interventi riguardanti opere ricadenti in aree di competenza dei corsi d'acqua che concorrono a formare il Reticolo Idrografico Regionale come definito nell'Articolo 3 del citato Regolamento Regionale 14 luglio 2011 N. 3 e s.m.i, si dovrà fare riferimento anche Normativa di Piano di Bacino (Artt. 6, 7, 8, 9 e 10 ed Allegato 1)di cui alla DGP 17 giugno 2014 N. 112.

ART. 9 – CONTROLLO E DISCIPLINA DELLE ACQUE

9.1 – Criteri, metodi e assetto dei sistemi di controllo e disciplina delle acque di pioggia

Le strade, gli accessi agli edifici, le piazzole, le aree destinate a parcheggio e tutte le opere che comportano l'impermeabilizzazione del suolo su cui sono realizzate dovranno essere corredate da adeguati dispositivi di raccolta e canalizzazione delle acque di pioggia che, insieme a quelle provenienti dalle coperture degli edifici dovranno essere convogliate, previo accertamento della compatibilità, nella rete della pubblica fognatura delle acque bianche.
Dovrà altresì essere garantita la funzionalità degli alvei naturali e di quelli canalizzati verificando l'idoneità delle sezioni di deflusso, al fine di consentire lo smaltimento di tutte le acque corrivate comprese quelle che perverranno attraverso i collettori che convoglieranno le acque meteoriche raccolte dalle superfici impermeabilizzate.
Quanto sopra nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti con particolare riferimento a quanto previsto dalla Normativa del Piano di Bacino agli Artt. 5, 5 bis, 16, 16 bis, 16 ter, 19 ed Allegato 1, adottata con D.G.P. 17 giugno 2014 N. 112.

9.2 – Criteri, metodi e tecnologie per il controllo delle acque sotterranee

Ogni intervento sul terreno dovrà essere preceduto dall'accertamento puntuale della quota e del regime della falda freatica della sua eventuale interferenza con le strutture di fondazione di edifici e di opere di sostegno preesistenti, con i piani interrati e con eventuali manufatti in materiali sciolti.

Dovrà essere prevista l'eventuale messa in opera di dispositivi drenanti allo scopo di controllare e regolare la filtrazione e le pressioni neutre delle acque del sottosuolo, nell'interno dei manufatti in materiali sciolti e al contatto fra strutture e terreno.

Le acque drenate dovranno essere raccolte e immesse nella rete di smaltimento delle acque di precipitazione meteorica o potranno essere utilizzate per altri fini purché con esse compatibili.
Quando il terreno è sede di moti di filtrazione dovranno essere eseguite le verifiche al sifonamento e le verifiche di stabilità nei riguardi delle rotture del fondo degli scavi.
Nelle porzioni di territorio destinate all'area di rispetto di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile che alimentano l'acquedotto comunale ai sensi dell'Art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006 n° 152 e s.m.i., si dovranno seguire le prescrizioni di cui agli atti autorizzativi e concessori rilasciati dalle autorità competenti.

9.3 – Criteri per il controllo dell'impermeabilizzazione ed il consumo di suolo

La permeabilità del suolo costituisce il requisito, delle aree non coperte da edifici né pavimentate ovvero pavimentate con materiali drenanti, di consentire la percolazione delle acque meteoriche nel terreno, contribuendo all'alimentazione delle falde acquifere.

Per superficie permeabile si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori terra e in sottosuolo, che comunque consente l'assorbimento di parte delle acque meteoriche.
Le pavimentazioni con materiali "semipermeabili" (come blocchetti di calcestruzzo e lastre di pietra, posati su letto di sabbia senza alcun legante) concorrono al computo della superficie permeabile solo se utilizzate per piazzali, parcheggi, viabilità pedonale o meccanizzata.

La permeabilità è regolata attraverso l'*indice di permeabilità* (Ip) espresso in percentuale, che definisce il rapporto minimo ammissibile tra la superficie di suolo permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf), intendendo per superficie territoriale (St) l'area totale interessata dall'intervento comprensiva delle aree destinate all'edificazione e le aree di uso pubblico o aree di urbanizzazione primaria e secondaria comprensiva delle strade; per superficie fondiaria (Sf) è da intendersi l'area del lotto edificabile (o edificato) comprensiva delle aree di pertinenza dell'edificio. Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di Superficie Coperta,

deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria.

9.4 – Salvaguardia di pozzi e sorgenti ad uso idropotabile

Su proposta delle autorità d'ambito, la regione, per mantenere e migliorare le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano erogate a terzi mediante impianto di acquedotto che riveste carattere di pubblico interesse, nonché per la tutela dello stato delle risorse, individuano le aree di salvaguardia distinte in zone di tutela assoluta e zone di rispetto, nonché, all'interno dei bacini imbriferi e delle aree di ricarica della falda, le zone di protezione. (comma 1, art. 94, D. Lgs. 152/06).
Le aree di salvaguardia, così come disciplinato prima dall'art. 21 del D.Lgs. 152/1999, dalle "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. 21 D. Lgs. 152/99" dell'Accordo Stato – Regioni - Province autonome del 12/12/2002, e poi dall'art. 94 del D. Lgs. 152/2006, sono distinte in zone di **tutela assoluta**, zone di **rispetto** (ristrette e/o allargate) e zone di **protezione**.

La **zona di tutela assoluta** deve avere una estensione di almeno 10 m di raggio dal punto di captazione; tale area, per quanto possibile, deve essere recintata, protetta da eventuali esondazioni di corpi idrici limitrofi e provvista di canalizzazioni per il deflusso delle acque meteoriche; inoltre deve essere adibita esclusivamente alle opere di captazione ed alle infrastrutture di servizio.

La **zona di rispetto** è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta, con un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione, da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata; in particolare nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:
a) Dispersioni di fanghi ed acque reflue, anche se depurati
b) Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi
c) Spandimenti di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegatee della vulnerabilità delle risorse idriche,
d) Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade,
e) Aree cimiteriali,
f) Aperture di cave che possono essere in connessione con la falda,
g) Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica,
h) Gestione di rifiuti
i) Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive
j) Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
k) Pozzi perdenti
l) Pascolo e stabulazione di bestiame che eccede i 170 Kg per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta. (comma 5, art. 21, D. Lgs. 152/99).

La **zona di protezione** è delimitata all'interno del bacino imbrifero e dell'area di ricarica della falda, per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In essa si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agro-forestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.
All'interno delle zone di protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, la regione individua e disciplina le seguenti aree:
a) aree di ricarica della falda;
b) emergenze naturali ed artificiali della falda;

c) zone di riserva.

ART. 10 – TUTELA DELLA FASCIA LITORALE

La tutela della fascia litorale, ed in particolare della spiaggia, è disciplinata da un quadro normativo complesso del quale i riferimenti fondamentali sono:

- Piano territoriale di coordinamento della costa (approvato con Dcr n. 64 del 19/12/2000).
- Legge regionale 28 aprile 1999 n. 13 "Disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento degli arenili, protezione e osservazione dell'ambiente marino e costiero, demanio marittimo e porti." (s.m.i.). Utili ed indispensabili riferimenti sono costituiti dalle Dgr 1556/2001, Dgr 1176/ 2002 e Dgr 253/2005.
  In particolare per il raggiungimento delle finalità di salvaguardia del litorale dall'erosione, di tutela dal rischio idrogeologico e della tutela delle aree protette, si dovrà fare riferimento alle disposizioni normative di livello nazionale, regionale e a livello comunale di cui al citato Progetto di utilizzo delle aree demaniali marittime (P.U.D), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 3.8.2010 avendo recepito le prescrizioni della Regione Liguria con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 3.8.2010.
- In particolare si dovrà fare riferimento al Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero (PTAMC) adottato con DGR 446 del 18/04/2014 ed alle prescrizioni che saranno previste con la sua approvazione.

ART. 11 – INDIRIZZI METODOLOGICI E TECNICO – COSTRUTTIVI IN ORDINE ALLE FONDAZIONI DELLE STRUTTURE IN ELEVAZIONE O RIGIDE

In linea di massima, sono da evitarsi fondazioni che interessino terreni di natura diversa e con reazioni diverse alle sollecitazioni dei carichi imposti.
Questa attenzione dovrà essere posta soprattutto per i manufatti che presentano estesi sedimi d'imposta.
In fase di progetto esecutivo devono essere eseguite indagini geologico-tecniche, estese al volume significativo di sottosuolo, dirette ad approfondire la caratterizzazione geotecnica qualitativa e quantitativa del sottosuolo per consentire la scelta della soluzione progettuale, di eseguire i calcoli di verifica e definire i procedimenti costruttivi.

11.1 – Ampiezza delle indagini

La profondità da raggiungere con le indagini sarà, di norma, compresa tra "B" e "2B", intendendo con "B" la lunghezza del lato minore del rettangolo che meglio approssima la forma in pianta del manufatto.
La profondità da raggiungere con le indagini deve essere computata a partire dalla quota più bassa dell'opera di fondazione; nel caso di fondazione su pali la profondità, computata dall'estremità inferiore dei pali, può essere da "0,5"B" a "B".
La profondità delle indagini comunque deve essere stabilita e giustificata caso per caso in base alla forma, alle dimensioni, alle caratteristiche strutturali del manufatto al valore dei carichi da trasmettere in fondazione, alle caratteristiche dei terreni di fondazione nonché alla morfologia di un'area di adeguata estensione intorno all'opera, alla profondità ed al regime della falda freatica.

11.2 – Caratterizzazione del terreno di fondazione

Per la caratterizzazione del terreno di fondazione di fondazione potranno essere seguiti i seguenti criteri:

a) per i terreni a grana fine i parametri di caratterizzazione saranno ottenuti con indagini in sito e di laboratorio su campioni indisturbati;
b) per i terreni a grana media o grossa i parametri di caratterizzazione potranno essere valutati anche solo sulla base di risultati delle indagini in sito;
c) per la roccia i parametri di caratterizzazione potranno essere valutati attraverso prove in sito e prove di laboratorio.

La programmazione delle indagini e delle prove dovrà essere fatta e verificata in relazione alle dimensioni di ogni singolo intervento ed alla tipologia del terreno di fondazione e di concerto con il tecnico strutturista responsabile della progettazione.

ART. 12 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOLOGICA

La relazione geologica contiene le indagini, la caratterizzazione e modellazione geologica del sito in riferimento all'opera in progetto ed analizzare la pericolosità geologica del sito in assenza ed in presenza delle opere.
La valenza di questo documento è fondamentale sia per la progettazione esecutiva dell'opera sia per stabilire, in fase di progettazione architettonica o preliminare se l'opera si "può fare"e quali saranno le problematiche da affrontare in ordine alla stabilità ed all'assetto idrogeologico del sito d'intervento.
Fatto salvo quanto previsto dalla Normativa di Piano del Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico – Ambito di Bacino di rilievo regionale: Pora; Bacino Torrente Bottassano (Legge 3 agosto 1998 n. 267) e s.m.i., nonché quanto previsto dal D.M. del 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" ed alla Circolare N. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni", D.M. del 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni" ed alla Circolare N. 617 del 02/02/2009 "Istruzioni per l'applicazione delle norme tecniche per le costruzioni", i contenuti della RELAZIONE GEOLOGICA devono essere, di massima, i seguenti:

- Normativa di riferimento
- Descrizione delle opere in progetto
- Localizzazione dei terreni interessati dal progetto
- Identificazione di: committente, progettista architettonico, progettista strutturale (se già noto), redattore della relazione geotecnica (se già noto)
- Analisi dei vincoli geologici gravanti sul sito d'intervento
- Inquadramento geologico
- Inquadramento geomorfologico
- Inquadramento idrogeologico
- Rilevamento geologico-tecnico e geomeccanico
- Indagini geognostiche
- Valori medi di caratterizzazione dei terreni
- Compatibilità con la pericolosità e problematiche geologico – tecniche
- Modellazione sismica del sito e pericolosità sismica di base
- Caratterizzazione e certificazioni inerenti il riutilizzo delleterre e rocce da scavo
- Eventuali prescrizioni
- Elaborati grafici: ubicazione dell'intervento, esplicitazione dei vincoli, inquadramento geologico – geomorfologico – idrogeologico – litotecnico, ubicazione delle prove e delle indagini, sezioni geologiche significative.

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ART. 13 – CONTENUTI DELLA RELAZIONE GEOTECNICA

La relazione geotecnica riguarda le indagini, la caratterizzazione e modellazione geotecnica del "volume significativo" e deve valutare l'interazione opera / terreno ai fini del dimensionamento.

I contenuti della RELAZIONE GEOTECNICA devono essere di massima i seguenti:

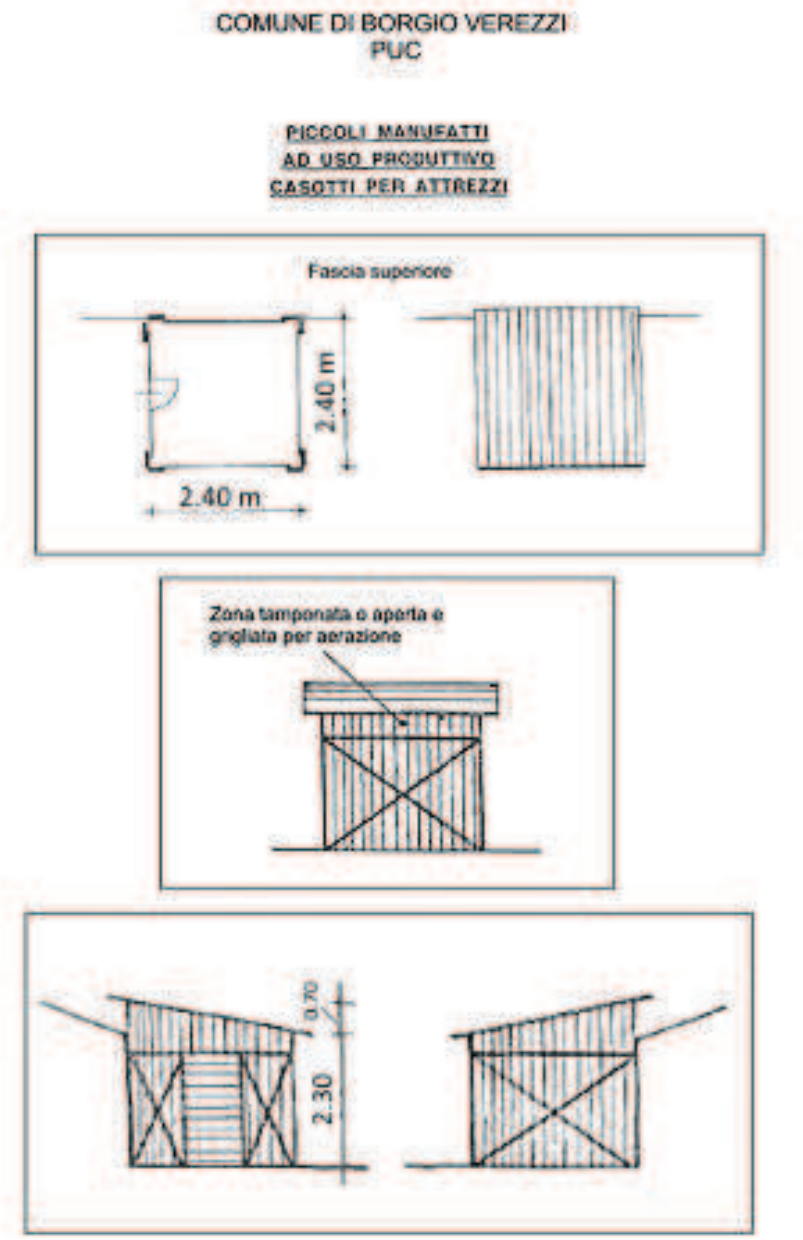
- Normativa di riferimento
- Descrizione delle opere in progetto
- Localizzazione dei terreni interessati dal progetto
- Identificazione di: committente, progettista architettonico, progettista strutturale, redattore della relazione geologica
- Descrizione del programma delle indagini e delle prove geotecniche che tengono conto della modellazione geologica o assunte totalmente da questa in relazione al tipo di opera e riguardanti il volume significativo
- Caratterizzazione fisica e meccanica dei terreni e delle rocce comprese nel volume significativo finalizzato all'analisi quantitativa delle specifiche problematiche geotecniche connesse al dimensionamento delle opere, definizione dei valori caratteristici dei parametri geotecnici
- Modellazione sismica – effetti di sito con ripresa integrale dei contenuti presenti nella relazione geologica e approfondimento dei parametri necessari alla progettazione geotecnica (progettazione per azioni sismiche) in funzione della tipologia delle opere
- Verifiche della sicurezza e delle prestazioni: trattazione degli stati limite funzionali alle verifiche per opere di fondazione, opere di sostegno fronti di scavo e opere in materiali sciolti
- Verifiche della stabilità di pendio, se non già contenute nella relazione geologica o se conseguenti ad approfondimenti in relazione al dimensionamento delle opere
- Piano programma di monitoraggio se ritenuto necessario
- Elaborati grafici: ubicazione dell'intervento, ubicazione delle prove e delle indagini geognostiche, planimetria e sezioni con gli aspetti caratterizzanti il modello geotecnico del sito.

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ALLEGATO "A" ALLE NORME DI ATTUAZIONE: TIPOLOGIE MANUFATTI

SCHEDA 01

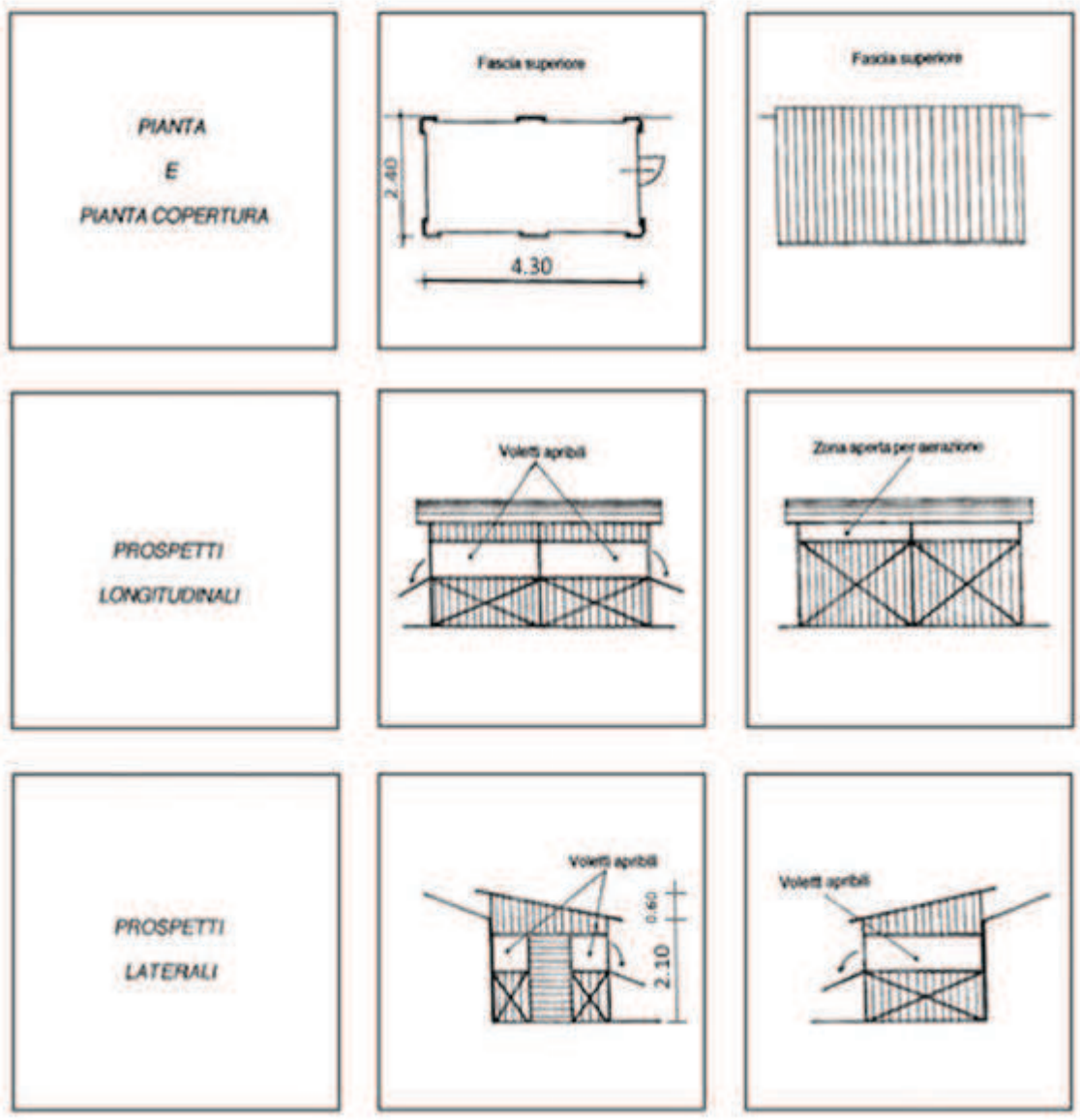


Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SCHEDA 02

PICCOLI MANUFATTI AD USO PRODUTTIVO DEPOSITI, ATTREZZI - POLLAI



Progettisti:

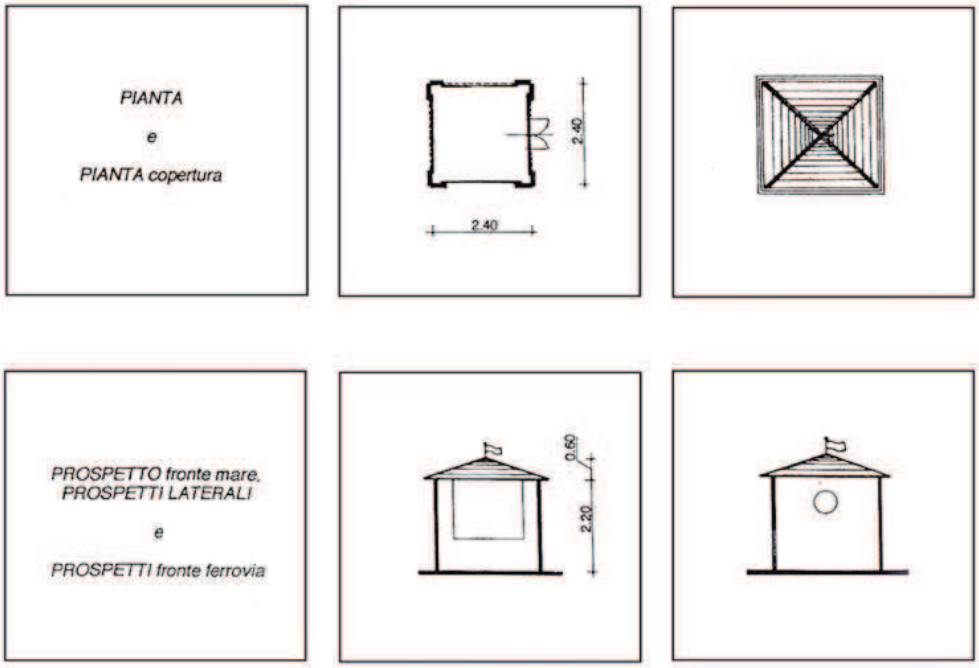
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SCHEDA 03

COMUNE DI BORGIO VEREZZI
PUC

STRUTTURE STAGIONALI PER AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

CHIOSCO tipologia A



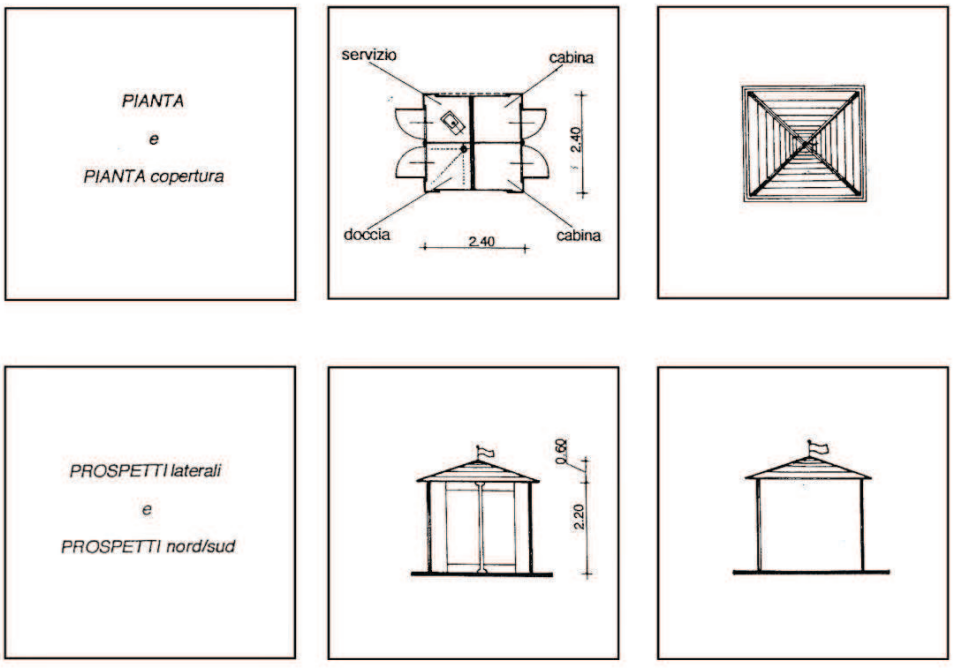
Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

COMUNE DI BORGIO VEREZZI
PUC

STRUTTURE STAGIONALI PER AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

CHIOSCO tipologia B



Progettisti:

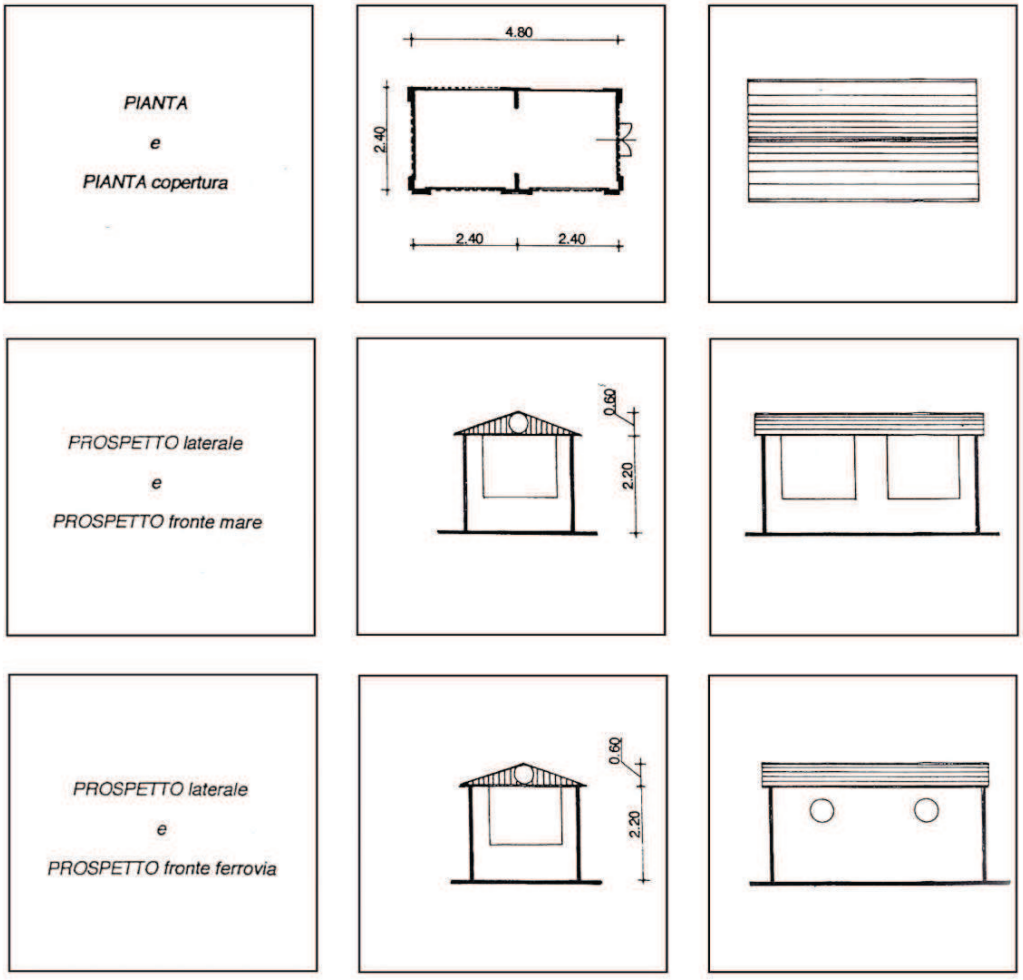
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SCHEDA 05

COMUNE DI BORGIO VEREZZI
PUC

STRUTTURE STAGIONALI PER AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

CHIOSCO tipologia C

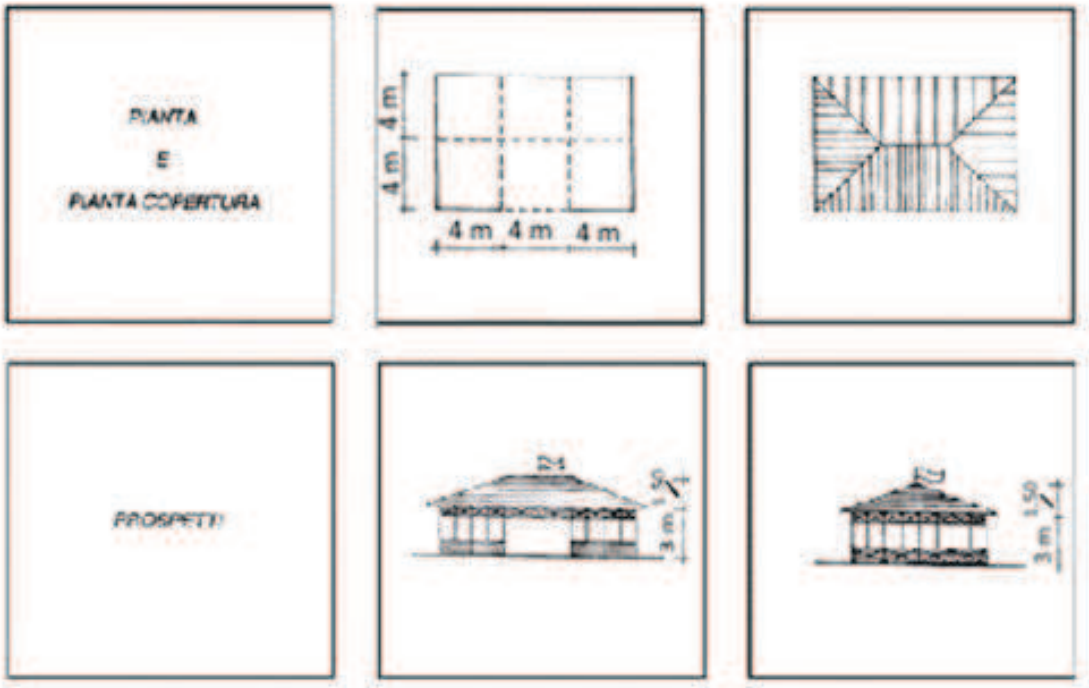


Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

SCHEDA 06

STABILIMENTI BALNEARI



Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ALLEGATO “B” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

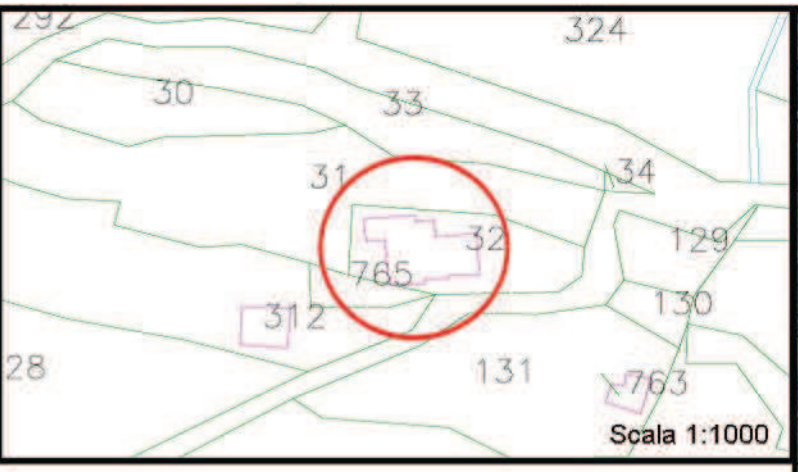
EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR01
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		765	

ACCESSIBILITA'

□ strada provinciale ☒ strada comunale □ strada vicinale □ strada consortile □ strada privata

AREA DI PERTINENZA

□ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	□	☒	□
☒ Orto	□	☒	□
□ Cortile	□	□	□
□ Chiostro	□	□	□

Alberature di pregio..... Non sono presenti alberature di pregio .....

Filari..... Non sono presenti filari .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR01
2





RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR01
3

DESTINAZIONE D'USO

[X] Residenziale — n°.alloggi. Unità abitativa monofamiliare
[ ] Ristorazione
[ ] Agriturismo e pernottamento — n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio composto da accorpamento di volumi.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura, intonacato, con basamento rivestito in pietra.

Elementi da conservare: Nessuno
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

COPERTURA: Unica falda inclinata.

Elementi da conservare: Nessuno
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi in alluminio.

Elementi da conservare: Nessuno
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo: Nessuno — Materiale: .....

Stato elementi decorativi: [ ] buono [ ] medio [ ] cattivo

Modifiche e manomissioni: Intonaco messicano esterno.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

[X] contrastante [ ] neutra [ ] caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

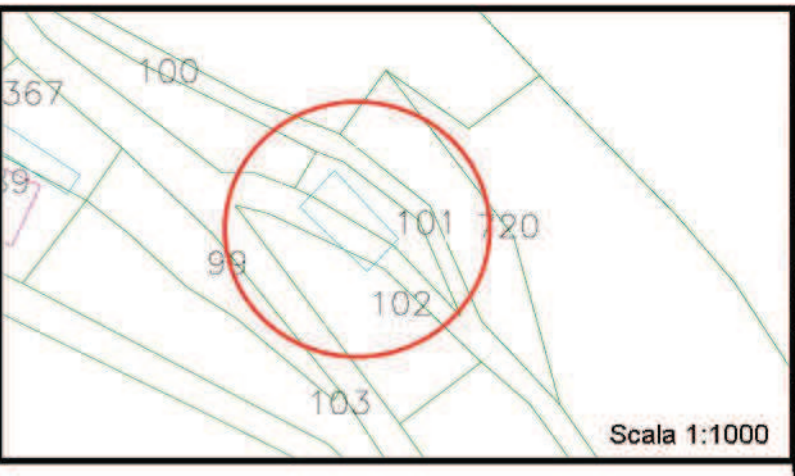
Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione straordinaria delle facciate esterne al fine di uniformare le caratteristiche del manufatto al contesto.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione straordinaria al selciato della strada pubblica, con inserimento di naspo, o idrante collegato a rete idrica pubblica, previo verifica pressione per antincedio.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

MR02
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		101	

ACCESSIBILITA'

☐ strada provinciale ☒ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☒	☐	☐
☒ Orto	☒	☐	☐
☒ Cortile	☒	☐	☐
☐ Chiostro	☐	☐	☐

Alberature di pregio.....Ulivi.....

Filari.....Viti.....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR02
2







MR02
3

DESTINAZIONE D'USO

[X] Residenziale — n°.alloggi. Unità abitativa monofamiliare
[ ] Ristorazione
[ ] Agriturismo e pernottamento — n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio a blocco.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura a vista realizzato con pietra di Verezzi

Elementi da conservare: Dettagli architettonici, come,marcapiano e bugnato angolare.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

COPERTURA: Copertura piana.

Elementi da conservare: Dettagli architettonici presenti in facciata.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: infissi con scuro interno di colore bianco.

Elementi da conservare: Piane delle finestre in pietra.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
Marcapiano aggettante e piane degli infissi in pietra.

Stato elementi decorativi [X] buono [ ] medio [ ] cattivo

Modifiche e manomissioni: Nessuna.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

[ ] contrastante [ ] neutra [X] caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione ordinaria, al fine di mantenere integre le caratteristiche architettoniche caratterizzanti del luogo.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione ordinaria, di tutta l'area di pertinenza circostante al manufatto.
Si possono considerare un'ulteriore elemento di pregio, i muri a secco in pietra circostanti, e la scala esterna con pedata in pietra e rifiniture in legno.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR03
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		118	

ACCESSIBILITA'

☐ strada provinciale ☒ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☒	☐	☐
☒ Orto	☒	☐	☐
☒ Cortile	☒	☐	☐
☐ Chiostro	☐	☐	☐

Alberature di pregio..... Ulivi .....

Filari..... Non sono presenti filari .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR03
2





RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR03
3

DESTINAZIONE D'USO

□ Residenziale n°.alloggi.....
☒ Ristorazione
□ Agriturismo e pernottamento n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio composto da accorpamento di volumi, tra cui la probabile trasformazione di una vecchia cisterna o una torre.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura a vista realizzato con pietra di Verezzi

Elementi da conservare: Volume concavo sul prosepetto principale.
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

COPERTURA: Copertura piana e una parte, costituita da un'unica falda realizzata in coppi in laterizio.

Elementi da conservare: Nessuno.
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi in legno, con inferriate in ferro.

Elementi da conservare: Nessuno.
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
Volume concavo sul prosepetto principale.
Stato elementi decorativi ☒ buono □ medio □ cattivo

Modifiche e manomissioni: Intonacatura corpo annesso alla strada.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

□ contrastante □ neutra ☒ caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione ordinaria, al fine di mantenere integre le caratteristiche architettoniche caratterizzanti del luogo.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione ordinaria, di tutta l'area di pertinenza cicostante al manufatto.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

MR04
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		127	

ACCESSIBILITA'

☐ strada provinciale ☒ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☒	☐	☐
☒ Orto	☒	☐	☐
☒ Cortile	☒	☐	☐
☐ Chiostro	☐	☐	☐

Alberature di pregio..... Ulivi secolari .....

Filari..... Viti .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA







DESTINAZIONE D'USO

[X] Residenziale — n°.alloggi. Unità abitativa monofamiliare
[ ] Ristorazione
[ ] Agriturismo e pernottamento — n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio composto da accorpamento di volumi.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura a vista realizzato con pietra di Verezzi

Elementi da conservare: Nessuno.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

COPERTURA: Copertura a capanna realizzata con tegole marsigliesi.

Elementi da conservare: Alternanza tra copertura a falde e terrazzi piani.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi in legno con persiane in legno, o inferriate in ferro.

Elementi da conservare: Piane delle finestre in pietra.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
Particolari decorati e piane degli infissi in pietra.

Stato elementi decorativi [X] buono [ ] medio [ ] cattivo

Modifiche e manomissioni: Nessuna.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

[ ] contrastante [ ] neutra [X] caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

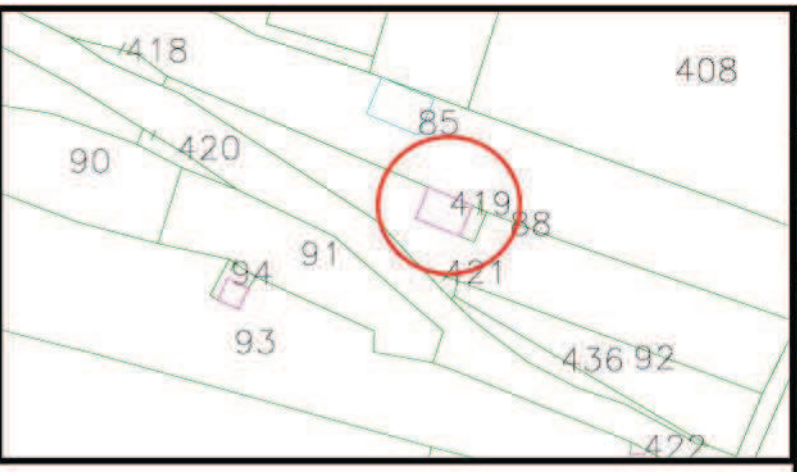
Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione ordinaria, al fine di mantenere integre le caratteristiche architettoniche caratterizzanti del luogo.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione ordinaria, di tutta l'area di pertinenza cicostante al manufatto.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

MR05
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		419	

ACCESSIBILITA'

☒ strada provinciale ☐ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☒	☐	☐
☒ Orto	☒	☐	☐
☒ Cortile	☒	☐	☐
☐ Chiostro	☐	☐	☐

Alberature di pregio..... Non sono presenti alberature di pregio .....

Filari..... Non sono presenti filari .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR05
2





RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR05
3

DESTINAZIONE D'USO

[X] Residenziale — n°.alloggi. Unità abitativa monofamiliare
[ ] Ristorazione
[ ] Agriturismo e pernottamento — n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio a blocco.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura a vista realizzato con pietra di Verezzi

Elementi da conservare: Nessuno.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

COPERTURA: Copertura piana

Elementi da conservare: Nessuno.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi in legno con inferriate esterne.

Elementi da conservare: Nessuno.
[X] in buono stato [ ] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
....
Stato elementi decorativi [ ] buono [ ] medio [ ] cattivo

Modifiche e manomissioni: Nessuna.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

[ ] contrastante [X] neutra [ ] caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione ordinaria, al fine di mantenere integre le caratteristiche architettoniche caratterizzanti del luogo.

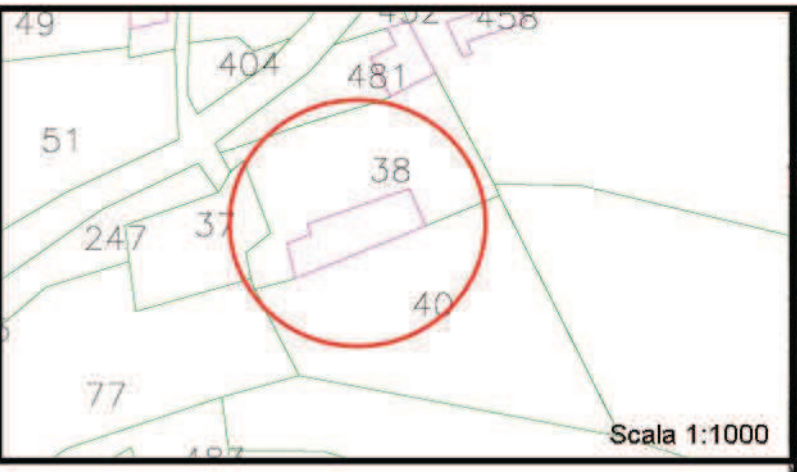
Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione ordinaria, di tutta l'area di pertinenza cicostante al manufatto.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR06
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		38	

ACCESSIBILITA'

☒ strada provinciale ☐ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☒	☐	☐
☒ Orto	☒	☐	☐
☒ Cortile	☒	☐	☐
☒ Chiostro	☒	☐	☐

Alberature di pregio..... Ulivi .....

Filari..... Non sono presenti filari .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR06
2





MR06
3

DESTINAZIONE D'USO

□ Residenziale n°.alloggi.....
☒ Ristorazione
□ Agriturismo e pernottamento n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio tipologicamente composto da torre e blocchi annessi.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura a vista realizzato con pietra di Verezzi

Elementi da conservare: Torre che si proietta verticalmente dalle mura dell'edificio
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

COPERTURA: Alternanza di copertura piana e inclinata realizzata in tegole portoghesi.

Elementi da conservare: Nessuno.
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi in legno con inferriate esterne, o persiane in legno.

Elementi da conservare: Piane e cornici delle finestre in pietra.
☒ in buono stato □ assenza manutenzione □ in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
Alternanza tra copertura a falde e terrazzi piani, e la torre sul fronte principale.

Stato elementi decorativi ☒ buono □ medio □ cattivo

Modifiche e manomissioni: Probabile modifica delle bucature, con inusuale rapporto tra pieni e vuoti, soprattutto per la presenza di un'ampia vetrata sul fronte principale.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

□ contrastante □ neutra ☒ caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

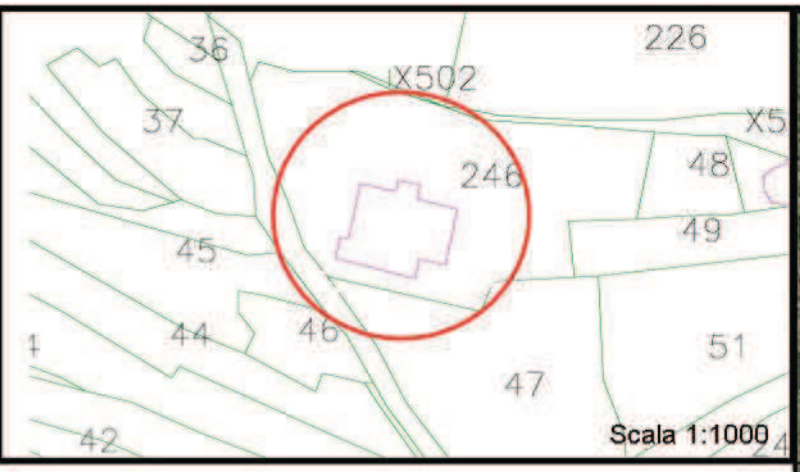
Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione ordinaria, al fine di mantenere integre le caratteristiche architettoniche caratterizzanti del luogo.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione ordinaria, di tutta l'area di pertinenza cicostante al manufatto.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

MR07
1





SEZ.	FG.	MAPP.	SUB.
		246	

ACCESSIBILITA'

☒ strada provinciale ☐ strada comunale ☐ strada vicinale ☐ strada consortile ☐ strada privata

AREA DI PERTINENZA

☐ Area di pertinenza non rilevabile*

	buono	medio	cattivo
☒ Giardino	☐	☐	☒
☐ Orto	☐	☐	☐
☒ Cortile	☐	☐	☒
☐ Chiostro	☐	☐	☐

Alberature di pregio..... Non sono presenti alberature di pregio .....

Filari..... Non sono presenti filari .....

RELAZIONE FOTOGRAFICA



MR07
2





RILEVAZIONE DEGLI EDIFICI SPARSI IN AMBITO AGRICOLO - COMUNE DI BORGIO VEREZZI

MR07
3

DESTINAZIONE D'USO

[X] Residenziale — n°.alloggi. Unità abitativa monofamiliare
[ ] Ristorazione
[ ] Agriturismo e pernottamento — n°. posti letto.....

Articolazione volumetrica: Edificio a blocco.

STATO DI CONSERVAZIONE

SCATOLA MURARIA: Edificio in muratura, finito con intonaco messicano.

Elementi da conservare: Nessuno
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

COPERTURA: Copertura a capanna in tegole.

Elementi da conservare: Terrazzo piano in una porzione di copertura.
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

APERTURE ED INFISSI: Infissi non rilevabili, in quanto chiusi da persiane.

Elementi da conservare: Nessuno.
[ ] in buono stato [X] assenza manutenzione [ ] in stato di degrado

ELEMENTI ARCHITETTONICI E DECORATIVI

Tipo
Nessuno. ....

Stato elementi decorativi [ ] buono [ ] medio [ ] cattivo

Modifiche e manomissioni: Intonacatura messicana esterna, discostante delle caratteristiche architettoniche del luogo.

RILEVANZA AMBIENTALE IN RAPPORTO AL CONTESTO

[X] contrastante [ ] neutra [ ] caratterizzante

PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Interventi specifici sugli edifici: Manutenzione straordinaria, al fine di ripristinare e integrare gli elementi architettonici tipici del manufatto rurale.

Interventi specifici sull'area di pertinenza: Manutenzione straordinaria al fine di riqualificare l'accesso e il percorso interno, oltre alla sistemazione dell'area verde circostante.

INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

E' ammissibile la realizzazione di opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro conservativo

ALLEGATO “C” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

NORME PUD

Progettisti:

Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. N. 48 DEL 30.9.2004

REGIONE LIGURIA PROVINCIA DI SAVONA **COMUNE DI BORGIO VEREZZI**

COMUNE DI BORGIO VEREZZI
28 GIU. 2004
PROT. N.

PROGETTO DI UTILIZZO

di aree libere, aree in concessione e zone del mare territoriale non concesse

redatto ai sensi degli artt. 5 e 8 del Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime (PUD) approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 18 del 09.04.02 in applicazione della L.R. n° 13/1999



elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
modificate come prescritto dalla DGR 589 del 07.04.04

data

giugno 2004

allegato

B bis

responsabile unico del procedimento

geom. Corrado Scrivanti

il tecnico

arch. Alessandro Revello
viale Dante Alighieri, 70
17024 Finale Ligure (SV)
P.IVA 01241680097

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI SAVONA
ALESSANDRO REVELLO
ARCHITETTO
N° 489

PROGETTO DI UTILIZZO

di aree libere, aree in concessione e zone del mare territoriale non concesse

Redatto ai sensi degli artt. 5 e 8 del Piano di Utilizzazione delle Aree demaniali marittime (PUD), approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n° 18 del 09.04.02, in applicazione della L.R. n° 13/1999.

NORME DI ATTUAZIONE

TITOLO 1 - PRINCIPI GENERALI

Art. 1 – Ambito di applicazione del Progetto di Utilizzo

Il **Progetto di Utilizzo** riguarda tutte le aree del demanio marittimo non concesse, aree in concessione, ricomprese nella zona S1 del Piano Regolatore Generale del Comune di Borgio Verezzi.

In tali aree rientrano, le spiagge libere, gli stabilimenti balneari, le scogliere, le porzioni di litorale roccioso, moli, pertinenze demaniali marittime.

Art. 2 – Documenti costitutivi

Il Progetto di Utilizzo è costituito dai seguenti documenti:

a - Elaborati descrittivi costituenti in:

All. A bis - Relazione illustrativa

All. B bis - Norme di Attuazione

All. C - Tabella riepilogativa delle Concessioni Demaniali

b - Elaborati grafici:

Tav. 1 - Cartografia/ptcp,ctr	Scala varie
Tav. 2 - PRG: zona S1	Scala 1:2000
Tav. 3 - Estratto mappa catastale: confine demaniale	Scala 1:2000
Tav. 4 - Analisi stato di fatto (localizzazione delle spiagge libere/in concessione su rilievo planoaltimetrico)	Scala 1:1000
Tav.5 bis - Nuova previsione delle aree demaniali	Scala 1:1000
Tav.6 - Rappresentazione confine demaniale Comune di Borgio Verezzi – Redazione Consorzio CO.GI	Scala 1:1000

Art. 3 – Contenuto delle norme

Le presenti norme disciplinano l'uso e la gestione del demanio marittimo agli usi turistico ricreativi, fornendo indicazioni e prescrizioni per l'attuazione del Progetto di Utilizzo.

TITOLO 2 - ATTUAZIONE DEL PROGETTO DI UTILIZZO

Art. 4 – Modalità di attuazione

Il presente Progetto di Utilizzo, inteso come atto di Programmazione, definisce e regolamenta le attività sul Demanio, intendendo per Demanio sia le aree a terra che gli specchi acquei, ponendosi come obiettivo prioritario il mantenimento di una quota significativa di aree destinate a spiagge libere e libere attrezzate.

Art. 5 – Contenuti del progetto di Utilizzo

Il Progetto di Utilizzo ha individuato l'organizzazione del tratto di litorale del Comune di Borgio Verezzi, con una nuova strutturazione del fronte mare e nuove regole da rispettare.
E' stato indicato, su rilievo topografico (riportato su stralcio mappa catastale) l'attuale situazione dell'intero litorale e la nuova organizzazione prevista dall'Amministrazione Comunale di Borgio Verezzi, con l'indicazione della nuova spiaggia libera attrezzata.

Art. 6 – Spiagge libere

Si intende per spiaggia libera ogni area demaniale marittima non data in concessione, idonea per la balneazione e disponibile liberamente e gratuitamente all'uso pubblico.
L'Amministrazione Comunale garantirà la pulizia nelle spiagge libere (art.5 L.R. 13/1999); nel periodo estivo, la pulizia, dovrà essere effettuata giornalmente.

Al fine di assolvere tale obbligo, il Comune può sottoscrivere convenzioni con i singoli concessionari confinanti, con i privati o Associazioni, ovvero al momento del rilascio di nuove concessioni, formalizzandone i contenuti.
Le spiagge libere devono essere dotate di cestini gettacarte-portarifiuti, almeno uno ogni 20 ml. di fronte.

I tratti di arenile libero avente un fronte superiore ai 25 ml. potranno essere dotati di almeno n°1 doccia libera ed eventuali servizi igienici.

Il Comune, anche d'intesa con i privati concessionari, può dotare le spiagge libere di servizi, quali, oltre ai già citati servizi igienici e docce, anche di cabine ad uso spogliatoio (a rotazione).
Le dotazioni sopraccitate non potranno avere scopo di lucro.

Nelle spiagge libere non è ammesso il rilascio di nuove concessioni per la realizzazione di depositi di attrezzature a supporto della balneazione.

La spiaggia libera dovrà garantire il pieno godimento della stessa nei suoi usi più tradizionali legati unicamente al sole e al mare.
Nelle spiagge libere bisogna comunque garantire quanto disposto in merito dalle Autorità competenti (Ordinanza della Capitaneria di Porto).

Art. 7 Stabilimenti balneari

Gli stabilimenti balneari sono quelle strutture poste su aree demaniali che svolgono attività di natura economica, attinenti alla fruizione turistica degli arenili, mediante offerta al pubblico di aree attrezzate per la balneazione dotate di cabine, spogliatoi, servizi igienici e docce.
Sono ammessi gli impianti e le attrezzature per somministrazione di alimenti e bevande e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, quali quelle attinenti il benessere della persona e altre forme d'impegno del tempo libero, nel rispetto delle relative autorizzazioni.

Gli stabilimenti balneari, per lo svolgimento e la qualificazione di tale attività, devono dotarsi di servizi ed attrezzature tali da garantire almeno:

- Pulizia delle spiagge in concessione;
- Sorveglianza e salvamento in mare nel rispetto di quanto disposto in merito dall'Autorità competente (Ordinanza della Capitaneria di Porto);
- Servizi igienici in numero adeguato alla ricettività degli impianti (e comunque minimo n° 2 ogni 60 cabine);
- Cabine riservate all'uso dei clienti e/o affidate ad uso spogliatoio, anche a rotazione;
- Sdraio, sedie, lettini, ombrelloni o altra attrezzatura similare, posti a disposizione della clientela per uso giornaliero o anche attraverso la stipula di specifici abbonamenti;
- Punto di primo soccorso;
- *La visitabilità e l'effettiva possibilità di accesso alla struttura ed ai suoi servizi, nonché al mare delle persone handicappate ai sensi della Legge 104/1992;;*

La disciplina relativa alle zone dell'arenile e delle sue attrezzature è regolamentata dalle Norme di Attuazione del P.P. relativo alla zona S1 reiterato dal PRG vigente di cui si riportano i principali requisiti.

Stabilimenti balneari:

a) numero minimo di cabine istallate = 60

b) rapporto minimo tra "fronte a mare" e
numero di cabine istallate = 0.84 ml/cab.

c) altezza massima delle strutture
in cui sono istallate le cabine = 3.00 m.

d) numero minimo di "unità di servizio igienico",
complete di wc, lavabo e vasca lavapiedi = 2

e) numero minimo di docce = 2

f) numero minimo di docce all'aperto = 2

g) negli stabilimenti balneari con più di 60
cabine la dotazione di servizi di cui alle
precedenti lettere d) e) f) deve essere incrementata
di 1 (una) unità ogni 10 cabine installate oltre alle 60.

Per quanto non specificamente trattato dal presente articolo, relativamente alle indicazioni di carattere edilizio, si rimanda a quanto previsto dal P.P. della zona S1.

Art. 8 Spiagge libere attrezzate

Al fine del presente Progetto di Utilizzo è definita **spiaggia libera attrezzata** ogni area demaniale marittima in concessione ad ente pubblico che eroga servizi legati alla balneazione direttamente o con affidamento di terzi.
La spiaggia libera attrezzata è caratterizzata da accesso libero e gratuito.
Altresì il concessionario deve garantire i seguenti servizi minimi, che sono forniti gratuitamente:

1. Pulizia
2. Sorveglianza
3. Salvamento
4. Servizi igienici

Art. 9 Disciplina delle spiagge libere attrezzate

- Nelle **spiagge libere attrezzate** devono essere chiaramente indicati, attraverso apposito cartello di cui si allega schema (All.1), le condizioni di accesso libero e gratuito, i servizi gratuiti e quelli a pagamento.
  Il cartello in oggetto dovrà essere posto all'ingresso della concessione e risultare ben visibile.
- Deve essere garantita la *visitabilità* e l'effettiva possibilità di accesso al mare delle persone handicappate ai sensi della L. 104/1992.
- Non è consentita la stipula di abbonamenti né altri tipi di prenotazione dei servizi.
- La superficie che potranno occupare i volumi di qualunque natura siano (chioschi, spogliatoi, docce, servizi, ecc.) non potrà essere superiore al 20% dell'area in concessione e comunque non eccedere i 50,00 mq. di superficie coperta. Tale limite può essere derogato in caso di particolare offerta dei servizi.

- Tutte le strutture devono essere di facile rimozione, realizzate preferibilmente in legno e poste in posizione idonea a produrre il minore impatto visivo e ingombro al libero transito verso il mare, nonché essere corredate da elementi di arredo a verde.
- Il numero di cabine spogliatoio non può essere superiore a 10;
- L'eventuale noleggio di ombrelloni, sdraio, lettini avviene giornalmente e su richiesta fermo restando che almeno il 50% dell'area in concessione e il 50% del fronte mare devono rimanere liberi da ogni tipo di attrezzatura del gestore.

  Il Comune fissa le modalità di occupazione della zona in cui possono essere collocate le attrezzature secondo le seguenti opzioni che saranno definite con l'eventuale gestore della spiaggia libera attrezzata:
  - le attrezzature vengono poste sulla spiaggia solo al momento della richiesta e le stesse devono essere tolte nel momento in cui il cliente non ne faccia più uso;
  - le attrezzature possono essere collocate anche in assenza o attesa del cliente. In tal caso devono essere rispettate le seguenti distanze minime calcolate tra i paletti dell'ombrellone ovvero di altri sistemi di ombreggio: metri 2,5 tra le file e metri 2 tra ombrelloni sulla stessa fila.
- Sono consentite attività complementari alla balneazione purché connesse all'uso del mare e della spiaggia (beachvolley, noleggio canoe, surf, immersioni, ecc) e non comportanti, a meno che l'estensione del fronte mare non lo consenta, la necessità di corridoi di lancio. In ogni caso l'occupazione da parte di queste attrezzature deve rientrare nella quota del 20% dell'area in concessione di cui al punto precedente.

Le spiagge libere attrezzate potranno essere dotate di impianti e attrezzature per la somministrazione di bevande ed alimenti e per l'esercizio delle attività connesse alla balneazione, nel rispetto delle relative autorizzazioni.

Le spiagge libere attrezzate devono fornire inoltre alcuni servizi essenziali, quali:

- Servizio di salvamento in mare nel rispetto di quanto disposto in merito dall'autorità competente (Ordinanza della Capitaneria di Porto);
- Servizio di pulizia e sorveglianza;

- Idonea dotazione di servizi igienici normali e per disabili, docce e spogliatoio disabili;
- Punto di primo soccorso.

Le spiagge libere attrezzate forniscono a richiesta e dietro corrispettivo la prestazione di servizi quali:

- Chiosco bar;
- Cabinoni ad uso spogliatoio;
- Docce calde;
- Ombrelloni;
- Sdraio e lettini;
- Aree attrezzate per il gioco;

Le spiagge libere attrezzate potranno essere dotate, *nell'ambito del 20% sopra previsto*, di locali magazzino per le attrezzature relative alla spiaggia dimensionati in base alle esigenze e realizzati con strutture di facile rimozione.

Potranno essere realizzati basamenti mobili, in legno o in piastrelloni di cemento colorato, nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

La posizione e la dimensione delle spiagge libere-attrezzate è riportata nelle apposite tavole grafiche (Tav. 4-5).

Art. 10 – Titolarità delle spiagge libere attrezzate

Le nuove spiagge libere attrezzate possono essere concesse esclusivamente all'ente pubblico, ferma restando la possibilità da parte dello stesso di avvalersi delle facoltà di cui all'articolo 45 bis del Codice della Navigazione e ss.mm.ii, secondo procedure ad evidenza pubblica (comma 4 art. 113 bis D.Lgs 267/2000).

Art. 11 – Gestione delle spiagge libere attrezzate

La gestione delle attività della spiaggia libera attrezzata può essere esercitata ai sensi dell'art. 113 bis del D. Lgs. 18 agosto 2000, n° 267:

- Direttamente dal Comune, in economia ai sensi del comma 2 del citato art. 113 bis;
- Con affidamento diretto ad istituzioni, aziende speciali anche consortili, società di capitali e associazioni costituite o partecipate dall'ente locale, ai sensi dei commi 1 e 2 del citato art. 113 bis. L'intera gestione deve essere esercitata dall'azienda, società o associazione affidataria;
- Con convenzione con cooperative sociali per la fornitura dei beni di servizio ai sensi dell'art. 5 della legge 8 novembre 1991 n° 381;
- Con affidamento a terzi dell'attività ai sensi dell'art. 45 del Codice della Navigazione, secondo procedure ad evidenza pubblica, così come previsto dal comma 4 del citato art. 113 bis.

Il corrispettivo richiesto al gestore per l'affidamento delle attività della spiaggia libera attrezzata non può essere superiore al canone fissato per la concessione demaniale marittima.

Qualora l'Amministrazione metta a disposizione del gestore manufatti o attrezzature dal cui uso questi tragga un utile (quali un chiosco bar, ombrelloni, ecc), il Comune può richiedere al gestore stesso un ulteriore corrispettivo, finalizzato al recupero delle spese effettuate, comprensive di quelle per la manutenzione.
I criteri di scelta del gestore dovranno privilegiare la professionalità e la proposta di offerta di servizi qualitativamente più interessante.

La durata della gestione non può superare quella della concessione né prevedere clausole di rinnovo automatico e comunque sarà indicato nel Bando.
Il contratto di affidamento dell'attività di gestione deve obbligatoriamente prevedere:

- il dettaglio delle prestazioni richieste al fine di garantire una corretta gestione dell'area demaniale marittima;
- la clausola risolutiva in caso di inottemperanza del gestore a tali prestazioni e i risarcimenti dovuti a fronte degli inadempimenti;

Le tariffe dei servizi legati alla balneazione (noleggi sdraio e ombrelloni, docce, ecc) sono fissate dal Comune, secondo criteri che garantiscano l'economicità della gestione e l'uso sociale della spiaggia.

La definizione delle competenze, in materia di costi di realizzazione delle attrezzature delle spiagge libere e degli oneri d'esercizio della spiaggia, saranno specificate nel bando di assegnazione.

Art. 12 – Attrezzature turistiche in mare

Per quanto riguarda i corridoi di transito, la loro localizzazione dovrà tenere conto delle esigenze di sicurezza della balneazione sia nelle spiagge libere che in quelle concesse.
Per i nuovi corridoi, sentita la volontà dell'Amministrazione, dei Bagni Marini e nel rispetto dell'Ordinanza della Capitaneria di Porto, si potranno prevedere seguendo alcuni criteri quali:

- nuovi corridoi chiesti dai concessionari (per una migliore collocazione potrebbero essere collocati in adiacenza ai moli);
- previsione di nuovi corridoi per Enti, quali, attività sportive, Cooperative pescatori, ecc.

La posizione delle attrezzature in mare è sottoposta all'assentimento della Capitaneria di Porto di Savona e degli altri Enti preposti.
Tutte le attrezzature in mare sono soggette al pagamento del canone demaniale calcolato secondo le modalità delle leggi vigenti.

Art. 13 – Sicurezza della balneazione

Nelle spiagge libere attrezzate dovrà essere garantita la sicurezza dei bagnanti. Pertanto il soggetto gestore della spiaggia libera attrezzata sarà tenuto a predisporre un idoneo servizio di sorveglianza, in accordo con le leggi e le normative vigenti.

Art. 14 – Manutenzione delle spiagge libere attrezzate

I soggetti gestori delle spiagge libere attrezzate saranno tenuti ad effettuare, a loro cura e spese, la pulizia e la manutenzione anche invernale dell'arenile; saranno inoltre tenuti a curare, la manutenzione dei manufatti pertinenti (che dovranno

essere di facile rimozione) la spiaggia libera residua, nonché il decoro delle attrezzature mobili.
Saranno inoltre tenuti a curare, sulla base anche degli obblighi derivanti dalla Concessione, la manutenzione degli eventuali manufatti e delle attrezzature, che devono essere mantenuti in stato di decoro.

Art. 15 – Disposizioni normative aggiuntive

Vista la finalità dell'uso sociale delle spiagge libere attrezzate, i servizi forniti all'utenza dovranno avere prezzi al pubblico inferiori rispetto agli analoghi servizi forniti dagli stabilimenti balneari di categoria più bassa.

Unitamente alle disposizioni del presente **Piano di Utilizzo** sono da osservarsi le indicazioni e le normative in merito contenute negli strumenti della programmazione e pianificazione comunale e regionale, con particolare riferimento alle misure per garantire la libera fruizione dei litorali, la tutela del paesaggio, la difesa delle spiagge e degli ecosistemi costieri come indicati nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nel Piano Territoriale di Coordinamento della Costa, nei Piani delle Aree Protette, nei Piani di Bacino.

Art. 16 – Dismissione di aree destinate a colonia marina o ad uso di enti

Le aree demaniali marittime attualmente destinate a colonia o bagno di beneficenza, o altri enti, qualora cessi l'attività oggetto della concessione, sono prioritariamente restituite all'uso libero o adibite a spiagge libere attrezzate ovvero correlate a progetti complessivi comprendenti il riutilizzo delle attrezzature e degli edifici delle ex colonie per funzioni aventi un riconoscibile interesse pubblico.
Le concessioni per gli impianti di balneazione ed i loro rinnovi sono subordinati alla visitabilità degli impianti e all'effettiva possibilità di accesso al mare delle persone handicappate ai sensi della l. 104/1992.

Art. 17 – Fruibilità delle aree demaniali

La tavola grafica n° 5 allegata al presente Piano di Utilizzo individua gli accessi ed i percorsi pedonali per accedere alle aree demaniali.

Gli accessi alle spiagge libere dovranno essere garantiti anche attraverso l'accesso gli stabilimenti balneari, limitatamente all'orario di apertura delle strutture balneari (al fine di salvaguardare gli impianti e le attrezzature esistenti).

Art. 18 – Ripascimenti stagionali

Gli interventi di "ripascimento stagionale" sono quelli volti esclusivamente a ripristinare i profili costieri precedenti agli eventi erosivi.
La realizzazione di tali opere è subordinata al rilascio da parte dell'Autorità Comunale del prescritto titolo autorizzativo, nel rispetto della normativa vigente.

Art. 19 - Linea guida per nuovi manufatti

L'ubicazione di nuovi manufatti o la nuova sistemazione di quelli esistenti dovrà avvenire nel rispetto dell'art. 8 p.to 15 del Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime.
Pertanto dovrà essere mantenuta la **visuale verso il mare**, sia dai percorsi pedonali, che da quelli viari e ferroviari su tutta l'area demaniale.
Se ciò non è possibile dovrà essere richiesto uno specifico studio al fine di mantenere opportuni cannocchiali visivi.
Di norma non sono ammessi interventi volti a realizzare su aree demaniali opere fisse quali basamenti in cemento, scalinate, muretti di recinzione, ecc.
Altersì compatibilmente con il rispetto del paesaggio sono ammesse l'esecuzioni di opere fisse qualora le stesse siano giustificate per l'adeguamento a normative vigenti od in caso di particolare esigenze, opportunamente motivate.
La presente norma rispetta quanto contenuto nel Regolamento Edilizio Comunale ed è stata integrata anche alla luce delle indicazioni contenute nel PUD, relativamente all'inserimento paesistico delle opere edilizie, delle cabine e dei percorsi sull'arenile.

Art. 20 - Codici dei materiali

Basamenti fissi esistenti

Potranno essere rivestiti con piastrelloni in cemento formato 40x40/50x50, o potranno essere finiti in cemento colorato (da concordarsi con l'UTC); è ammesso il rivestimento in legno.

Basamenti mobili (esistenti o di nuova realizzazione)

Potranno essere:

a) in struttura in ferro o legno a cui potranno essere applicati piastrelloni in cemento, anche del tipo colorato (da concordarsi con l'UTC), formato 40x40/50x50
b) in piastrelloni in cemento formato 40x40/50x50, anche del tipo colorato (da concordarsi con l'UTC);
c) in elementi in legno.

Recinzioni a delimitazione stabilimenti balneari

Le delimitazioni laterali tra aree in concessione a stabilimenti balneari e spiagge libere o libere attrezzate, dovranno essere realizzate con struttura "a giorno" in legno, a disegno semplice, sia in colore naturale che in colore concordato con l'UTC. Oppure in corda. Non dovrà essere limitata la visibilità.

Sono vietate le recinzioni con rete metallica, cordoli in cemento con ringhiere.

Recinzioni aree parcheggi, aree servizi, o per delimitazione aree private confinanti con aree demaniali.

Le recinzioni potranno essere realizzate con cancellate in ferro, di disegno semplice e di foggia tradizionale, oppure in legno anche in questo caso di disegno semplice.

L'altezza massima potrà essere di mt 2,00 (compresi eventuali muretti di sostegno aventi altezza massima di cm. 50) La scelta dei colori sarà da concordare con l'UTC.

Tali manufatti non dovranno comunque limitare la visuale verso il mare

Scoli acque meteoriche

Al fine di regolamentare lo sbocco a mare degli scarichi delle acque piovane sarà

possibile prevedere, sul tratto litoraneo, l'arginatura mediante la posa di scogliere (alla base consolidata in cls) o canali di scolo in calcestruzzo, modulari, rimovibili.

Cabine

Le cabine dovranno avere tipologia, forme e dimensioni tipiche delle strutture balneari, preferibilmente in legno, in alternativa potranno essere realizzate con profili metallici verniciati, struttura ancorata sul basamento o su apposita piattaforma.

Il colore dovrà essere concordato con l'U.T.C e giustificato in caso di particolari motivi compositivi con riguardo alle tipologie esistenti all'intorno.

Le cabine in profili metallici dovranno essere completamente verniciate, senza lasciare nessun elemento (es. porta) in colore naturale;

Chioschi e dehor

1) Ai fini del presente regolamento, si intende per:

   a) "chiosco" una struttura realizzata con tecnologie tali da consentirne l'agevole smontaggio e la rapida rimozione, posta su area demaniale o spazio pubblico o di uso pubblico e adibita a rivendita di giornali e periodici, bar, conforme come destinazione e ubicazione a quanto previsto dai piani comunali relativi alla rete di vendita;

   b) "dehors" una struttura facilmente rimovibile con copertura in materiale leggero (telo, canniccio, ecc.), appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, occupato dal rispettivo titolare per adibirlo esclusivamente all'accoglimento dei clienti (dehors aperto);

   I chioschi se e in quanto realizzabili a norma del vigente Strumento Urbanistico Generale, nonché i dehors, possono essere realizzati ed attrezzati esclusivamente seguendo i criteri di cui al R.E.C.

Insegne commerciali

2) Le insegne commerciali devono essere studiate in funzione dell'ambiente architettonico in cui si inseriscono con materiali, colori e forme adeguate al carattere degli edifici esistenti.

3) Le insegne e le scritte commerciali in genere devono essere corrette e decorose nella forma e nel contenuto di iscrizioni e immagini.

4) Le insegne e le scritte commerciali sono soggette alle seguenti disposizioni:

a) le insegne luminose al neon non sono ammesse.
b) non devono avere strutture di sostegno appariscenti o comunque tali da deturpare l'aspetto dei fabbricati;

c) devono rispettare le caratteristiche architettoniche degli edifici e armonizzarsi con le altre insegne;

d) devono garantire la tutela e il rispetto della viabilità e della percorrenza pedonale;

e) non devono essere di dimensioni eccessive;

f) l'illuminazione delle stesse potrà avvenire mediante luce indiretta, posteriore oppure nel caso di quelle in lamiera dipinta, illuminate con corpi illuminati posti al di sopra dell'insegna stessa.

g) dovranno essere realizzate con materiali pregiati nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del contesto ed in accordo con l'U.T.C.

Art. 21 – Aree verdi

Attualmente non sono previste nuove aree verdi, si auspica il mantenimento decoroso, nonché il potenziamento delle aree verdi esistenti, attenendosi a quanto disposto dall'art. 40 del R.E.C.
E' comunque vietata la piantumazione di essenze arboree ed arbustive che possono provocare una barriera alla visuale verso il mare.

Art. 22 – Parcheggi

Il Progetto di Utilizzo prevede, nelle zone ritenute adatte, la realizzazione di nuovi parcheggi per motocicli (vedi Tav. 5).
Per la realizzazione delle opere si prevede l'utilizzo di una struttura leggera in ferro e piano di calpestio in legno ovvero in grigliato metallico.

Art. 23 – Finalità turistiche del Progetto

Gli stabilimenti balneari, al fine di potenziare la qualità dell'offerta, da attuarsi anche attraverso la destagionalizzazione delle attività, potranno dotarsi di ulteriori servizi ed attrezzature per il ristoro, l'intrattenimento e le attività ricreative e sportive legate al mare.

ALLEGATO "A"

TAVOLA 2
CARTELLO TIPO



REGIONE LIGURIA
COMUNE DI .....

SPIAGGIA LIBERA ATTREZZATA
INGRESSO LIBERO
SERVIZI ESSENZIALI GRATUITI
(INGRESSO, SALVATAGGIO, PULIZIA E SERVIZI IGIENICI)
ULTERIORI SERVIZI FACOLTATIVI A PAGAMENTO

PANTONE YELLOW 012 CVC

PANTONE HERACHROME MAGENTA CVC

(misure indicative: da 50 a 60 cm per la base / da 75 a 90 cm per l'altezza)

REGIONE LIGURIA PROVINCIA DI SAVONA **COMUNE DI BORGIO VEREZZI**

PROGETTO DI UTILIZZO

di aree libere, aree in concessione e zone del mare territoriale non concesse

redatto ai sensi degli artt. 5 e 8 del
Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime (PUD)
approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n° 18 del 09.04.02
in applicazione della L.R. n° 13/1999

Aggiornamento ai sensi della L.R. 22/2008

Tavola adeguata alle prescrizioni della Regione Liguria a seguito di D.Dir. n.265 del 22.02.2010

elaborato

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data

Luglio 2010



il Responsabile Area Tecnica

ing. Igor Nolesio

Allegato
B bis

AGGIORNAMENTI INTEGRATIVI

Norme tecniche di attuazione

Alle Norme di attuazione del vigente Progetto di Utilizzo delle Aree Demaniali Marittime vengono aggiunti i seguenti articoli :

ART. 24 – REGOLE DI SISTEMAZIONE INVERNALE DEGLI ARENILI

Nel periodo di chiusura, che normalmente coincide con il periodo al di fuori della stagione balneare. fatti salvi i periodi previsti successivamente per le operazioni propedeutiche alla chiusura e riapertura dell'impianto di balneazione e comunque dal 1/11 al 31/03 dovranno essere smontate e rimosse tutte le opere/strutture di facile rimozione con esclusione dei chioschi bar. Le opere/strutture quali asserviti al bar (dehors), gabinetti, docce e servizi per disabili, potranno essere lasciati in opera qualora, all'interno dell'impianto, si effettui l'attività elioterapica nel periodo e con le modalità come di seguito regolamentate;

La stagione balneare è compresa tra il 1° Maggio ed il 30 Settembre di ogni anno.
Al di fuori della stagione balneare e nei periodi ricompresi tra il 1° maggio e il 31 maggio e tra il 16 settembre e il 30 settembre è consentito utilizzare le strutture balneari per fini elioterapici previo ottenimento - prima dell'apertura - di tutte le eventuali ulteriori autorizzazioni/nulla osta da richiedere agli organismi cui la legge demanda specifica competenza, nelle materie direttamente o di riflesso coinvolte dall'apertura dell'impianto per tale attività (vedi Ordinanza Comune di Borgio Verezzi).

L'attività all'interno degli impianti di balneazione, fatte salve le particolari prescrizioni del vigente strumento urbanistico e/o dello strumento attuativo del medesimo, dovrà essere svolta mantenendo in opera le strutture nel rispetto delle modalità di seguito riportate :

Apertura degli impianti di balneazione per attività elioterapica e salsoiodica nel periodo dal 1° ottobre al 30 aprile (al di fuori della stagione balneare).

I titolari delle concessioni demaniali marittime che intendono effettuare l'attività elioterapica e salsoiodica sono tenuti a :

- comunicare, prima dell'inizio dell'attività, all'Ufficio Demanio del Comune, all'Ufficio Commercio del Comune , alla Delegazione di Spiaggia di Finale Ligure e alla Capitaneria di Porto di Savona il periodo e le modalità con le quali si intende effettuare l'attività di elioterapia ;
- mantenere lo stato di pulizia giornaliera e di decoro, di tutta la superficie in concessione e di tutti i manufatti insistenti su di essa, e del profilo naturale dell'arenile in concessione;
- assicurare la presenza di un numero adeguato di servizi igienici e docce fruibili dalla clientela, in relazione alla consistenza delle dotazioni disponibili per le attività elioterapiche;
- effettuare l'apertura delle attività rientranti nella concessione e non connesse direttamente con la l'uso elioterapico (bar, ristoranti ecc.) con le limitazioni previste dalle leggi vigenti e regolamenti comunali emanati in materia;
- assicurare l'accesso e fruibilità completa di tutti i servizi offerti, ai soggetti portatori di handicap;
- garantire un periodo minimo d'apertura continuativo, compresa la stagione balneare pari a 9 mesi/anno. Eventuali periodi di chiusura per ferie, lavori di manutenzione e/o ristrutturazione o per altre oggettive motivazioni, dovranno essere preventivamente comunicati all'Ufficio Demanio Marittimo, alla Capitaneria di Porto di Savona e alla Delegazione di Spiaggia di Finale Ligure ;

- mantenere un numero minimo di dotazioni per le attività elioterapiche e per la fruizione della spiaggia: cabine, spogliatoi, ombrelloni, lettini, sdraio, aree giochi per bambini ecc. La consistenza minima della dotazione deve essere pari al 10% delle dotazioni autorizzate ed utilizzate in piena stagione estiva con un massimo di 10 ed un minimo di 3 cabine adibite a cabine e spogliatoi e/o deposito.

ART. 24bis – PERCORSI PER L'ACCESSO PUBBLICO ALLA FASCIA DI LIBERO TRANSITO.

I percorsi per l'accesso pubblico alla fascia di libero transito sono individuati graficamente sull'elaborato denominato "Tavola 7 Aggiornamenti integrativi" e, in alcuni tratti di arenile, sono con una distanza tra loro superiore a 200 metri lineari. In tali tratti l'accesso alla fascia di libero transito viene garantito attraverso tutti gli stabilimenti balneari facenti parte di tale tratto.

ART. 24ter – OSTACOLI NELLA FASCIA DI LIBERO TRANSITO.

La fascia di battigia per il pubblico passaggio non presenta ostacoli che ne impediscono il libero transito (ad eccezione di una scogliera che fronteggia parte del fronte dei Bagni La Bussola – per il superamento di tale ostacolo si dovrà valutare una idonea soluzione – tipo passerella pedonale di facile rimozione - mediante la predisposizione di apposito progetto da sottoporre poi alla valutazioni degli organi competenti).

Il libero transito lungo la battigia deve essere garantito in qualunque momento e non è ammesso alcun ostacolo lungo tale fascia; nel corso delle mareggiate dovranno essere rimossi gli eventuali ostacoli lungo la fascia (esempio: staccionate di delimitazione tra i vari stabilimenti).

Operazioni propedeutiche alla chiusura e riapertura dell'impianto di balneazione.

- Salvo diverse e particolari prescrizioni inserite nelle autorizzazioni a carattere urbanistico e/o del vigente strumento urbanistico, le operazioni di allestimento, propedeutiche all'apertura degli stabilimenti balneari potranno essere iniziate dal 1° marzo e le operazioni di smontaggio relative alla chiusura dello stabilimento balneare dovranno essere concluse entro il 31 ottobre.

- Durante le operazioni di cui al precedente punto, sarà cura del concessionario mettere in atto tutte le precauzioni necessarie al fine di rendere sicura la presenza degli utenti sull'arenile e all'interno della concessione.

- Nel caso che durante le operazioni propedeutiche alla apertura e/o chiusura dell'impianto di balneazione, sia necessaria l'opera di mezzi meccanici (ruspe, escavatori ecc.), fatte salve tutte le precauzioni di cui al punto precedente, l'arenile dovrà essere chiuso ed interdetto al pubblico.

- Durante il periodo di non operatività degli impianti di balneazione e/o strutture balneari/elioterapiche, la sistemazione dell'arenile in concessione dovrà avvenire in maniera ordinata .

ART. 25 – CARTELLONISTICA URBANA

Sulla passeggiata a mare ,ai margini della statale Aurelia , saranno posizionati cartelloni con la descrizione di tutto il litorale con la specifica posizione di (vedi riferimento alla Tavola 7 – Aggiornamenti Integrativi):

- accessi pubblici o di uso pubblico verso la fascia litoranea di libero transito con relativa distanza tra essi;
- spiagge libere.

ALLEGATO “D” ALLE NORME DI ATTUAZIONE

NORME ALBERGHI

Progettisti:
Prof. Arch. Bruno Gabrielli -Arch. Pietro Cozzani - Arch. Federica Alcozer - Arch. Roberto Burlando
Dott. Fabrizio Del Nero: consulente per la tematica delle aree agricole e forestali, turismo rurale, SIC
Dott. Giovanni Battista Piacentino: consulente per le analisi delle tematiche geologiche l.s., valutazione delle criticità geomorfologiche e idrauliche

Comune di Borgio Verezzi

- provincia di Savona -

Disciplina degli alberghi

(ai sensi dell'articolo 2 della Legge Regione Liguria n.1/2008)

Relazione Illustrativa

- Indice -

	-	Premessa……	pag.	2
1.	-	Riferimenti normativi……	"	3
2.	-	Metodologia di lavoro……	"	4
3.	-	Il movimento turistico comunale……	"	5
4.	-	Andamento della ricettività turistica comunale…….....	"	9
5.	-	Il Piano Regolatore Generale vigente…….	"	17
6.	-	Il Programma Turistico vigente ……...	"	20
7.	-	Il censimento degli alberghi ……	"	22
7.1	-	Le caratteristiche degli alberghi censiti ..…….	"	22
7.2	-	Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri..……	"	26
		Tabelle nn. 4, 5, 6 e 7		
8.	-	Le istanze di non assoggettamento a vincolo……..….	"	27
9.	-	La disciplina degli alberghi……..….	"	28
10.	-	Aggiornamento del Programma Turistico……..….	"	33

Premessa

La presente Relazione è inerente la "Disciplina degli alberghi", redatta ai sensi della Legge Regione Liguria 7 febbraio 2008, n.1 ("*Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali* "), comportante modifica al vigente Piano Regolatore Generale comunale - ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008 - ed aggiornamento del vigente Programma Turistico.

Costituiscono elaborati della Disciplina, oltre alla presente Relazione (Allegato A), contenente aggiornamento del Programma Turistico:
Allegato B – Disciplina degli alberghi. Norme speciali di Attuazione
Allegato C – Schede di rilevamento degli alberghi, contenenti la tavola grafica riportante la distribuzione degli alberghi censiti nel territorio comunale

1. Riferimenti normativi

La presente Disciplina urbanistica degli alberghi è stata redatta ai sensi dell'art.2 della Legge Regione Liguria 7 febbraio 2008, n.1 - *Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistico comunali.*

Essa costituisce modifica alle Norme di Attuazione del vigente Strumento Urbanistico Generale, finalizzata all'introduzione di norme urbanistico-edilizie per la valorizzazione delle strutture ricettive classificate "albergo".

Dall'entrata in vigore della L.R. n.1/2008:

- le strutture ricettive classificate "albergo" e le relative aree asservite e di pertinenza
- le strutture esistenti non più classificate "albergo", in quanto la relativa attività sia cessata prima del 28.02.2008 (data di entrata in vigore della legge) e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi rilasciati in data anteriore,
- le strutture in corso di realizzazione alla data del 28.02.2008
- le strutture da realizzare in futuro, sia per effetto di nuova costruzione che per affetto di modifiche di destinazione d'uso conseguenti ad interventi di trasformazione eseguiti successivamente al 28.02.2008

sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo, con divieto di modificare tale destinazione, se non alle condizioni previste dai commi 4 e 5 della sopra citata legge.

Il secondo comma dell'art.2 della L.R. n.1/2008 prevede che il Comune:

- effettui il censimento delle strutture ricettive classificate "albergo";
- individui, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, le esigenze di miglioramento e/o ampliamento delle strutture medesime;
- adotti apposita modifica al vigente strumento urbanistico comunale, mediante la quale vengano individuati gli interventi e le norme tecnico-urbanistiche idonei alla soddisfazione delle esigenze riscontrate, tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e del contesto urbanistico e paesistico in cui essi sono collocati, individuando una specifica disciplina per i centri storici;
- possa proporre, su richiesta del proprietario ed acquisito il parere del gestore, in non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad "albergo" per le strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivata da almeno una delle due seguenti cause:

  a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;

  b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la non sostenibilità della funzione alberghiera

- individui, per le strutture esistenti censite per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera, le trasformazioni ammesse e la relativa disciplina urbanistico-edilizia che meglio si adattano alla tipologia degli immobili ed alle previsioni urbanistiche e paesistiche del contesto interessato.

La Disciplina in oggetto recepisce inoltre le disposizioni di cui alle seguenti leggi regionali :

- Legge Regionale 7 febbraio 2008, n.2 - "*Testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari*";
- Legge Regionale 5 aprile 2012, n.10 – "*Disciplina per l'esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico"*

2. Metodologia di lavoro

La redazione della presente Disciplina ha contemplato l'effettuazione delle seguenti analisi preliminari:

a) analisi dell'andamento del movimento turistico comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, redatta sulla base dei dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
b) analisi dell'andamento della ricettività turistica comunale riferita all'arco temporale 1999 - 2008, distinta per categoria ricettiva, redatta sulla base di dati forniti dal Servizio Promozione Turistica della provincia di Savona;
c) censimento degli alberghi esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008, con verifica delle modifiche intervenute al mese di ottobre 2012;
d) verifica del livello di attuazione delle previsioni del vigente SUG (Piano Regolatore Generale), assoggettato a revisione decennale;
e) verifica delle previsioni del Programma Turistico Comunale;
f) analisi della progettualità, ossia delle richieste degli operatori turistici di ampliamento / trasformazione / realizzazione ex novo di strutture ricettive;
g) analisi dell'offerta relativa agli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria; sono state predisposte schede di rilevamento riguardanti sia le caratteristiche attuali (dal punto di vista ricettivo, edilizio ed urbanistico), sia le richieste degli operatori del settore; i relativi risultati sono stati riportati in tabelle riassuntive.

Le suddette indagini sono state completate dalla verifica dell'andamento della capacità ricettiva relativa alle rimanenti tipologie di strutture ricettive, sia alberghiere che extralberghiere.

La metodologia utilizzata ha permesso:

- di valutare in modo critico lo stato di attuazione delle previsioni urbanistico-edilizie inerenti gli alberghi;
- di elaborare - in funzione delle Leggi Regione Liguria n.1/2008, n.2/2008 nonché L.R. n.10/2012 e sulla base delle esigenze riscontrate - le norme urbanistico-edilizie per gli alberghi censiti.

3. Il movimento turistico comunale

Borgio Verezzi è inserito in un ambito costiero di notevole valenza dal punto di vista turistico, per la presenza di attrattive sia naturali che storico-culturali.
Il turismo rappresenta una risorsa rilevante per l'economia locale, come testimoniato sia dal consistente numero di strutture che dalla capacità ricettiva complessiva delle stesse, sia per strutture ricettive alberghiere che extralberghiere.

L'evoluzione delle presenze alberghiere ed extralberghiere rispecchia tuttavia i fenomeni che sono stati riscontrati a livello regionale.

Nel corso dell'ultimo ventennio a livello regionale si è assistito ad una riduzione sia del numero delle strutture ricettive che dei relativi posti letto, come evidenziato da vari studi in materia.
Si evidenzia, a riguardo, quanto rileva la Relazione illustrativa del d.d.l. *"Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi" – Regione Liguria, ottobre 2006*:

"La ricettività alberghiera (…) ha registrato, dal 1990 ad oggi un significativo calo sia del numero delle strutture (- 24,4%), sia del numero dei posti letto (- 23,4) con una media annua costante di circa il 2%. Tali dati, che già di per sé danno la dimensione del fenomeno, appaiono ancora più significativi se confrontati con quelli delle altre Regioni. Infatti la riduzione del numero degli esercizi alberghieri nel periodo in questione ha interessato, seppure in dimensioni inferiori alla Liguria, molte Regioni senza determinare, però, una riduzione del numero dei posti letto disponibili. Nelle altre Regioni, peraltro, il fenomeno è riconducibile ad un processo di rinnovamento e riqualificazione del settore alberghiero che vede la dismissione di strutture di piccole dimensioni, non più adeguate alle esigenze del mercato, a fronte dello sviluppo di nuove strutture di maggiori dimensioni e più qualificate. La media nazionale, infatti, registra, nel periodo in questione un calo del numero degli esercizi pari all'8% cui corrisponde, però, un incremento dei posti letto del 15 %.

In Liguria il fenomeno della dismissione delle strutture alberghiere è in buona parte riconducibile non tanto alla non convenienza economica gestionale delle stesse, quanto piuttosto a logiche del mercato immobiliare. Le quotazioni immobiliari che si registrano nei comuni costieri della Liguria consentono, infatti, il più delle volte, ai proprietari delle strutture alberghiere di ricavare dalla vendita delle stesse importi decisamente elevati e tali da indurre ad una dismissione della destinazione alberghiera, soprattutto quando il proprietario dell'immobile non è gestore della struttura ricettiva.

Si è così determinata una progressiva modifica di destinazione d'uso degli alberghi esistenti verso funzioni residenziali: tale trasformazione, d'altra parte, è risultata difficilmente controllabile in sede di pianificazione comunale, in ragione di un consolidato orientamento giurisprudenziale che ha ritenute illegittime norme contenute negli strumenti urbanistici dirette ad imporre un vincolo di destinazione alberghiera su singoli immobili puntualmente individuati, ritenendo che tale disciplina, in assenza di una legge regionale che ammetta siffatto vincolo si ponga in contrasto con i principi costituzionali in ordine al diritto al libero esercizio dell'attività di impresa".

I dati statistici a livello comunale sono in controtendenza rispetto al fenomeno riscontrato a livello regionale per il periodo temporale esaminato.

Si evidenziano i seguenti dati relativi al movimento turistico (alberghiero ed extralberghiero) nel comune di Borgio Verezzi nel decennio 1999/2008:

TABELLA N.1
MOVIMENTO TURISTICO COMUNE DI BORGIO VEREZZI DAL 1999 AL 2008

		ITALIANI		STRANIERI		TOTALE	
		Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze	Arrivi	Presenze
1999	Strutture ricettive alberghiere	6.603	48.643	4.632	23.741	11.235	72.384
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.320	18.571	294	3.147	3.614	21.718
	Strutture ricettive extralberghiere	1.254	16.919	145	1.210	1.399	18.129
					Totale	16.248	112.231
2000	Strutture ricettive alberghiere	7.240	45.221	3.338	15.706	10.578	60.927
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.388	20.853	309	1.539	3.697	22.392
	Strutture ricettive extralberghiere	1.317	17.533	112	1.120	1.429	18.653
					Totale	15.704	101.972
2001	Strutture ricettive alberghiere	6.396	38.452	3.191	16.792	9.587	55.244
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.556	22.233	284	1.398	3.840	23.631
	Strutture ricettive extralberghiere	1.570	17.664	118	1.022	1.688	18.686
					Totale	15.115	97.561
2002	Strutture ricettive alberghiere	5.866	37.123	3.763	18.698	9.629	55.821
	Strutture ricettive all'aria aperta	2.999	19.003	203	689	3.202	19.692
	Strutture ricettive extralberghiere	1.754	18.619	155	1.366	1.909	19.985
					Totale	14.740	95.498
2003	Strutture ricettive alberghiere	6.217	48.758	3.670	20.848	9.887	69.606
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.763	22.427	362	1.360	4.125	23.787
	Strutture ricettive extralberghiere	3.464	27.089	130	1.517	3.594	28.606
					Totale	17.606	121.999
2004	Strutture ricettive alberghiere	7.585	53.293	3.113	17.659	10.698	70.952
	Strutture ricettive all'aria aperta	3.938	21.540	418	1.912	4.356	23.452
	Strutture ricettive extralberghiere	3.638	28.782	112	694	3.750	29.476
					Totale	18.804	123.880

2005	Strutture ricettive alberghiere	7.264	56.770	2.279	13.395	9.543	70.165
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.217	22.481	584	3.275	4.801	25.756
	Strutture ricettive extralberghiere	3.629	26.693	154	1.049	3.783	27.742
					Totale	18.127	123.663
2006	Strutture ricettive alberghiere	7.488	56.399	2.892	15.943	10.380	72.342
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.705	24.606	589	1.926	5.294	26.532
	Strutture ricettive extralberghiere	3.963	29.451	144	800	4.080	30.251
					Totale	19.754	129.125
2007	Strutture ricettive alberghiere	8.025	56.775	3.123	15.387	11.148	72.162
	Strutture ricettive all'aria aperta	5.096	23.321	524	3.389	5.620	26.710
	Strutture ricettive extralberghiere	4.015	32.058	182	1.171	4.197	33.229
					Totale	20.965	132.101
2008	Strutture ricettive alberghiere	7.778	54.249	2.933	15.044	10.711	69.293
	Strutture ricettive all'aria aperta	4.450	21.520	512	2.439	4.962	23.959
	Strutture ricettive extralberghiere	4.246	31.376	125	775	4.371	32.151
					Totale	20.044	125.403

Si evidenziano i seguenti fenomeni nel decennio 1999/2008:

a) per quanto attiene il movimento turistico generale:

- un incremento del 23,4 % degli arrivi, che passano da n.16.248 nel 1999 a n. 20.044 nel 2008; tale incremento risulta significativo soprattutto se confrontato con i dati statistici a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad un limitato incremento, pari al 2,98 %, degli arrivi:
  anno 1999 : 2.883.169 arrivi
  anno 2008 : 2.969.120 arrivi
  variazione : + 2,98%

- un incremento del 12,6% delle presenze che passano da n. 112.231 nel 1999 a n. 125.403 nel 2008; tale incremento risulta significativo soprattutto se confrontato con i dati statistici a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad una riduzione del 23,06% delle presenze:
  anno 1999 : 12.880.663 presenze
  anno 2008 : 9.918.215 presenze
  variazione : - 23,06%

- una lieve contrazione del periodo di permanenza media che passa da 6,9 giorni nel 1999 a 6,2 giorni nel 2008, meno significativa di quanto avvenuto a livello Regionale (fonte: annuario statistico Regione Liguria); nel decennio in esame si assiste difatti a livello regionale ad una riduzione del 25,28% delle presenze:

anno 1999 : 4,47 permanenza media
anno 2008 : 3,34 permanenza media
variazione : - 25,28%

b) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive alberghiere (alberghi e R.T.A.):

- un decremento del 4,7 % degli arrivi, che passano da n. 11.235 nel 1999 a n. 10.711 nel 2008;
- un decremento del 4,3 % delle presenze che passano da n. 72.384 nel 1999 a n. 69.293 nel 2008;
- il mantenimento costante del periodo di permanenza media (pari a 6,4 giorni nel 1999 ed a 6,5 giorni nel 2008)

c) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive all'aria aperta:

- un incremento del 37,3 % degli arrivi, che passano da n. 3.614 nel 1999 a n. 4.962 nel 2008;
- un incremento del 10,3 % delle presenze che passano da n. 21.718 nel 1999 a n. 23.959 nel 2008;
- un decremento del periodo di permanenza media che passa da 6,0 giorni nel 1999 a 4,8 giorni nel 2008

d) per quanto attiene il movimento turistico nelle strutture ricettive extralberghiere:

- un incremento del 212,4 % degli arrivi, che passano da n. 1.399 nel 1999 a n. 4.371 nel 2008;
- un incremento del 77,3 % delle presenze che passano da n. 18.129 nel 1999 a n. 32.151nel 2008;
- un decremento del periodo di permanenza media che passa da 12,9 giorni nel 1999 a 7,3 giorni nel 2008

Nel decennio 1999/2008 si rileva una tendenza sostanzialmente positiva, soprattutto se raffrontata con i dati relativi al decennio precedente (1988/1997), durante il quale si è rilevato:

- un decremento degli arrivi complessivi, scesi da n. 59.844 nell'anno 1988 a n. 46.273 nell'anno 1997, pari a un decremento del 22,68%;
- un decremento delle presenze complessive, scese da n. 601.157 nell'anno 1988 a n. 296.047 nell'anno 1997, pari a un decremento del 50,75 %.

4. Andamento della ricettività turistica comunale

Per le variazioni della capacità ricettiva turistica del Comune di Borgio Verezzi sono stati in dettaglio analizzati i dati disponibili relativi al decennio 1999/2008.

La dimensione complessiva della capacità ricettiva turistica di Borgio Verezzi, desunta dai dati forniti dall'Ufficio Turismo della provincia per il settore alberghiero (alberghi, residenze turistico alberghiere, campeggi e villaggi turistici, altre strutture ricettive), per gli anni presi in esame è stata la seguente:

TABELLA N.2
CAPACITA' RICETTIVA di BORGIO VEREZZI

Anno 1999		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	5	111	8.86	61	55
	2 stelle	1	16	1.28	8	9
	3 stelle	6	332	26.52	189	201
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**459**	-	258	265
RTA		1	41	3.27	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	46.97	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.35	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		2	72	5.75	37	35
TOTALE		19	1.252	100%	505	426
Anno 2000		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	5	101	8.09	61	55
	2 stelle	1	16	1.28	8	9
	3 stelle	6	332	26.58	189	201
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**449**	-	258	265
RTA		1	41	3.28	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	47.08	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.37	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		3	79	6.32	40	38
TOTALE		20	1.249	100%	508	429
Anno 2001		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	7.25	51	52
	2 stelle	1	16	1.36	8	9
	3 stelle	5	272	23.19	156	166
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227

RTA		1	41	3.49	40	41
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	50.13	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	7.84	23	23
Ostelli, Case per ferie, B&B		3	79	6.74	40	38
TOTALE		18	1173	100%	465	391
Anno 2002		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.36	51	52
	2 stelle	1	16	1.20	8	9
	3 stelle	5	272	20.36	156	166
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227
RTA		2	101	7.56	73	76
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	44.01	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	92	6.89	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.32	127	73
TOTALE		23	1.336	100%	587	462
Anno 2003		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.08	51	52
	2 stelle	1	20	1.43	12	14
	3 stelle	5	268	19.17	152	161
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	215	227
RTA		3	163	11.66	104	107
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.06	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.58	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	12.73	127	73
TOTALE		23	1398	100%	618	493
Anno 2004		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.41	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	217	16.36	125	133
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**302**	-	176	185
RTA		3	163	12.28	104	107

CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	44.31	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.93	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.41	127	73
TOTALE		21	1327	100%	579	451
Anno 2005		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.35	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	17.10	127	135
	4 stelle	0	0	0	00	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	12.17	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	43.92	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		3	92	6.87	23	23
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.30	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		5	178	13.29	127	73
TOTALE		21	1339	100%	578	450
Anno 2006		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459
Anno 2007		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104

CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459
Anno 2008		**CAPACITA' RICETTIVA**				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	4	85	6.15	51	52
	2 stelle	0	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	16.58	127	135
	4 stelle	0	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	178	187
RTA		3	163	11.80	101	104
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.58	147	62
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		4	135	9.78	30	30
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	4	0.29	2	1
Ostelli, Case per ferie, B&B		6	177	12.82	128	75
TOTALE		23	1381	100%	586	459

Si evidenziano i seguenti fenomeni, riferiti alle variazioni intervenute tra l'anno 1999 e l'anno 2008:

- il numero complessivo delle aziende ricettive è aumentato da 19 a 23, corrispondente ad un aumento percentuale del 21.05 %;
- la capacità ricettiva complessiva è aumentata di n. 129 posti letto, corrispondente ad un aumento percentuale del 10.30 %;
- la capacità ricettiva percentuale negli alberghi tradizionali, rispetto alla capacità ricettiva complessiva, si è ridotta dal 36,66 % nell'anno 1999 al 22,74 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle residenze turistico alberghiere è aumentata dal 3,27 % nell'anno 1999 al 11,8 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale dei campeggi e villaggi turistici è diminuita dal 46,97 % nell'anno 1999 al 42,58 % nell'anno 2008;
- la capacità ricettiva percentuale delle rimanenti strutture ricettive è aumentata dal 13,10 % nell'anno 1999 al 22,89 % nell'anno 2008;

L'aggiornamento al mese di ottobre 2012 della Tabella 2 è il seguente:

Anno 2012 (ottobre 2012)		CAPACITA' RICETTIVA				
		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	N° Camere	N° bagni
ALBERGHI	1 stella	3	50	(3.63)	29	(*)
	2 stelle	0	0	0	0	(*)
	3 stelle	5	236	(17.15)	158	(*)
	4 stelle	0	0	0	0	(*)
	TOTALE	**8**	**286**	20.78	178	(*)
RTA		3	171	12.43	101	(*)
CAMPEGGI, VILLAGGI TURISTICI		1	588	42.73	147	(*)
ALLOGGI (C.A.V., affittacamere, ecc)		5	93	6.76	33	(*)
ALLOGGI AGRITURISTICI		1	3	0.22	1	(*)
Ostelli, Case per ferie, B&B		8	235	17.08	107	(*)
TOTALE		26	1376	100%	576	(*)
(*) Dato non disponibile						

La capacità ricettiva turistica, limitata ad alberghi e RTA negli anni dal 1999 al 2008 è riportata nella seguente Tabella N.3.

TABELLA N.3 CAPACITA' RICETTIVA ALBERGHI E R.T.A.					
Anno 1999		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	5	111	22.2	24.18
	2 stelle	1	16	3.2	3.49
	3 stelle	6	332	66.4	72.33
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**459**	-	100%
RTA		1	41	8.2	
TOTALE		13	500	100%	
Anno 2000		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	5	101	20.61	22.50
	2 stelle	1	16	3.27	3.56
	3 stelle	6	332	67.76	73.94
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**449**	-	100%
RTA		1	41	8.37	
TOTALE		13	490	100%	
Anno 2001		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	20.53	22.79
	2 stelle	1	16	3.87	4.29
	3 stelle	5	272	65.70	72.92

	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**12**	**373**	-	100%
RTA		1	41	9.9	
TOTALE		13	414	100%	
Anno 2002		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.93	22.79
	2 stelle	1	16	3.38	4.29
	3 stelle	5	272	57.38	72.92
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	100%
RTA		2	101	21.31	
TOTALE		12	474	100%	
Anno 2003		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	15.86	22.79
	2 stelle	1	20	3.73	5.36
	3 stelle	5	268	50	71.85
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**10**	**373**	-	100%
RTA		3	163	30.41	
TOTALE		13	536	100%	
Anno 2004		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	18.28	28.15
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	217	46.67	71.85
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**302**	-	100%
RTA		3	163	35.05	
TOTALE		11	465	100%	
Anno 2005		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2006		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0

	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2007		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	
Anno 2008		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	4	85	17.82	27.07
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	4	229	48.01	72.93
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**314**	-	100%
RTA		3	163	34.17	
TOTALE		11	477	100%	

Si evidenziano i seguenti fenomeni, riferiti alle variazioni intervenute tra l'anno 1999 e l'anno 2008:

- il numero complessivo di alberghi e RTA si è ridotto da 13 a 11, corrispondente ad un decremento percentuale del 15.38 %;
- gli alberghi tradizionali sono diminuiti di 4 unità (da n.12 nel 1999 a n.8 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 145 posti letto;
- le RTA sono aumentate di 2 unità (da 1 nel 1999 a n.3 nel 2008), con un aumento complessivo di n. 122 posti letto;
- la capacità ricettiva complessiva in alberghi e RTA si è ridotta da 500 a 477 posti letto, con un decremento percentuale del 4,60%.

Con riferimento alle variazioni intervenute negli alberghi tradizionali si evidenziano inoltre le seguenti variazioni:

- gli alberghi classificati con 1 stella sono diminuiti di 1 unità (da n.5 nel 1999 a n.4 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 26 posti letto;
- gli alberghi classificati con 2 stelle sono diminuiti di 1 unità (da n.1 nel 1999 a n.0 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 16 posti letto;
- gli alberghi classificati con 3 stelle sono diminuiti di 2 unità (da n.6 nel 1999 a n.4 nel 2008), con una riduzione complessiva di n. 103 posti letto;

L'aggiornamento al mese di ottobre 2012 della Tabella 3 è il seguente:

Anno 2012 (ottobre 2012)		N° Esercizi	N° Letti	% posti letto sul totale	% posti letto sul totale posti letto in alberghi
ALBERGHI	1 stella	3	50	10,94	17,48
	2 stelle	0	0	0	0
	3 stelle	5	236	51,64	82,52
	4 stelle	0	0	0	0
	TOTALE	**8**	**286**	-	100%
RTA		3	171	37,42	
TOTALE		11	457	100%	

5. Il Piano Regolatore Generale vigente.

I nove alberghi censiti di Borgio Verezzi - di cui n.1 con attività cessata - ricadono nelle seguenti zone omogenee di PRG:

- sottozona B2 (*di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici: di adeguamento degli spazi esterni*) : Albergo La Vela, Albergo Villa Ada, Albergo Bruna, Albergo Calcagno;
- sottozona BT (*di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici e delle strutture turistico ricettive; di adeguamento degli spazi esterni*): Albergo Ideal, Albergo Villa delle Rose;
- sottozona S1 (*arenili e stabilimenti balneari*) : Albergo Lido (attività cessata); Albergo Vela Mare, Albergo Rivamare; la sottozona è disciplinata dal Piano Particolareggiato della zona S1, approvato con DPGR n. 300 del 27.03.1986.

Gli interventi sugli alberghi esistenti sono disciplinati dai seguenti articoli delle vigenti Norme di Attuazione del Piano Regolatore Generale (approvato con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996; Variante relativa alle strutture ricettive alberghiere ed al Programma Turistico approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002):

Art. 26 - *Alberghi e strutture legate al turismo esistente*

Sul patrimonio edilizio esistente, a mezzo di titolo abilitativo singolo, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione è ammesso un aumento della superficie lorda, purché non venga modificato l'involucro del fabbricato. È ammesso anche il potenziamento della superficie lorda sviluppata in sottosuolo, al fine di creare aree per parcheggi e/o strutture di servizio alla ricettività alberghiera (sale riunioni, sale congressi, servizi e simili).

Allo scopo di superare la commistione tra destinazione d'uso e di realizzare il consolidamento delle attività turistico ricettive, è consentito a tutte le strutture turistico ricettive esistenti, l'aumento della capacità ricettiva mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia.

Sono ammessi, ad eccezione che nella sottozona S1, interventi di ristrutturazione edilizia con potenziamento della struttura alberghiera. Tali interventi, conservando la destinazione di struttura ricettiva alberghiera, consentono un ampliamento volumetrico finalizzato al potenziamento della capacità ricettiva e/o alla realizzazione di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi.

Le strutture alberghiere che necessitano di ampliamenti volumetrici per essere recuperate in termini di effettiva funzionalità, possono usufruire di un incremento volumetrico, attraverso concessione edilizia convenzionata, secondo il seguente prospetto:

- *fabbricati fino a 2000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 20% del volume esistente;*
- *fabbricati compresi tra 2000 e 5000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 10% del volume esistente;*
- *fabbricati con volumetria maggiore di 5000 mc. (alla data di adozione della Variante al P.G.R.): è consentito un incremento fino ad un massimo del 5% del volume esistente.*

Le strutture ricettive che hanno usufruito, attraverso la predisposizione di

opportune varianti agli strumenti urbanistici, di incrementi volumetrici non ammessi dalla Variante Integrale al P.R.G. – approvata con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996 - , possono usufruire di un ulteriore incremento sempre che la percentuale complessiva dello stesso ricada nei limiti di cui al precedente prospetto e la volumetria di riferimento sia quella alla data di approvazione della Variante Integrale al P.R.G..

Gli interventi prevedenti incremento volumetrico sono soggetti a concessione edilizia convenzionata, al fine di assicurare il contributo dei soggetti attuatori, mediante stipula di atto unilaterale d'obbligo:

- *alla realizzazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie pari a 1/10 dell'incremento volumetrico, da reperirsi nel raggio di 300 ml. dal perimetro della struttura ricettiva;*
- *al reperimento di aree da destinarsi a verde e parcheggi pubblici, anche al di fuori del perimetro d'intervento, purché le stesse posseggano caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentono, le aree destinate a standards possono essere "monetizzate".*

I progetti di ampliamento devono inoltre essere corredati da formale atto di vincolo alberghiero per la durata di anni quindici, da trascriversi presso il Pubblico Registro.

Gli incrementi volumetrici, se realizzati come sopraelevazione delle strutture esistenti o come ampliamenti della superficie coperta, possono essere realizzati:

- *in deroga alle distanze minime stabilite dalle norme relative alle singole zone o sottozone urbanistiche per i nuovi fabbricati, ma nel rispetto delle distanze contenute nel Codice Civile;*
- *in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme relative alle singole zone o sottozone urbanistiche per i nuovi edifici, purchè la stessa non sia maggiore di quella del fabbricato più alto immediatamente circostante.*

I singoli progetti devono essere corredati da idonea documentazione comprovante il corretto inserimento ambientale dell'intervento ed il rispetto della disciplina paesistica di livello puntuale vigente.

Gli interventi di ampliamento possono essere eseguiti in un'unica soluzione o attraverso più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi.

Art. 26a - Interventi con creazione di promiscuità.

Con riferimento all'art.3 della L.R. 11/1982 che definisce le caratteristiche dell'albergo e della residenza turistico-alberghiera, costituisce promiscuità la presenza di unità abitative dotate di cucina o posto cottura all'interno dell'albergo tradizionale. È consentito la trasformazione di camere in unità abitative e viceversa, nei limiti quantitativi previsti dalla legge sulla promiscuità.

Gli interventi sulla promiscuità si realizzano a mezzo di titolo abilitativo convenzionato. La relativa convenzione deve prevedere il vincolo di destinazione d'uso alberghiero sull'intero immobile per la durata di anni 15.

Art. 26b - Trasformazioni alberghiere.

Le trasformazioni alberghiere sono ammesse, ad eccezione che nella sottozona S1, con il regime della concessione edilizia convenzionata quando ricorre uno dei seguenti casi:

a) sia dimostrata l'impossibilità tecnica di adeguare l'azienda alle norme vigenti in materia di sicurezza, prevenzione incendi, igiene edilizia, sicurezza degli

ambienti di lavoro;

b) *limitatamente alle aziende con meno di 20 posti letto, venga dimostrata la non convenienza economica della gestione.*

Le trasformazioni alberghiere dovranno garantire comunque la piena dotazione di parcheggi pertinenziali, da reperirsi nel raggio di 300 ml. dal perimetro dell'edificio, senza alcuna forma di monetizzazione. La trasformazione alberghiera è assimilata, dal punto di vista degli oneri, alla nuova costruzione.

Il progetto di trasformazione dovrà avere i seguenti ulteriori requisiti:

- *divieto di incremento volumetrico, anche per motivi igienico-sanitari;*
- *gli eventuali alloggi in progetto devono avere una superficie utile netta non inferiore a mq 38,00.*

Il vigente PRG ammette la realizzazione di nuovi alberghi nelle seguenti zone /sottozone urbanistiche:

- sottozona B1 (*di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che, pur essendo ammessa dalle Norme la destinazione d'uso "alberghiera", non ne viene quantificata la capacità ricettiva/volumetria (cfr. Programma Turistico); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona B2 (*di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che il Programma Turistico approvato prevede per tale sottozona unicamente ampliamenti volumetrici di alberghi esistenti (mq. 834 per n. 10 posti letto complessivi); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona B3 (*di completamento edilizio; di adeguamento tipologico e volumetrico degli edifici; di adeguamento degli spazi esterni*); a riguardo, si segnala che, pur essendo ammessa dalle Norme la destinazione d'uso "alberghiera", non ne viene quantificata la capacità ricettiva/volumetria (cfr. Programma Turistico); nessuna nuova struttura ricettiva destinata ad "albergo" risulta essere stata realizzata;
- sottozona BT *(di completamento e di sostituzione edilizia; di adeguamento tipologico e volumetrico delle strutture ricettive; di adeguamento degli spazi esterni):*

  - lotto BT3 (ex colonia "Legnano"): è ammessa demolizione e ricostruzione di volumetria pari al 75% dell'attuale volume emergente, con nuova destinazione ad albergo (mc. 2250 - n. 56 posti letto) o RTA (mc. 4500 – n. 75 posti letto); intervento non attuato;

  - lotto BT4: è prevista la realizzazione di albergo con volumetria massima pari a mc. 2.200 (n. 36 posti letto); con istanza prot n. 248 in data 13.01.1997 è stata inoltrata richiesta di approvazione di progetto di nuovo Motel; il progetto è stato esaminato con esito favorevole dalla parte della Commissione edilizia integrata; intervento non attuato;
- sottozona T *(ricettiva-alberghiera):*
- lotto T1-T2: è prevista la realizzazione di albergo o RTA ; risulta essere in corso di costruzione una nuova residenza turistico-alberghiera.

6. Il Programma Turistico vigente.

Il vigente Programma Turistico (approvato con D.P.G.R. n.247 del 10.04.1996; Variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002), è costituito da:

- un elenco delle aziende Turistico alberghiere esistenti (Tabella 1 – allegato B alle Norme di Attuazione), suddiviso in alberghi, residenze turistico alberghiere, parchi per vacanze con le singole capacità ricettive, classificazione
- un riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto (Tabella 2)
- un elenco dei nuovi insediamenti turistici previsti (Tabella 3)
- il quadro riassuntivo dei posti letto

Si riportano di seguito le Tabelle del Programma Turistico aggiornate a seguito voto di approvazione della Variante al Programma Turistico di cui al D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002:

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)

TAB. 1- Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alle leggi 4.03.1982 n.11; 28.01.1993 n.7 e s.m.i.

ALBERGHI

Class.	Denominazione	camere				Totale camere	Totale Posti letto	Bagni comuni	Letti aggiuntivi
		Singole senza bagno	Singole con bagno	Doppie senza bagno	Doppie con bagno				
3	Angela	0	4	0	8	12	20	2	0
3	Ideal	0	8	0	23	31	54	2	9
3	La Vela	0	9	0	33	42	75	3	18
3	Lido di Borgio	0	2	0	19	21	40	1	16
3	Villa delle Rose	0	16	0	28	44	72	1	7
2	Vela Mare	0	0	0	8	8	16	1	0
1	Bruna	0	1	0	8	9	17	1	0
1	Calcagno	0	2	0	10	12	22	2	0
1	Rivamare	4	1	1	2	8	11	1	0
1	Villa Ada	0	9	o	13	22	35	1	4
1	Villa Splendor	4	0	6	0	10	16	3	2
Totale	**N.11**	**8**	**52**	**7**	**152**	**219**	**378**	**18**	**56**

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE

Class.	Denominazione	U.A.			Totale U.A.	Totale letti in U.A.	Camere tipo Albergo	Letti in camere	Totale letti in RTA	Letti aggiuntivi
		Vani distinti S/P	Monoloc. S+P	Monoloc. Pern.						
3	Cherie	2	38	0	40	41	0	0	41	40
Totale	**N.1**	**2**	**38**	**0**	**40**	**41**	**0**	**0**	**41**	**40**

PARCHI PER VACANZE

Class.	Denominazione	Piazzole			Totale piazzole	Totale persone
		Tipo villaggio turistico	Tipo parco per vacanze	Tipo campeggio		
2	Park Mara	44	88	15	147	588
Totale	**N.1**	**44**	**88**	**15**	**147**	**588**

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)		
TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto		
		Numero posti letto
Alberghi	3 stelle	261
	2 stelle	16
	1 stella	101
	Totale	**378**
R.T.A.		**41**
Parchi per vacanza		**588**
Totale complessivo		**1.007**

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)

TAB. 3 - Nuovi insediamenti turistici previsti dal P.R.G. vigente

POSTI LETTO

ZONA O LOTTO DI P.R.G.	VOLUMETRIA mc.	ALBERGHI	RTA	PARCO PER VACANZE (ora camping)
B2 ampliamenti alberghi	834	10	-	-
BT1 ristrutturazione	4200	-	70	-
BT2 nuova edificazione (RTA LA Salina)	4750	-	62(1)	-
BT3 demolizione e ricostruzione	4500 2250	- 56	75 -	- -
BT4 nuova edificazione	2200	-	36	-
BT - ristrutturazione (Albergo Villa Gloria) - ampliamenti alberghi - ampliamenti RTA	5278 1190 370	- 15 -	60(1) - 3	- - -
T3 ristrutturazione	7300	-	-	488(2)
T1 T2 nuova edificazione	8000 4000	- 100	133 -	- -
TOTALE	44872	181	439	488

Totale complessivo incremento posti letto = n. 1.180

Parametri utilizzati:

- nuova costruzione: Alberghi 1 posto letto = 40 mc.
  RTA 1 posto letto = 60 mc.
- Ampliamenti: Alberghi 1 posto letto = 80 mc.
  RTA 1 posto letto = 120 mc.
- Parco per vacanze = 4 posti letto per piazzola

NOTE:

(1)Per le RTA LA Salina e Villa Gloria il numero dei posti letto indicati è quello risultante dal progetto approvato.

(2) Trasformazione del camping Mara in parco per vacanze.

PROGRAMMA TURISTICO (variante approvata con D.P.G.R. n.111 in data 11.07.2002)					
QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO					
	Posti letto esistenti		**Posti letto in progetto**	**Posti letto totali**	
	numero	%	numero	numero	%
Alberghi	378	37,6%	156	534	35,6%
R.T.A.	41	4,0%	436	477	31,8%
Camping	588	58,4%	-588	0	0
Parco per vacanze	0	0	488	488	32,6%
TOTALE	1.007	100%	492	1.499	100%
TOTALE POSTI LETTO ESISTENTI					**1.007**
TOTALE POSTI LETTO IN PROGETTO					**492**
TOTALE COMPLESSIVO					**1.499**

7. Il censimento degli alberghi

Il secondo comma dell'art.2 della citata L.R. n.1/2008 prevede che il Comune effettui il censimento delle strutture ricettive classificate "albergo".
A riguardo, nella Tabella 1 dell'allegato B della Disciplina sono state riportate, sulla base dei dati reperiti presso l'Ufficio Turismo della provincia e presso l'Ufficio comunale competente:

- le strutture ricettive classificate "albergo" in attività alla data del 28.02.2008
- le strutture esistenti non più classificate "albergo", in quanto la relativa attività è cessata prima del 28.02.2008 (data di entrata in vigore della legge) e non ancora oggetto di interventi di trasformazione in una diversa destinazione assentiti con titoli abilitativi edilizi rilasciati in data anteriore.

Non risultano ad oggi strutture in corso di realizzazione, classificabili come "alberghi".

7.1. Le caratteristiche degli alberghi censiti.

L'analisi delle caratteristiche degli alberghi esistenti, effettuata in collaborazione con le locali associazioni di categoria, a seguito di vari incontri effettuati nel periodo compreso tra settembre e novembre 2010, ha riguardato le strutture in attività al 28.02.2008 e quelle cessate.
Sono state predisposte schede di rilevamento, compilate in parte dai rilevatori, in parte direttamente dagli imprenditori alberghieri, i cui dati sono stati riassunti nell'Allegato C – *Schede di rilevamento degli alberghi.*

Le suddette schede sono suddivise in cinque parti:

1. *parte prima*: compilata dal rilevatore, riporta i dati desunti dai modelli di classificazione provinciale CL1– *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive* – con particolare riferimento ai DATI GENERALI (denominazione attività, indirizzo, classificazione, periodo di apertura, proprietà o affitto dell'immobile, occupazione dell'immobile, tipo di costruzione, zona di ubicazione, capacità ricettiva, ecc.) e ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

(tipologia e superficie occupata da ristorante, sale di uso comune, aree pertinenziali; impianti sportivi e ricreativi; parcheggio autoveicoli; impianti tecnologici);

2. *parte seconda*: compilata dal rilevatore*,* riportata i seguenti dati:
   - inquadramento urbanistico e vincoli

3. *parte terza*: compilata dal rilevatore*,* riportata i seguenti dati:
   - caratteristiche distributive, funzionali dimensionali dell'immobile (tipologia, occupazione, panoramicità, numero piani fuori terra, caratteristiche distributive funzionali dimensionali, ecc.); sono stati riportati in questa sezione i dati relativi alla consistenza volumetrica e superficiale dell'immobile (desunti dal Piano di Settore Turistico-Ricettivo adottato);
   - caratteristiche del contesto (zona di ubicazione, connotazione del contesto, servizi esistenti al contorno, elementi negativi al contorno – esistenti ed in previsione);

4. *parte quarta*: compilata dal rilevatore sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, nei mesi di novembre e dicembre 2010 (comprese successive integrazioni pervenute al protocollo comunale sino alla data del 29.03.2013) riporta i seguenti dati inerenti le proposte in merito a:
   a) Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
   b) Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività
   c) Riqualificazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
   d) Altro

5. *parte quinta*: compilata dal rilevatore, riporta i seguenti dati:
   - fattibilità di riqualificazioni e potenziamenti

I dati riassuntivi, riportati nelle tabelle allegate in calce al presenta capitolo (Tabelle 4, 5, 6, 7 e 8), permettono di evidenziare i seguenti aspetti riguardanti gli alberghi:
a) proprietà dell'immobile: n. 2 su n.8 alberghi in attività occupano un immobile in proprietà (25%);

b) occupazione dell'immobile: n. 7 su n.8 alberghi in attività occupano completamente l'immobile; l'ex Albergo Lido occupa totalmente l'immobile di proprietà;

c) ubicazione:
- il 88,9 % ricade in zona centrale;
- il 11,1 % ricade in zona periferica;

d) classificazione:
- n. 6 alberghi (di cui n.1 con attività cessata) sono classificati con 3 stelle
- n. 3 alberghi sono classificati con 1 stella

e) capacità ricettiva:
- alberghi classificati con 3 stelle: n. 179 camere per n. 327 posti letto complessivi con una media di n. 29,8 camere ad albergo e di n. 54,5 posti letto ad albergo
- alberghi classificati con 1 stella: n. 29 camere per n. 50 posti letto complessivi con una media di n. 9,67 camere ad albergo e di n. 16,67 posti letto ad albergo

f) capacità ricettiva: strutture con 25 o meno posti letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 1 (16,6 %)
- alberghi classificati con 1 stella = n. 3 (100 %)

g) camere senza bagno:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 0
- alberghi classificati con 1 stella = n. 4 (13,79 % della categoria)

h) superficie media destinata a sala ristorante per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 5,65 a camera – mq 2,95 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 4,06 a camera – mq 2,64 a posto letto

i) alberghi dotati di attrezzature sportive:
- alberghi classificati con 3 stelle = n.1 (Albergo La Vela)
- alberghi classificati con 1 stella = n.0

l) superficie media destinata a sale comuni per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 4,65 a camera – mq 2,52 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 4,31 a camera – mq 2,70 a posto letto

m) superficie media destinate ad aree pertinenziali per camera / posto letto:
- alberghi classificati con 3 stelle = n. 0,35 a camera
- alberghi classificati con 1 stella = n. 0,46 a camera

n) numero medio posti auto per camera:
- alberghi classificati con 3 stelle = mq. 11,62 a camera – mq 6,33 a posto letto
- alberghi classificati con 1 stella = mq. 50,10 a camera – mq 32,77 a posto letto

o) strutture ricettive accessibili ai portatori di handicap: Ideal, La Vela Monte, Rivamare, Villa Ada, Villa delle Rose, Lido di Borgio.

p) distribuzione urbanistica dei posti letto complessivi:
- zona B2 = n. 172
- zona BT = n. 138
- zona S1 = n. 67

q) strutture ricettive ricadenti in ambiti assoggettati a vincoli:
- vincolo paesistico – ambientale:
  - D.M. del 10.10.1967 vincolo di interesse pubblico dell'intero territorio del Comune di Borgio Verezzi perché complesso di grande valore estetico e tradizionale = tutti
  - D.M. n.1571 del 20/03/1956 (vincolo di notevole interesse pubblico della sede stradale della via Aurelia prov SV escluse traverse comunali comuni di:

Varazze, Celle Ligure, Albisola S., Albissola M., Savona, Bergeggi, Spotorno, Noli, Finale L., Borgio V., Pietra L., Loano, Borghetto S.S., Albenga, Alassio, Laigueglia, Andora) = Rivamare, Vela Mare, Lido di Borgio.

r) contesto:

- accessibilità veicolare: per il 66,66 % degli alberghi censiti: ottima; per il 33,33 % : buona
- accessibilità pedonale: per il 44,44% degli alberghi censiti: ottima; per il 22,22 % buona; per il 33,34% sufficiente;
- accessibilità all'arenile: per il 55,55% degli alberghi censiti: ottima; per il 11,11 % buona; per il 33,34% sufficiente;
- panoramicità: per il 33,33% degli alberghi censiti: ottima; per il 44,44 % buona; per il 22,23% sufficiente;
- esposizione: per il 44,44 % degli alberghi censiti: ottima; per il 55,56 % : buona

s) dotazione di spazi e servizi polarizzanti:

- in generale, si rileva una buona presenza di servizi e spazi polarizzanti nelle vicinanze delle strutture ricettive;
- non sufficienti in oggi risultano i parcheggi nelle vicinanze delle strutture; questo aspetto risulta aggravato dalla scarsa dotazione di posti auto privati a disposizione degli alberghi

t) presenza di elementi negativi al contorno:

- vicinanza stazione ferroviaria (inquinamento acustico): Ideal, Rivamare, Vela Mare, Villa delle Rose, Lido di Borgio
- vicinanza Via Aurelia ovvero strade ad alta intensità di traffico veicolare (inquinamento acustico): Rivamare, Vela Mare, Villa delle Rose, Lido di Borgio

Si evidenzia che dall'esame preliminare inerente il contesto in cui sono collocate le singole strutture ricettive alberghiere esaminate, non sono emerse condizioni ostative alla permanenza in loco dell'attività. Tuttavia le modificazioni del territorio potrebbero far insorgere elementi di contrasto con la prosecuzione dell'attività turistica, da valutare caso per caso nell'esame delle eventuali istanze di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso che potrebbero essere, in futuro, presentate dalla proprietà.

7.2 Analisi delle richieste degli imprenditori alberghieri.

Sulla base delle schede compilate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, pervenute al protocollo comunale nel periodo compreso tra i mesi di novembre e di dicembre 2010, sono state analizzate le proposte in merito a:

- Ampliamento (interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o di superficie lorda agibile)
- Potenziamento e ampliamento tramite annessione di altre porzioni dell'immobile/i di appartenenza che mutino la propria destinazione d'uso verso la ricettività
- Riqualificazione (interventi di manutenzione anche eventualmente prevedenti aumento di capacità ricettiva se all'interno dell'edificio esistente, interventi di adeguamento alle norme di sicurezza o di abbattimento barriere architettoniche)
- Altro

Sono inoltre state esaminate le ulteriori proposte/istanze pervenute al protocollo comunale sino alla data del 29.03.2013.

In dettaglio, le proposte avanzate dal gestore dell'attività, ovvero dal proprietario, sono state le seguenti:

- BRUNA: scheda non pervenuta
- CALCAGNO (scheda trasmessa in data 17.11.2010 Prot. n. 9328): non formulata richiesta specifica
- IDEAL (scheda trasmessa in data 18.11.2010, Prot. n. 9357; integrata in data 19.11.2010, Prot. n. 9403): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile), incremento delle attrezzature e dei servizi. La proprietà richiede inoltre che nell'ambito del nuovo SUG venga individuata una zona turistica ove realizzare un nuovo albergo con standard elevati, al fine di poter trasferire l'attività e modificare in residenziale l'attuale destinazione dell'immobile, in considerazione delle esistenti carenze funzionali (mancanza parcheggi, aree pertinenziali limitate, vicinanza ferrovia, ecc.).
- LA VELA (scheda trasmessa via fax in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 , protocollata in data 24.11.2010, Prot. n. 9517): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile);
- RIVAMARE (scheda trasmessa in data 19.11.2010, Prot. n. 9398): riqualificazione dell'immobile in generale.
- VELA MARE (scheda trasmessa via fax in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 , protocollata in data 24.11.2010, Prot. n. 9517): ampliamento soggiorno tramite chiusura veranda, riqualificazione degli spazi comuni e delle pertinenze.
- VILLA ADA (scheda trasmessa in data 12.11.2010, Prot. n. 9192): incremento della capacità ricettiva (soprelevazione totale dell'immobile), potenziamento finalizzato all'incremento della capacità ricettiva, riqualificazione dell'immobile in generale, trasformazione in RTA.
- VILLA DELLE ROSE (scheda trasmessa in data 23.11.2010, Prot. n. 9476): incremento della capacità ricettiva al piano sottotetto
- LIDO DI BORGIO (scheda trasmessa in data 13.07.2010, Prot. n. 5928): non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (causa: oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche agli standard qualitativi del settore alberghiero). Non vengono dettagliati motivi specifici.

Destinazioni d'uso proposte per l'immobile: residenziale per l'intero immobile e relativa area di pertinenza con riserva di destinare parte del piano terra ai Bagni Lido di F. Ferratone.
Tale scheda deve intendersi superata a seguito di successive istanze presentate dalla proprietà, in dettaglio descritte nel seguente capitolo della presente Relazione.

8. Le istanze di non assoggettamento a vincolo

E' pervenuta un'unica istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo:

- albergo LIDO (attività cessata dall'anno 2000). La proprietà con lettera in data 26.01.2009, ha inoltrato istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo, trasmessa al protocollo comunale in data 20.02.2009, Prot. n. 1474 e successiva integrazione in data 20.12.2010 Prot. 10251.

Tale istanza è stata così motivata:
- l'immobile, con attività alberghiera cessata da oltre dieci anni, presenta caratteristiche non adeguate rispetto agli attuali standard qualitativi del settore alberghiero ed a quelli di sicurezza; risulta inoltre inadeguato sotto il profilo delle barriere architettoniche;
- non presenta alcuna dotazione di parcheggi ed aree esterne disponibili;
- i vincoli paesistici ed urbanistico-edilizi gravanti sull'area ne impediscono l'adeguamento funzionale e dimensionale, anche in considerazione della limitata disponibilità di aree libere al contorno;
- l'adeguamento integrale dell'immobile comporterebbe consistenti interventi di demolizione, consolidamento strutturale, adeguamento antincendio, ecc. e, tenuto conto degli elevati costi di ristrutturazione e della riduzione della capacità ricettiva conseguente all'adeguamento, la gestione alberghiera risulterebbe antieconomica.

La proprietà richiede pertanto il cambio di destinazione d'uso in funzioni residenziali, proponendo, a suo carico:
- la realizzazione di una galleria pedonale al piano terreno, alternativa al marciapiede lungo l'Aurelia;
- la riqualificazione del tratto di passeggiata interessata dal fabbricato;
- altre opere di urbanizzazione nell'area in prossimità del fabbricato (ristrutturazione di un sottopasso pedonale; costruzione di un pontile).

Tale istanza deve considerarsi superata in quanto con lettera in data 24.01.2013 prot. n. 740, integrata in data 27.03.2013 prot. n.2740, la proprietà dell'ex albergo Lido ha richiesto:
- l'annullamento della precedente istanza di non assoggettamento al vincolo;
- la "*parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali, come da art.8, comma 2 della L.R. n.1/2008, unitamente alla esecuzione, a carico della istante, di una galleria pedonale al piano terreno da ponente a levante in alternativa all'attuale marciapiede lungo l'Aurelia, ribadendo, sin d'ora che al momento della presentazione della istanza, con relativa convenzione saranno indicati i lavori pubblici aggiuntivi a carico della istante*",

A tale istanza è stata allegata soluzione progettuale di massima, costituita da:
- rilievo planimetrico schematico di stato attuale
- rilievo schematico dei prospetti
- progetto schematico (piante, prospetti, sezioni)
- calcolo volume e superfici di stato attuale e progetto
- brevi note descrittive.

Dalla suddetta documentazione emerge quanto segue:
a) relativamente alla situazione di fatto, in particolare:
- la presenza di locali con altezza inferiore alle vigenti disposizioni normative in materia,
- la presenza di strutture verticali notevolmente vincolanti per collocazione e distribuzione planimetrica,
- la limitata consistenza delle aree esterne di pertinenza (il fabbricato è collocato sulla passeggiata a mare e ne costituisce un'interruzione, essendo la viabilità pedonale, in corrispondenza dell'immobile, limitata al marciapiede prospiciente la via Aurelia);
b) relativamente alla proposta progettuale:
- classificazione prevista per il nuovo albergo: 4 stelle
- capacità ricettiva: n.72 posti letto
- tipologia di intervento: demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico percentuale del 39% circa (calcolato tenendo conto del bonus per adeguamento risparmio energetico e acustico); l'incremento volumetrico è previsto per lieve ampliamento della superficie coperta, ricomposizione volumetrica, sopraelevazione di n.1 piano;
- destinazioni non turistico – ricettive, nella percentuale del trenta per cento della superficie complessiva attuale, così come disciplinato al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n.1/2008: residenza, piccola attività di pubblico esercizio (bar);
- separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto della riqualificazione;
- previsione di galleria pedonale a confine con la sede stradale (Via Aurelia), in sostituzione dell'attuale marciapiede lungo la via Aurelia.
L'intervento ripropone le attuali caratteristiche formali dell'edificio, in particolare per quanto attiene la disposizione delle bucature, la tipologia di coperture, l'articolazione planivolumetrica caratterizzata dalla presenza di volumi a diverso numero di piani fuori terra, in parte coperti a terrazza praticabile, in parte dotati di copertura a falde.

9. La disciplina degli alberghi

La Disciplina degli Alberghi, costituente modifica al vigente Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008, sostituisce gli articoli n.26, n.26a e n.26b delle vigenti Norme di Attuazione del PRG relativamente agli interventi ammissibili sulle strutture ricettive classificate "albergo" e sulle relative aree asservite e di pertinenza.

Allo scopo di soddisfare le esigenze riscontrate, anche sulla scorta delle proposte avanzate dagli imprenditori alberghieri, per gli alberghi censiti in attività alla data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008, sono stati ammessi i seguenti interventi:

- di ristrutturazione edilizia (art. 10 L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.) con incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume esistente (come definito dal vigente SUG),
- di sostituzione edilizia (art. 14 L.R. n.16/2008 e ss. mm. ed ii.), con incremento volumetrico massimo pari al 20% del volume geometrico esistente (come definito dal vigente SUG),
- di ampliamento eccedenti la soglia massima del 20% del volume esistente, alle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. n.10/2010 e ss. mm. ed ii.;
- di aumento della capacità ricettiva, ovvero di incremento degli spazi destinati a servizi/impianti/attrezzature, mediante l'acquisizione di superfici destinate ad altri usi appartenenti alla stessa unità edilizia ovvero ad unità edilizie adiacenti;
- di riduzione della capacità ricettiva finalizzata al miglioramento dimensionale delle camere e/o delle unità abitative, ovvero al miglioramento quantitativo degli spazi comuni.
  La riduzione massima dei posti letto per ciascuna struttura, così come censiti alla data del 28/02/2008, deve risultare:
  - non superiore al 20% per gli alberghi con capacità ricettiva al 28/02/2008 minore o uguale a 25 posti letto,
  - non superiore al 10% per gli alberghi rimanenti,
  con garanzia di mantenimento della capacità ricettiva minima prevista dall'art. 6 comma 1 della L.R. n.2/2008 e dichiarazione del gestore in merito alla sostenibilità economica dell'attività ricettiva così ridimensionata, al fine di evitare che detti interventi possano creare i presupposti per la successiva invocazione delle condizioni di svincolo.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e di sostituzione edilizia con incremento volumetrico sono soggetti a titolo edilizio convenzionato, nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

a) conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale del vigente PRG;

b) dimostrazione sia del corretto inserimento dell'intervento nell'ambito, sia dell'armonico inserimento rispetto alla costruzione esistente;

c) gli ampliamenti, se realizzati come sopraelevazione delle strutture esistenti o come aumento della superficie coperta, possono essere realizzati:
   - in deroga alle distanze minime stabilite dal PRG, con osservanza dei limiti di distanza disposti dal Codice Civile e, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, con osservanza dei limiti di distanza disposti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, nonché con osservanza delle distanze minime dalle strade previste dal Codice della Strada;
   - in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme di attuazione del PRG per i nuovi edifici, purché l'altezza di progetto:
   1) per gli alberghi ricadenti in sottozona S1 (*Arenili e stabilimenti balneari*): non sia incrementata di oltre 1,50 ml. rispetto alla situazione di fatto;
   2) per i rimanenti alberghi: non sia maggiore di quella del fabbricato più alto della zona o sottozona in cui ricade l'immobile oggetto d'intervento (esclusi edifici singolari).
   Relativamente alla possibilità di deroga del parametro H massima di zona, si evidenzia che già le attuali Norme di attuazione ammettono tale deroga per gli alberghi ad eccezione che per quelli ricadenti in sottozona S1. La presente

variante, al fine di agevolare gli interventi di riqualificazione anche dei due alberghi in attività ricadenti in sottozona S1, ammette una contenuta sopraelevazione;

d) nel caso di sostituzione edilizia:
   - potranno essere mantenute le distanze preesistenti dai confini e dalle strade;
   - nell'ipotesi di ricostruzione con la medesima sagoma dell'edificio preesistente, potranno essere mantenute le distanze dagli edifici limitrofi;
   - nell'ipotesi di modifica della sagoma, ove ne ricorrano le condizioni di frontistanza, dovranno essere osservati i limiti di distanza disposti dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968;

e) nel caso di ampliamento comportante un aumento della capacità ricettiva deve essere garantito il rispetto della dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 dell'incremento volumetrico e, comunque, con un minimo di un posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato di fatto; con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

f) obbligo della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari; le aree da destinarsi a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici), da reperirsi anche al di fuori del perimetro d'intervento, dovranno possedere caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentano, le aree destinate a standard possono essere "monetizzate";

g) l'atto convenzionale, cui è subordinato l'intervento, dovrà contenere, oltre agli impegni del soggetto attuatore in merito alle modalità, termini - non oltre quelli di validità del titolo edilizio - e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria:
   - il vincolo di destinazione d'uso ad albergo per un periodo di almeno 20 anni dalla data di agibilità;
   - l'indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei primi 20 anni, la struttura in esercizio.

   I suddetti vincoli sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese della proprietà, con obbligo di accatastamento come unica unità immobiliare di categoria albergo.

Per l'ex albergo Lido, avente attività cessata dall'anno 2000, al fine di riacquisire la competitività rispetto al mercato della domanda turistica, viene accolta la proposta

della proprietà prevedente la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, entro la percentuale massima del trenta per cento della superficie complessiva attuale, così come disciplinato al comma 2 dell'art. 8 della L.R. n.1/2008.
L'intervento comportante parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive, potrà avvenire, in considerazione delle attuali caratteristiche dell'immobile (strutture obsolete e difficilmente adeguabili, altezze interne in parte inferiori a ml. 2,70, mancanza di adeguamento alle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, ecc.) , con intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico massimo pari al 39% del volume esistente (come definito dal vigente SUG).

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti prescrizioni e condizioni:

a) conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale del vigente PRG;

b) il progetto, in considerazione del valore di "immagine" che riveste l'attuale edificio, dovrà:
   - riproporre le attuali caratteristiche formali dello stesso, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature, i materiali, i colori;
   - riproporre l'attuale articolazione planivolumetrica, caratterizzata dalla presenza di volumi a diverso numero di piani fuori terra, in parte coperti a terrazza praticabile, in parte dotati di copertura a falde;
   - dimostrare il corretto inserimento dell'intervento nell'ambito: tale dimostrazione dovrà avvenire anche attraverso rappresentazioni tridimensionali ottenute con metodo grafico o con fotomontaggi comprendenti un'area sufficientemente estesa al contorno;

c) l'intervento di demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico potrà essere attuato:
   - in deroga alle distanze minime stabilite dal PRG, con osservanza delle distanze minime dalle strade previste dal Codice della Strada;
   - in deroga all'altezza massima stabilita dalle norme di attuazione del PRG, purché l'altezza di progetto non sia incrementata di oltre 3,50 ml. rispetto alla situazione di fatto;

d) separazione funzionale tra la parte dell'immobile avente destinazione di albergo e le altre destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto della riqualificazione;

e) destinazioni non turistico – ricettive ammesse: residenza, piccole attività commerciali e di pubblico esercizio, servizi di interesse comune. A riguardo, si evidenzia che è stata prevista la possibilità di installare servizi di interesse comune in considerazione della necessità di soddisfacimento degli standard urbanistici conseguenti all'intervento;

f) capacità ricettiva dell'albergo non inferiore a 60 posti letto;

g) classificazione dell'albergo non inferiore a tre stelle (classificazione presente alla data di cessazione dell'attività);

h) per la quota parte di superficie oggetto di trasformazione della destinazione d'uso in funzioni non turistico-ricettive:
   - obbligo della dotazione di opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria per il soddisfacimento degli standard urbanistici necessari; le aree da destinarsi a standard urbanistici, da reperirsi anche al di fuori del perimetro d'intervento, dovranno possedere caratteristiche di effettiva utilizzabilità per il tipo di servizio che si intende insediare; qualora la reale situazione morfologica ed urbanistica e le condizioni del territorio e del tessuto edificato non lo consentano, le aree destinate a standard possono essere "monetizzate"; in particolare, l'intervento dovrà obbligatoriamente darsi carico di migliorare la viabilità pedonale dell'area, attraverso la realizzazione di un passaggio pubblico ovvero di uso pubblico lungo tutto lo sviluppo del fabbricato sul lato prospiciente la Via Aurelia, con larghezza minima nel rispetto delle vigenti disposizioni normative in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
   - obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 del volume oggetto di trasformazione della destinazione d'uso. Tali posti auto dovranno essere assoggettati a vincolo di pertinenzialità. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

i) per la quota parte di superficie oggetto di mantenimento della destinazione d'uso ad albergo:
   - obbligo di dotazione di parcheggi privati pertinenziali, con superficie minima pari a 1/10 dell'incremento volumetrico, e comunque con un minimo di un posto auto per ogni camera aggiuntiva rispetto allo stato risultante alla data di cessazione dell'attività alberghiera, con dimostrazione della effettiva fruibilità degli stessi. Tali posti auto dovranno essere pertinenziali all'edificio, con costituzione di idoneo vincolo di pertinenzialità per un periodo di tempo equivalente al permanere della destinazione turistico-alberghiera del fabbricato di cui costituiscono pertinenza. I nuovi posti auto potranno essere localizzati anche in aree esterne al lotto dell'edificio, purché la percorrenza massima pedonale che unisce i parcheggi pertinenziali con l'edificio non abbia sviluppo superiore a ml. 300. Nell'impossibilità di reperimento reale entro i limiti di cui sopra è assentita la monetizzazione;

j) l'atto convenzionale cui è subordinato l'intervento dovrà contenere, oltre agli impegni del soggetto attuatore in merito alle modalità, termini - non oltre quelli di validità del titolo edilizio - e garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, l'impegno ad eseguire, contestualmente alla parziale trasformazione, la complessiva riqualificazione della struttura alberghiera, nonché, relativamente alle superfici ad uso ricettivo:
   - il vincolo di destinazione d'uso ad albergo, per un periodo di almeno 20 anni dalla data di agibilità;
   - l'indennizzo da versare al Comune, qualora il gestore non mantenga, nel corso dei primi 20 anni, la struttura in esercizio.

I suddetti vincoli sono trascritti nei registri immobiliari a cura e spese della proprietà, con obbligo di accatastamento, per quanto attiene la struttura ricettiva, come unica unità immobiliare di categoria albergo.

Infine, per tutti gli alberghi censiti, sia in attività che non, per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli alberghi, è stata inserita una specifica norma prevedente la possibilità di non considerare nel computo per la determinazione dell'incremento volumetrico:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri sino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari - o camere dell'albergo - finalizzato all'isolamento acustico.

10. Aggiornamento del Programma Turistico

La presente modifica al vigente Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'articolo 2, comma 2, della L.R. n. 1/2008 è comprensiva di aggiornamento del vigente Programma turistico, relativamente alle seguenti Tabelle:

- TAB. 1 - Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alla leggi Regione Liguria n.11/1982 e s.m.i., nonché n.2/2008 e Regolamento Regionale n.2 del 30/01/2009;
- TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto
- QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO

Le suddette Tabelle sono state aggiornate con i dati forniti dall'Ufficio Turismo della Provincia di Savona in data 05/09/2012.

In conseguenza degli interventi di riqualificazione e trasformazione parziale della destinazione d'uso previsti dalla Disciplina, non si rende necessaria modifica dei posti letto in progetto previsti dal vigente Programma Turistico.

Si integra inoltre il vigente Programma Turistico con la Tabella relativa alle Strutture ricettive extralberghiere esistenti, redatta sulla base dei dati forniti dal competente ufficio comunale.

AGGIORNAMENTO TAB. 1 - Capacità ricettiva delle aziende turistico alberghiere esistenti nell'ambito comunale secondo la classificazione di cui alla leggi Regione Liguria n.11/1982 e s.m.i., nonché n.2/2008 e Regolamento Regionale n.2 del 30/01/2009.

Tabella aggiornata con i dati forniti dall'Ufficio Turismo della Provincia di Savona in data 05/09/2012

ALBERGHI

Class.	Denominazione	camere				Unità bicamera		Totale camere	Totale Posti letto	Letti aggiun-tivi
		Singole senza bagno	Singole con bagno	Doppie senza bagno	Doppie con bagno	3 posti letto	4 posti letto			
3	Ideal	0	8	0	21	1	1	31	57	5
3	La Vela	0	9	0	33	0	0	42	75	18
(3)	Lido di Borgio Attività cessata	(0)	(2)	(0)	(19)	0	0	(21)	(40)	(16)
3	Villa delle Rose	0	12	0	34	0	0	46	80	2
3	Vela mare	0	0	0	8	0	0	8	16	0
1	Bruna	0	1	0	8	0	0	9	17	0
1	Calcagno	0	2	0	10	0	0	12	22	2
1	Rivamare	4	1	0	3	0	0	8	11	0
3	Villa Ada	0	4	0	27	0	0	31	58	14
Totale	**N.8 + N.(1)** attività cessata	**4**	**37** + (2)	**0**	**144** +(19)	**1**	**1**	**187** +(21)	**336** +(40)	**41** +(16)

Nota bene: non disponibile il dato relativo al numero complessivo bagni

RESIDENZE TURISTICO ALBERGHIERE

Class.	Denominazione	U.A.			Totale U.A.	Totale letti in U.A.	Camere tipo Albergo	Letti in camere	Totale letti in RTA	Letti aggiuntivi
		Vani distinti S/P (Posti letto)	Monoloc. S+P (Posti letto)	Monoloc. Pern. (Posti letto)						
3	Cherie	6 (12)	34 (37)	0	40	49	0	0	49	47
3	Le Saline	10 (20)	21 (42)	0	31	62	0	0	62	39
3	Villa Gloria	12 (24)	18 (36)	0	30	60	0	0	60	36
Totale	**N.3**	**28 (56)**	**73 (115)**	**0**	**101**	**171**	**0**	**0**	**171**	**122**

PARCHI PER VACANZE

Class.	Denominazione	Piazzole			Totale piazzole	Totale persone
		Tipo villaggio turistico	Tipo parco per vacanze	Tipo campeggio		
2	Park Mara	44	88	15	147	588
Totale	**N.1**	**44**	**88**	**15**	**147**	**588**

AGGIORNAMENTO TAB. 2 - Riepilogo della capacità ricettiva in termini di posti letto		
		Numero posti letto
Alberghi	3 stelle	286
	2 stelle	0
	1 stella	50
	Attività cessata	40
	Totale	**376 (*)**
R.T.A.		**171**
Parchi per vacanza		**588**
Totale complessivo		**1.135**
(*) Nota Bene TAB 2: totale posti letto per alberghi suddivisi in: n. 336p.l. in attività e n.40 p.l. cessati		

AGGIORNAMENTO QUADRO RIASSUNTIVO POSTI LETTO					
	Posti letto esistenti		**Posti letto in progetto**	**Posti letto totali**	
	numero	%	numero	numero	%
Alberghi	376 (*)	33,13%	158	534	35,6%
R.T.A.	171	15,06%	306	477	31,8%
Camping	588	51,81%	-588	0	0
Parco per vacanze	0	0	488	488	32,6%
TOTALE	1.135	100%	364	1.499	100%
TOTALE POSTI LETTO ESISTENTI					**1.135**
TOTALE POSTI LETTO IN PROGETTO					**364**
TOTALE COMPLESSIVO					**1.499**
(*) Nota Bene QUADRO RIASSUNTIVO: totale posti letto per alberghi suddivisi in: n. 336 p.l. in attività e n.40 p.l. cessati					

TABELLA INTEGRATIVA: STRUTTURE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE ESISTENTI				
Tipologia	**Denominazione**	**Indirizzo**	**Numero camere**	**Numero posti letto**
Agriturismo	Cà Du Gregorio	Via Orari 22	1	3
Case per ferie	Villa San Gabriele	Via Cornice 17	13	38
	Villa Quies	Via Vittorio Veneto 8	24	32
	Villa Zaveria	Via Vittorio Veneto 31	58	141
Case e appartamenti per vacanze	La Residenza	Viale Colombo 20	10	27
	Ligure Residence	Viale Colombo 20	12	46
Bed & breakfast	A Creuza	Via Alla Chiesa 39	1	2+1 aggiuntivo
	Cà Rosa	Via Orari 16	2	4
	Il Sogno di Jo	Via XXV Aprile 30/1	3	6
	L'Archivolto	Via Roccaro 6	2	4
	Le terrazze del Borgo antico	Via del Salto 3/2	1	2
	Luci sul mare	Via Verezzi 20	3	6+ 1 aggiuntivo
Affittacamere	Villa Ranieri	Via Agavi 8	2	4 + 4 aggiuntivi
	Villa Paradiso	Via Nazario Sauro 172	6	10
	Svegliarsi a Verezzi	Via Poggio 11	3	6 + 2 aggiuntivi
Ostelli per la gioventù	-	-	0	0
Appartamenti ammobiliati ad uso turistico	Dati non disponibili			
Mini aree di sosta Campeggio camper	-	-	0	0

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO BRUNA - Via Vittorio Veneto, n.41	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**1**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
Scheda n.	**1**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 13.05.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO BRUNA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via V. Veneto n.41
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	Cesio S.n.c. Via Madonna delle Grazie – 17020 Tovo San Giacomo (SV)
Proprietario dell'immobile	Fulvio CANNEVA Viale Cristoforo Colombo, n.32/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1973
Anno apertura esercizio	1973
Occupazione immobile	☐ Totale ☒ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 9 di cui: - totale camere con bagno = n. 9 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 17 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 17

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	42	☐	☒
Sale di uso comune	☒ bar		☐	☒
	☐ sala soggiorno		☐	☒
	☒ sala TV		☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 42			
Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = 500		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 500			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 9) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☒ 0 % camere insonorizzate		

Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 5 sezione Verezzi Mappale 665

P.T.C.P.	Assetto insediativo: ID-MO-A Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica a blocco
Occupazione dell'immobile	☐ totale ☒ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 42 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 4,67 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 2,47
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 0 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 0 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 0
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 500 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 55,56 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 29,41
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 9
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☒ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30%
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare		x		
Accessibilità pedonale			x	
Panoramicità del sito		x		
Esposizione	x			
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti			x	
Dotazione di parcheggi pubblici			x	
Accessibilità all'arenile			x	

Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si

Parte quarta

PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio/proprietà	Scheda non pervenuta
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato ☒ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Non risultano possibili ampliamenti volumetrici per caratteristiche del fabbricato (l'attività occupa i piani seminterrato e rialzato di edificio pluripiano a prevalente destinazione d'uso residenziale; commistione di destinazione d'uso). Il potenziamento dell'attività può avvenire unicamente attraverso l'annessione di superfici attualmente con altra destinazione d'uso, ovvero attraverso un incremento volumetrico esteso all'intero fabbricato. Si ritiene risultino fattibili interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO CALCAGNO - Via Vittorio Veneto, n.50	**ALBERGHI**
	Scheda n. **2**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**2**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 20.01.2004

DATI GENERALI

Denominazione esercizio	ALBERGO CALCAGNO
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.50
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Eda CALCAGNO Via Vittorio Veneto, n. 50 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Proprietario dell'immobile	Eda CALCAGNO Via Vittorio Veneto, n. 50 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1953
Anno apertura esercizio	1974
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 12 di cui: - totale camere con bagno = n. 12 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 22 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 2 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 24

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	0	☐	☐
Sale di uso comune	☐ bar	0	☐	☐
	☒ sala soggiorno	27	☐	☒
	☒ sala TV	20	☐	☒
	☒ sala colazione	39	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 86			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati = 0		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 0			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☐ 0% camere insonorizzate		

Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 164
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☐ presente ☒ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 0 ☐ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 0 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 0
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 86 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 7,17 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 3,91
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 0 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 0 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 0
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,67
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare		x		
Accessibilità pedonale			x	
Panoramicità del sito			x	
Esposizione			x	
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti	x			
Dotazione di parcheggi pubblici			x	
Accessibilità all'arenile		x		

	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si
Parte quarta	
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio/proprietà	Data:17.11.2010 Prot. n. 9328
	☐ ampliamento ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: "*Considerata l'età anagrafica della titolare, nonché la pluriennale attività familiare svolta (dal 1954), si stanno valutando diverse opportunità. Allo stato attuale non è dunque possibile formulare ipotesi certe sulla strada che verrà intrapresa (continuazione attività dalla stessa o da familiare, cessazione, trasformazione) nel futuro*"
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato ☒ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	In considerazione della limitata distanza esistente dagli edifici adiacenti, si reputano non possibili ampliamenti consistenti del fabbricato. Si ritiene risultino fattibili eventuali interventi di adeguamento alle normative vigenti in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e sicurezza.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO IDEAL - Via XXV Aprile, n.32	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**3**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. 3

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 16.03.1999

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO IDEAL
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via XXV Aprile n.32
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	TESSITORE Luciano, Peppino & C. S.n.c. Via XXV Aprile, n. 32 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da "SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 18.11.2010, Prot. N. 9357 e in data19.11.2010, Prot. N.9403
Proprietario dell'immobile	BECCO G. & C. S.n.c. Via XXV Aprile, n. 32 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da "SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 18.11.2010, Prot. N. 9357 e in data19.11.2010, Prot. N.9403
Anno costruzione immobile	1900
Anno apertura esercizio	1958
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 31 di cui: - totale camere con bagno = n. 31 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 54 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 9 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 63

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	135	☐	☒
Sale di uso comune	☒ bar	87	☐	☒
	☒ sala soggiorno	70	☐	☒
	☒ sala TV	0	☐	☒
	☒ sala polifunzionale	70	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 227			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati =		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati =		
	☒ dehor	mq. occupati = 135		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 135			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			

Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☒ presente negli spazi comuni (e in almeno il 50% delle camere)
	Insonorizzazione	☒ 100% camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappali 62, 63, 137 Pertinenze di proprietà :	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: BT	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☒ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 135 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 4,35 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 2,5	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 227 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 7,32 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 4,20	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 135 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 4,35 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 2,5	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,3	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

<table>
<tr><td rowspan="8">Caratteristiche del contesto, servizi</td><td></td><td>ottimo</td><td>buono</td><td>sufficiente</td><td>insufficiente</td></tr>
<tr><td>Accessibilità veicolare</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità pedonale</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Panoramicità del sito</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Esposizione</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di spazi e servizi polarizzanti</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di parcheggi pubblici</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità all’arenile</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia)
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quarta</td></tr>
<tr><td colspan="6">PROPOSTE DEL TITOLARE DELL’ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA’</td></tr>
<tr><td>Titolare esercizio</td><td colspan="5">Non pervenuta scheda</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Proprietario</td><td colspan="5">Data:18.11.2010, Prot. n. 9357
Data:19.11.2010, Prot. n. 9403</td></tr>
<tr><td colspan="5">☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell’immobile di un piano finalizzato ad incremento della capacità ricettiva:
- N° p.l. previsti = 12
- N° camere previste = 6
- incremento delle attrezzature e sevizi quali la sala convegni e la palestra;
☐ riqualificazione
☐ potenziamento
☒ altro: la proprietà richiede che nell’ambito del nuovo SUG venga individuata una zona turistica ove realizzare un nuovo albergo con standard elevati, al fine di poter trasferire l’attività e modificare in residenziale l’attuale destinazione dell’immobile, in considerazione delle esistenti carenze funzionali (mancanza parcheggi, aree pertinenziali limitate, vicinanza ferrovia, ecc.).</td></tr>
<tr><td>Note</td><td colspan="5">Allegati: piante della situazione attuale dell’immobile</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quinta</td></tr>
<tr><td colspan="6">FATTIBILITA’ RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI</td></tr>
<tr><td>Adeguamento alle norme di sicurezza</td><td colspan="5">☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Superamento barriere architettoniche</td><td colspan="5">☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti</td><td colspan="5">Si ritiene risultino fattibili interventi di:
- limitato ampliamento della superficie coperta
- sopraelevazione (limitata, in considerazione della distanza esistente da fabbricati adiacenti)
- ricomposizione volumetrica.
Si ritiene risultino inoltre fattibili eventuali interventi di adeguamento alle norme di sicurezza.</td></tr>
</table>

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO LA VELA - Via Vittorio Veneto, n.37	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**4**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. **4**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 02.02.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO LA VELA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.37
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	ACLI Turismo Via Brambilla, n.35 – 22100 Como
Proprietario dell'immobile	Ospedale Evangelico Internazionale Salita superiore San Rocchino, n.31/A – 16122 Genova
Anno costruzione immobile	1966
Anno apertura esercizio	1967
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 42 di cui: - totale camere con bagno = n. 42 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 75 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 18 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 93

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n.	126	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	20	☐	☒
	☒ sala soggiorno	20	☐	☒
	☒ sala TV	40	☐	☒
	☒ sala giochi	40	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 120			
Aree pertinenziali	☒ parco	mq. occupati = 1100		
	☒ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 250		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 1350			
Impianti sportivi e ricreativi	☒ n.2 (piscina scoperta, campo gioco bocce) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 2			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 26) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio		
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni		
	Insonorizzazione	☒ 100% camere insonorizzate		

Parte seconda

INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 5 Sez. Verezzi Mappale 230
P.T.C.P.	Assetto insediativo: ID-MO-A Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: B2
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R1g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☒ specialistica a blocco ☐ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☒ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 126 ☒ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,68
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 120 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 2,86 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,6
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☒ n. 2 Rapporto n. impianti / n. camere = 0.05
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 1350 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 32,14 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 18
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,62
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,64
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO	
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare		x		
Accessibilità pedonale			x	
Panoramicità del sito		x		
Esposizione		x		
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti			x	
Dotazione di parcheggi pubblici		x		
Accessibilità all'arenile			x	

	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si
Parte quarta	
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'	
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda
Proprietario	Data: 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedito via fax) Data: 24.11.2010, Prot. n. 9517
	☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell'immobile di un piano e utilizzo aree libere nel lotto, finalizzato ad incremento della capacità ricettiva: - N° p.l. previsti = 24 - N° camere previste = 14 - volume di max aggiuntivo previsto = 1200 mc - SLA di max aggiuntiva prevista = 400 mq ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: rifacimento bagni e sostituzione infissi
Note	Allega: piante della situazione di fatto dell'immobile
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione - realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante; - adeguamento alle norme di sicurezza.

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO RIVAMARE - Via Aurelia, n.27	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**5**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**5**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 02.07.1996

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO RIVAMARE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia n.27
Classificazione	☒ 1 stella ☐ 2 stelle ☐ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Leonardo CALI' e Luigi CALI' 2L di CALI' Luigi S.n.c. Via Morteo, n.12 – 17054 Boissano (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati da SCHEDA A/ – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 19.11.2010, Prot. N. 9398
Proprietario dell'immobile	Leonardo CALI' e Luigi CALI' 2L di CALI' Luigi S.n.c. Via Morteo, n.12 – 17054 Boissano (SV) Nota Bene: dati proprietario aggiornati da SCHEDA A/ – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 19.11.2010, Prot. N. 9398
Anno costruzione immobile	
Anno apertura esercizio	1965
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 8 di cui: - totale camere con bagno = n. 4 - totale camere senza bagno = n. 4 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 11 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 11

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	60	☒	☐
Sale di uso comune	☐ bar	16	☒	☐
	☐ sala soggiorno		☐	☐
	☐ sala TV	30	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 46			
Aree pertinenziali	☐ dehor	mq. occupati = 20		
	☐ terrazzo	mq. occupati = 18		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 720		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 758			

Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0	
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 3) ☐ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☐ 0% camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 216	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: S1	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☐ buono ☒ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile (servizio igienico a servizio delle aree/locali comuni) (n. 0 camere) ☒ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☒ 50%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 60 ☒ in apposito locale ☐ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere 7,5 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 5,45	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 46 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 5,75 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 4,18	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 758 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 94,75 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 68,91	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,37	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,25	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		

<table>
<tr><td>Zona di ubicazione</td><td colspan="5">☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato</td></tr>
<tr><td rowspan="9">Caratteristiche del contesto, servizi</td><td></td><td>ottimo</td><td>buono</td><td>sufficiente</td><td>insufficiente</td></tr>
<tr><td>Accessibilità veicolare</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità pedonale</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Panoramicità del sito</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Esposizione</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di spazi e servizi polarizzanti</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di parcheggi pubblici</td><td></td><td></td><td></td><td>x</td></tr>
<tr><td>Accessibilità all’arenile</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia)
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quarta</td></tr>
<tr><td colspan="6">PROPOSTE DEL TITOLARE DELL’ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA’</td></tr>
<tr><td>Titolare esercizio/proprietà</td><td colspan="5">Data:19.11.2010, Prot. n. 9398</td></tr>
<tr><td colspan="5">☐ ampliamento
☒ riqualificazione: delle camere senza aumento della capacità ricettiva, degli spazi comuni, delle pertinenze e in generale dell’immobile
☐ potenziamento
☐ altro</td></tr>
<tr><td colspan="6">Parte quinta</td></tr>
<tr><td colspan="6">FATTIBILITA’ RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI</td></tr>
<tr><td>Adeguamento alle norme di sicurezza</td><td colspan="5">☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Superamento barriere architettoniche</td><td colspan="5">☐ adeguato ☒ non adeguato ☐ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti</td><td colspan="5">Si ritiene risultino fattibili interventi di:
- ricomposizione volumetrica (l’immobile presenta corpi di fabbrica a diverso numero di piani fuori terra)
- sopraelevazione;
- realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante;
- adeguamento alle norme di sicurezza ed al superamento delle barriere architettoniche.</td></tr>
</table>

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VELA MARE - Via Aurelia, n.35	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**6**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. **6**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 10.09.2004

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VELA MARE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia n.35
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	Compagnia Padana Investimento Via Dante, n.42 – 15100 Alessandria Nota Bene: dati titolare aggiornati da SCHEDE /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmesse in data 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedita via fax) e in data 24.11.2010, Prot. n. 9517.
Proprietario dell'immobile	Ospedale Evangelico Internazionale Salita superiore San Rocchino, n.31/A – 16122 Genova
Anno costruzione immobile	1965
Anno apertura esercizio	1987
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 8 di cui: - totale camere con bagno = n. 8 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 16 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio= n. 0 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 16

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n. 40	120	☐	☒
Sale di uso comune	☐ bar	3	☐	☒
	☐ sala soggiorno		☐	☐
	☒ sala TV	36	☐	☒
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 39			
Aree pertinenziali	☐ giardino	mq. occupati =		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati =		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 60		
	☒ dehor	mq. occupati = 20		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 80			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			
Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto =10) ☐ NO			
Impianti tecnologici	Riscaldamento ☒ in tutto l'esercizio			

	Condizionamento	☒ non presente ☐ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 100 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 129	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: S1	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: R3i Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☒ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☐ ottimo ☒ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☐ accessibile (n.__ camere) ☒ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 120 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 15 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 7,5	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 39 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 4,88 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 2,44	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 80 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 10 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 5	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 1,25	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 1	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☐ centrale ☒ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

Caratteristiche del contesto, servizi	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare	x			
Accessibilità pedonale		x		
Panoramicità del sito	x			

	Esposizione	x			
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
	Dotazione di parcheggi pubblici				x
	Accessibilità all'arenile	x			
	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia) Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si				
Parte quarta					
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'					
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda				
Proprietario	Data: 22.11.2010, Prot. n. 9463 (spedita via fax) Data: 24.11.2010, Prot. n. 9517				
	☒ ampliamento: chiusura della veranda finalizzata all'incremento del soggiorno - volume di max aggiuntivo previsto = 173 mc circa - SLA di max aggiuntiva prevista = 57 mq circa ☒ riqualificazione: degli spazi comuni e delle pertinenze ☐ potenziamento ☒ altro: rifacimento bagni e sostituzione infissi				
Parte quinta					
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI					
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato	☐ non adeguato	☒ non rilevato		
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato	☒ non adeguato	☐ non rilevato		
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione - chiusura della veranda finalizzata all'incremento del soggiorno - realizzazione di copertura a falde con recupero a fini ricettivi del volume sottostante - adeguamento alle norme di sicurezza ed alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.				

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VILLA ADA - Via Vittorio veneto, n.4	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**7**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. **7**

Parte prima (a cura del rilevatore)

Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*

Classificazione provinciale attribuita in data: 31.03.2010

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VILLA ADA
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Vittorio Veneto n.4
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☒ in proprietà ☐ in locazione
Titolare dell'esercizio	Giovanni COSTA Via Trento e Trieste, n.76/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Proprietario dell'immobile	Giovanni COSTA Via Trento e Trieste, n.76/3 – 17022 Borgio Verezzi (SV)
Anno costruzione immobile	1959
Anno apertura esercizio	1959
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 31 di cui: - totale camere con bagno = n. 31 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 58 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 14 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 72 Nota Bene: al 28.02.2008 (data di entrata in vigore della L.R. n.1/2008), la capacità ricettiva era la seguente (Classificazione provinciale attribuita in data: 14.02.1985): Totale camere = n. 22 di cui: - totale camere con bagno = n. 22 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 35 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 4 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 39

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI				
		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☐ ristorante Coperti = n.	94,27	☒	☐
Sale di uso comune	☐ bar	33,16	☒	☐
	☐ sala soggiorno	45,23	☐	☒
	☐ sala TV		☐	☐
	☐ sala ricevimento	27,86	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 106,25			

Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)
	☒ terrazze elioterapiche	mq. occupati = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)
	Totale superficie aree pertinenziali = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)	
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0	
Parcheggio autovetture	☐ SI (n. posti auto =) ☒ NO Nota Bene: è in corso di autorizzazione la pratica relativa ai posti auto	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☒ presente in tutto l'edificio ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 0 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappali 1, 192	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: B2	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☐ altro	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0G/R2g Suscettibilità al dissesto dei versanti: bassa	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☒ ottimo ☐ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile (n.2 camere) ☐ non accessibile Nota Bene: dato n. camere accessibili ai portatori di handicap desunto da "SCHEDA A/P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 12.11.2010, Prot. N. 9192	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 94,27 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3,04 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,63	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 106,25 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 3,43 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,83	

<table>
<tr><td></td><td>Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela
☐ n. 0
Rapporto n. impianti / n. camere = 0</td></tr>
<tr><td></td><td>Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela = - (N.B.:non indicata la relativa superficie nel modello CL1)</td></tr>
<tr><td></td><td>Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere
☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30%
Rapporto n. posti auto / n. camere = 0
Nota Bene: è in corso di autorizzazione la pratica relativa ai posti auto</td></tr>
<tr><td></td><td>Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a.
☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30%
Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,39</td></tr>
<tr><td colspan="2">CARATTERISTICHE DEL CONTESTO</td></tr>
<tr><td>Zona di ubicazione</td><td>☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato</td></tr>
<tr><td>Caratteristiche del contesto, servizi</td><td>
<table>
<tr><td></td><td>ottimo</td><td>buono</td><td>sufficiente</td><td>insufficiente</td></tr>
<tr><td>Accessibilità veicolare</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità pedonale</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Panoramicità del sito</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Esposizione</td><td></td><td>x</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di spazi e servizi polarizzanti</td><td>x</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Dotazione di parcheggi pubblici</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
<tr><td>Accessibilità all’arenile</td><td></td><td></td><td>x</td><td></td></tr>
</table>
Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☒ no ☐ si</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parte quarta</td></tr>
<tr><td colspan="2">PROPOSTE DEL TITOLARE DELL’ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA’</td></tr>
<tr><td>Titolare esercizio/proprietà</td><td>Data:12.11.2010, Prot. n. 9192</td></tr>
<tr><td></td><td>☒ ampliamento: sopraelevazione totale dell’immobile di un piano finalizzato all’incremento della capacità ricettiva:
- N° p.l. previsti = 20
- N° camere previste = 10
- incremento delle attrezzature e servizi;
☒ riqualificazione: dell’immobile in generale
☐ potenziamento
☒ altro: trasformazione in appartamenti</td></tr>
<tr><td colspan="2">Parte quinta</td></tr>
<tr><td colspan="2">FATTIBILITA’ RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI</td></tr>
<tr><td>Adeguamento alle norme di sicurezza</td><td>☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Superamento barriere architettoniche</td><td>☒ adeguato ☐ non adeguato ☐ non rilevato</td></tr>
<tr><td>Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti</td><td>L’attuale configurazione distributiva e funzionale deriva da interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento recenti (Classificazione provinciale attribuita in data: 31.03.2010).
Si ritiene fattibile intervento sopraelevazione totale dell’immobile.</td></tr>
</table>

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO VILLA DELLE ROSE - Via N. Sauro, n.1	**ALBERGHI**	
	Scheda n.	**8**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. **8**

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 24.07.2002

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO VILLA DELLE ROSE
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Nazario Sauro n.1
Classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stelle ☒ 3 stelle ☐ 4 stelle
Periodo di apertura	☒ annuale ☐ stagionale
Immobile	☐ in proprietà ☒ in locazione
Titolare dell'esercizio	TESSITORE L & P e C. S.n.c. Via Nazario Sauro, n. 1 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati titolare aggiornati desunti da "SCHEDA /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 23.11.2010, Prot. N. 9476
Proprietario dell'immobile	BERGALLO Pietro Via Piave, n. 5/15 – 17022 Borgio Verezzi (SV) BERGALLO Angelo Via Molino, n. 19/24 – 17022 Borgio Verezzi (SV) Nota Bene: dati proprietà aggiornati desunti da "SCHEDA /P – rilevamento delle proposte dell'imprenditore alberghiero" trasmessa in data 23.11.2010, Prot. N. 9476
Anno costruzione immobile	1929
Anno apertura esercizio	1958
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 46 di cui: - totale camere con bagno = n. 46 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 84 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n. 2 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 86

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	in locale comune
Ristorazione	☒ ristorante Coperti = n. 65	150	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	82	☒	☐
	☒ sala soggiorno	51	☐	☒
	☒ sala TV	33	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 166			
Aree pertinenziali	☒ giardino	mq. occupati = 140		
	☐ terrazze elioterapiche	mq. occupati = 0		
	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 140			
Impianti sportivi e ricreativi	☐ n.0 (_____) Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0			

Parcheggio autovetture	☒ SI (n. posti auto = 10) ☐ NO	
Impianti tecnologici	Riscaldamento	☒ in tutto l'esercizio
	Condizionamento	☐ non presente ☒ presente in parte dell'edificio (6 camere) ☐ presente negli spazi comuni
	Insonorizzazione	☒ 40 % camere insonorizzate
Parte seconda		
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI		
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sez. Borgio Mappale 87	
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA	
P.R.G.	zona urbanistica: BT	
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)	
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente	
Parte terza		
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE		
Tipologia edilizia	☐ specialistica ☒ non specialistica	
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale	
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☒ 3 ☐ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più	
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente	
Stato di conservazione	☒ ottimo ☐ buono ☐ sufficiente	
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore	
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile ☐ non accessibile	
	☒ unico fabbricato	
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ 100% ☐ 80% ☐ 60% ☐ 40%	
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq. 150 ☐ in apposito locale ☒ in locale comune Rapporto superficie sala ristorante / n.camere = 3,26 Rapporto superficie sala ristorante / n.posti letto = 1,79	
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 166 Rapporto superficie sale comuni / n.camere = 3,61 Rapporto superficie sale comuni / n.posti letto = 1,98	
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n. 0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0	
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela =mq. 140 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.camere = 3,04 Rapporto superficie aree pertinenziali / n.posti letto = 1,67	
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. posti auto / n. camere = 0,22	
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☒ almeno 60% ☐ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere =	
CARATTERISTICHE DEL CONTESTO		
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato	

Caratteristiche del contesto,		ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
	Accessibilità veicolare	x			

servizi	Accessibilità pedonale	x			
	Panoramicità del sito		x		
	Esposizione		x		
	Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
	Dotazione di parcheggi pubblici		x		
	Accessibilità all'arenile	x			
	Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia) Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si				
Parte quarta					
PROPOSTE DEL TITOLARE DELL'ESERCIZIO/DELLA PROPRIETA'					
Titolare esercizio	Non pervenuta scheda				
Proprietario	Data:23.11.2010, Prot. n. 9476				
	☐ ampliamento ☐ riqualificazione ☐ potenziamento ☒ altro: *"nuovi posti letto nel sottotetto"*				
Parte quinta					
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI					
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato	☐ non adeguato	☒ non rilevato		
Superamento barriere architettoniche	☒ adeguato	☐ non adeguato	☐ non rilevato		
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ampliamento della superficie coperta - sopraelevazione (parziale) - a fini ricettivi del volume sottostante a copertura a falde - adeguamento alle norme di sicurezza ed alle vigenti disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.				

Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

ALBERGO LIDO DI BORGIO - Via Aurelia, n.21	**ALBERGHI**
	Scheda n. **9c**



Comune di BORGIO VEREZZI

- provincia di savona -

SCHEDA DI RILEVAMENTO ATTIVITA' RICETTIVE	**ALBERGHI**
	Scheda n. 9c

Parte prima (a cura del rilevatore)
Nota Bene: dati desunti da modello CL1 – *Denuncia dei requisiti per la classificazione delle aziende ricettive - Alberghi*
Classificazione provinciale attribuita in data: 10.11.1998

DATI GENERALI	
Denominazione esercizio	ALBERGO LIDO DI BORGIO
Tipologia	☒ Albergo ☐ Locanda
Indirizzo	Via Aurelia, n.21
Ultima classificazione	☐ 1 stella ☐ 2 stella ☒ 3 stella
Proprietario dell'immobile	Soc. CPS CO S.r.l. C.so Regina Margherita, n.272 – Torino Nota Bene: proprietario attuale dichiarato nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo in data 20.02.09, Prot. n. 1474
Anno costruzione immobile	1920
Anno apertura esercizio	1958
Data cessazione attività	2000 Nota Bene: dato dichiarato nell'allegato "Relazione tecnica illustrativa" dell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo presentata in data 20.02.09 Prot. n. 1474 dal Sig. CERRUTI Luigino, legale rappresentante della società CPS CO S.r.l. proprietaria dell'immobile in oggetto.
Occupazione immobile	☒ Totale ☐ Parziale
Accesso dal piano stradale	☒ si ☐ no
Tipo di costruzione	☒ unico complesso immobiliare
Zona di ubicazione	☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato
Capacità ricettiva	Totale camere = n. 21 di cui: - totale camere con bagno = n. 21 - totale camere senza bagno = n. 0 Totale unità abitative del tipo RTA = n. 0 Totale posti letto effettivi nell'esercizio = n. 40 Totale posti letto aggiuntivi nell'esercizio = n.16 Totale posti letto (effettivi + aggiuntivi) = n. 56 Nota Bene: dati desunti da modello CL1 in data: 10.11.1998 Dalle piante e dalla scheda tecnica allegate all'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo in data 20.02.09, Prot. n. 1474, emerge la seguente dotazione: n.29 camere

ATTREZZATURE, SERVIZI, IMPIANTI

		Superficie (mq)	In apposito locale	In locale comune
Ristorazione	☒ ristorante	104	☒	☐
Sale di uso comune	☒ bar	50	☒	☐
	☒ sala soggiorno	60	☒	☐
	☒ hall	12	☒	☐
	Totale superficie sale di uso comune = mq. 122			
Aree pertinenziali	☐ terrazza attrezzata	mq. occupati = 0		
	☒ spiaggia privata	mq. occupati = 180		

	Totale superficie aree pertinenziali = mq. 180 Nota Bene: nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (integrazione) in data 20.12.10, Prot. n. 10251 la proprietà dichiara che la struttura "*è priva di servizi sull'arenile, in concessione demaniale a soggetti terzi del tutto autonomi con i quali la società non ha alcun collegamento*"
Impianti sportivi e ricreativi	Totale Impianti sportivi e ricreativi = n. 0
Parcheggio autovetture	☒ NO
Parte seconda	
INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI	
Riferimenti catastali	Edificio: Fg. 3 Sezione Borgio mappale 119
P.T.C.P.	Assetto insediativo: TU Assetto geomorfologico: MO-B Assetto vegetazionale: COL ISS MA
P.R.G.	zona urbanistica: S1
Vincoli	☒ paesistico-ambientale ☐ idrogeologico ☒ altro (fascia di rispetto ferrovia)
Piani di Bacino	Rischio Idraulico: non presente Rischio geomorfologico: R0g Suscettibilità al dissesto dei versanti: non presente
Parte terza	
CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	
Tipologia edilizia	☒ specialistica ☐ non specialistica
Occupazione dell'immobile	☒ totale ☐ parziale
Numero piani fuori terra	☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☒ 4 ☐ 5 ☐ 6 o più
Area esterna pertinenziale	☒ presente ☐ assente
Stato di conservazione	☐ottimo ☐ buono ☐ sufficiente ☒ insufficiente
Caratteristiche distributive, funzionali, dimensionali	☒ accesso diretto dal piano stradale ☐ ascensore (interno o esterno)
	Accessibilità portatori handicap: ☒ accessibile
	☒ unico fabbricato
	Servizi igienici esclusivi di camere o u.a., in percentuale al numero di camere o u.a. ☒ almeno 100%
	Sala ristorante a disposizione della clientela = mq 104 ☒ in locale apposito Rapporto superficie sala ristorante / n. camere = 4,95 Rapporto superficie sala ristorante / n. posti letto = 2,6
	Sale di uso comune (escluso sala ristorante) a disposizione della clientela = mq. 122 Rapporto superficie sale comuni / n. camere = 5,81 Rapporto superficie sale comuni / n. posti letto = 3,05
	Impianti sportivi e ricreativi a disposizione della clientela ☐ n.0 Rapporto n. impianti / n. camere = 0
	Aree pertinenziali esterne a disposizione della clientela = (mq. 180) Nota Bene: nell'istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (integrazione) in data 20.12.10, Prot. n. 10251 la proprietà dichiara che la struttura "*è priva di servizi sull'arenile, in concessione demaniale a soggetti terzi del tutto autonomi con i quali la società non ha alcun collegamento*"
	Parcheggi esclusivi, in percentuale al numero di camere = 0 Rapporto n. posti auto / n. camere = 0
	Balconi e terrazzi esclusivi, in percentuale al numero di camere o u.a. ☐ 100% ☐ almeno 80% ☐ almeno 60% ☒ almeno 30% Rapporto n. balconi, terrazzi / n. camere = 0,38

CARATTERISTICHE DEL CONTESTO

Zona di ubicazione: ☒ centrale ☐ periferica ☐ fuori dal centro abitato

Caratteristiche del contesto, servizi

	ottimo	buono	sufficiente	insufficiente
Accessibilità veicolare	x			
Accessibilità pedonale	x			
Panoramicità del sito	x			
Esposizione	x			
Dotazione di spazi e servizi polarizzanti		x		
Dotazione di parcheggi pubblici				x
Accessibilità all'arenile	x			

Presenza di attività rumorose / moleste /altro nel contesto: ☐ no ☒ si (ferrovia)
Previsione dello SUG di attività incompatibili, nel contesto, con la funzione ricettiva ☒ no ☐ si
Previsione dello SUG di servizi nel contesto ☐ no ☒ si

Parte quarta

PROPOSTE DELLA PROPRIETA'

Proprietario: Scheda pervenuta IL 13.07.2010, PROT. N. 5928

☐ Riattivazione con ampliamento
☐ Riattivazione con riqualificazione
☐ Riattivazione con potenziamento
☒ Non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo (causa: oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche agli standard qualitativi del settore alberghiero).
Nota Bene: non vengono dettagliati motivi specifici.

Destinazioni d'uso proposte per l'immobile:
- residenziale per l'intero immobile e relativa area di pertinenza
- con riserva di destinare parte del piano terra ai Bagni Lido di F. Ferratone.

Note	La proprietà ha predisposto in data 26.01.2009 istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo, trasmessa in data 20.02.2009, Prot. n. 1474 e successive integrazioni in data 20.12.10 Prot. 10251. Con lettera in data 24.01.2013, prot. n. 740, integrata in data 27.03.2013 prot. n.2740, la proprietà ha richiesto: 1) la parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali, come da art.8, comma 2 della L.R. n.1/2008, unitamente alla esecuzione, a carico della istante, di una galleria pedonale al piano terreno da ponente a levante in alternativa all'attuale marciapiede lungo l'Aurelia, ribadendo, sin d'ora che al momento della presentazione della istanza, con relativa convenzione saranno indicati i lavori pubblici aggiuntivi a carico della istante; 2) di voler annullare la precedente istanza di non assoggettamento al vincolo di destinazione d'uso ad albergo; 3) L'istante, in caso di variante in itinere della L.R. 1/2008, si riserva la facoltà di adeguare il progetto alle eventuali modifiche normative. Vengono allegati all'istanza di parziale trasformazione della destinazione d'uso in funzioni residenziali: - rilievo planimetrico schematico di stato attuale - rilievo schematico dei prospetti - progetto schematico (piante , prospetti, sezioni) - calcolo volume e superfici di stato attuale e progetto, riportati in calce alla presente scheda. Dalla documentazione allegata alle integrazioni in data 27.03.2013 prot. n.2740 emergono le seguenti caratteristiche del progetto: - classificazione nuovo albergo: 4 stelle - capacità ricettiva: n.72 posti letto - incremento volumetrico percentuale richiesto: 39% (calcolato tenendo conto del bonus per adeguamento risparmio energetico e acustico).
Parte quinta	
FATTIBILITA' RIQUALIFICAZIONI E POTENZIAMENTI	
Adeguamento alle norme di sicurezza	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Superamento barriere architettoniche	☐ adeguato ☐ non adeguato ☒ non rilevato
Fattibilità di ristrutturazioni e/o potenziamenti	Si ritiene risultino fattibili interventi di: - ricomposizione volumetrica (l'immobile presenta corpi di fabbrica a diversa altezza); - lieve ampliamento della superficie coperta; - sopraelevazione; - interventi di adeguamento alle vigenti norme di sicurezza e di superamento delle barriere architettoniche.