COMUNE DI PIEVE LIGURE
Provincia di Genova



prof. ing. Antonio Chirico
*(Capogruppo e coordinatore)*

arch. Angela Zattera

arch. Giuseppe Galasso

arch. Marco Rebora

dott. Geol. Pietro Nosengo

dott. Geol. Andrea Basso

ing. Elisa Torti
*(Collaboratore)*

ing. Lucia Picasso
*(Collaboratore)*

# P.U.C.

Piano Urbanistico Comunale L.R. 36/97 e s.m -R.R. 2/2017

## STRUTTURA del P.U.C.

# NORME e SCHEMI dei DISTRETTI

Novembre 2021

# ST 1.3

# 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

**1_Dt**
**DISTRETTO**

***Area di rigenerazione e riconversione urbana interessata da processi di sottoutilizzo e di dequalificazione paesaggistica, collocata in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico e in posizione nodale rispetto al tessuto urbano, nella quale le trasformazioni previste saranno in grado di risolvere condizioni di carenze funzionali del territorio e di dotazioni di standard pubblici a livello comunale.***

***Area di trasformazione dell'assetto fisico, insediativo ed infrastrutturale.***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:
**It = 0,05 mq/mq**

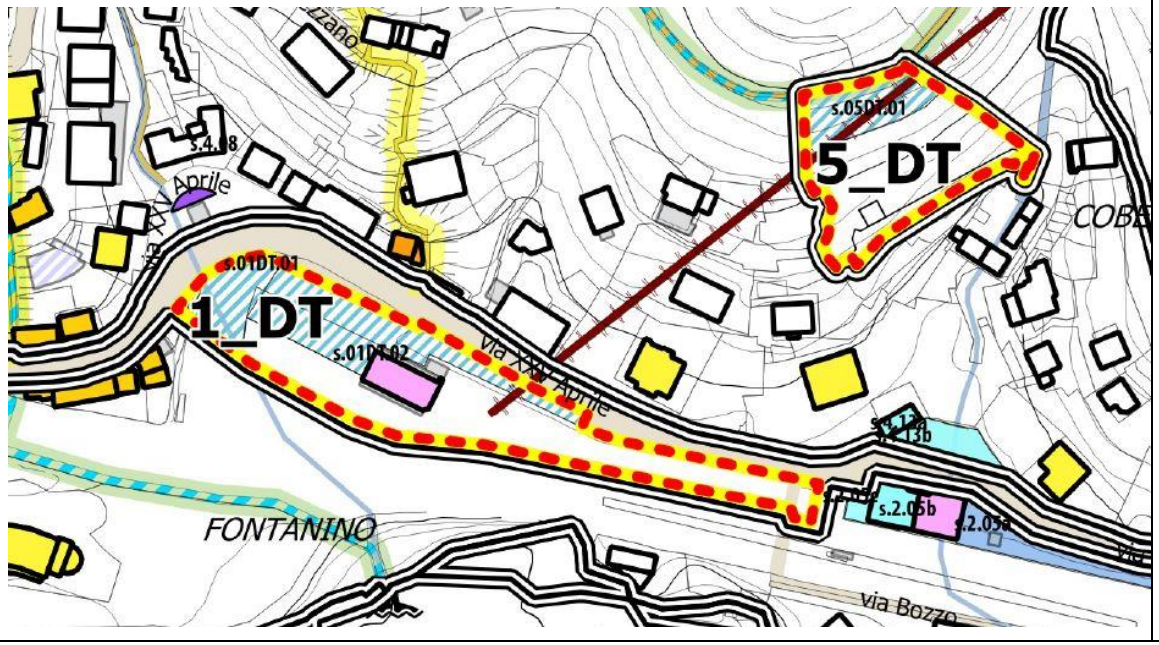
## Localizzazione territoriale del Distretto

Il distretto "Dt 1" comprende le aree a ponente della stazione ferroviaria, site a valle dell'Aurelia.

## Descrizione sintetica

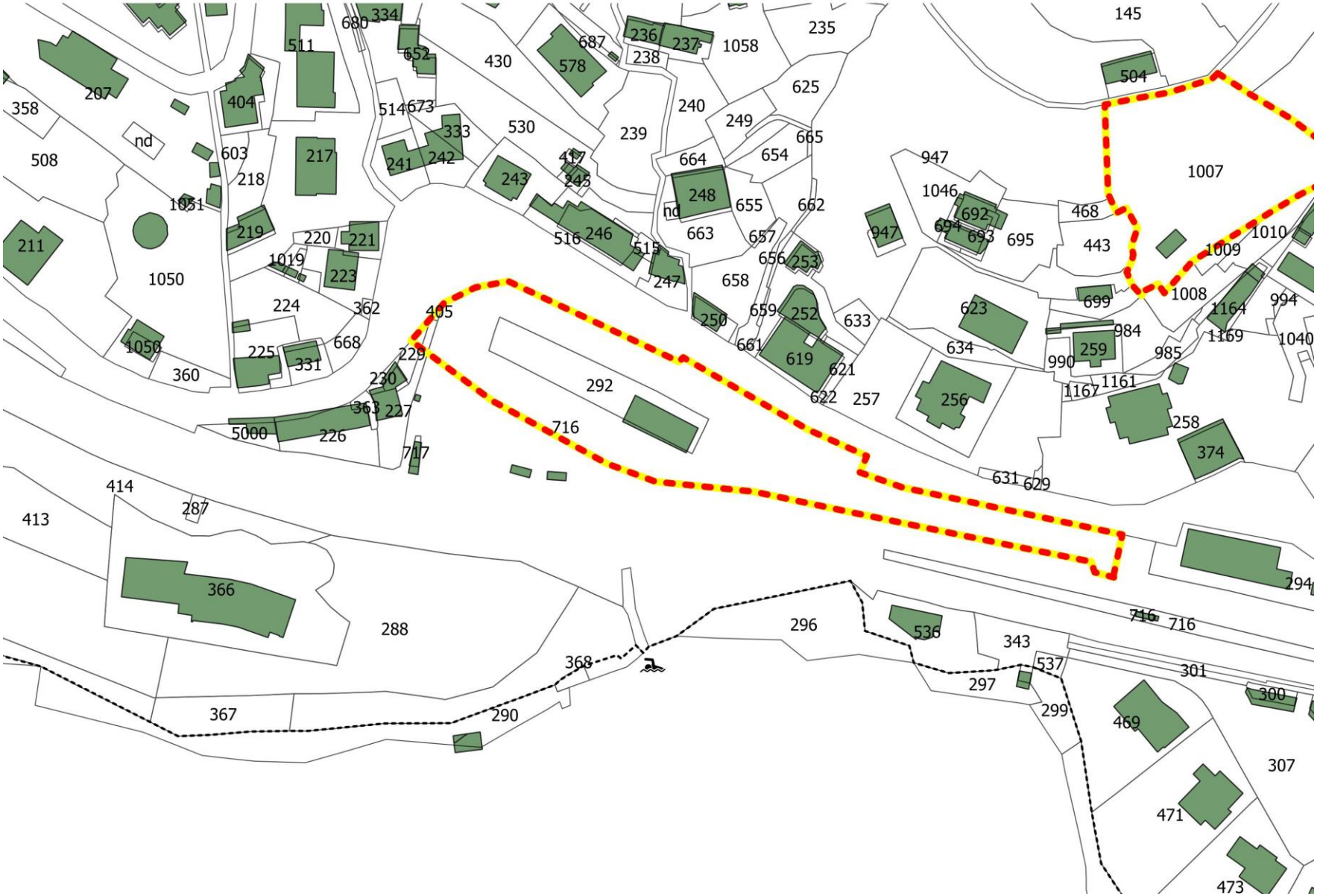
Le previsioni di piano riguardano un perimetro che non comprende l'area interessata dalle linee esistenti e le aree necessarie per il raddoppio dei binari previsto dal Protocollo d'Intesa tra Regione Liguria, Comune di Genova e Ferrovie dello Stato SpA per la definizione delle priorità e degli indirizzi della progettazione del riassetto complessivo del nodo ferroviario di Genova, sottoscritto il 22 ottobre 1999 in ordine al quadruplicamento della linea Terralba – Nervi, comprese le necessarie fasce di rispetto di legge L'area è sottostante all'Aurelia ed è occupata in oggi prevalentemente da parcheggi, da un fabbricato già in uso dalla Ferrovie ed altri manufatti precari a destinazione deposito.






zona tipo

**C-F**




**stralcio catastale**

# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ **ambito P.T.C.P. n. 61**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA**: **Sup. Terr.= 5.184 mq**

**ID-MA** **Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

✖ **ambito PTC** | **1.8 Paradiso** | **scheda** | **1.8_C_02** | **categoria:** | **Territori di cornice costiera (C)**

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.
Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

## 3 Piani di settore

| | |
|---|---|
| | **Piano della Costa** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano Tutela Ambiente Marino Costiero** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano del Parco** |
| | l'area non ricade in nessun Piano di Parco |
| | **Piano di Bacino operante sul distretto** |
| | vedi §4 |
| | **P.R.P.** |
| | NO |

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | |
|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino e della normativa di PUC** |
| | L'area si colloca in prossimità della stazione a quote comprese tra 15 e 20 m slm, in un settore sub-pianeggiante compreso tra la via Aurelia e la ferrovia. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza del substrato calcareo con sottili coltri di copertura discontinue e riporti antropici. Per quanto riguarda l'evoluzione geomorfologica non sono presenti dissesti gravitativi, l'area risulta attraversata dal fosso Ponte di Legno in parte intubato.<br>L'area ricade in parte in classe di suscettività 2, in parte in classe di suscettività 3b.<br>Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Le stazioni di partenza ed arrivo della funivia di previsione non interessano zone vincolate; il tracciato, essendo sospeso, non ha interferenze con il sistema dei vincoli di bacino |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** |
| | ***Suscettività:*** **classe 2 sottoclasse 2fs - classe 3 - classe 3 sottoclasse 3fs** |
| | ***Reticolo idrografico:*** fosso Ponte di Legno – 2° ordine (settore ovest del distretto) |
| | ***Microzona sismica: prevalentemente*** **Zona 1 e** ***in parte minore*** **Zona 3** |
| | SIC/ZPS: NO |
| | Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO |
| | Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO |
| ✖ | Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:<br>BELLEZZA D'INSIEME:<br>FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivi della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Il complesso delle azioni individuate nel distretto [Dt 1] va a costituire una previsione determinante a livello generale di PUC, nel bilancio complessivo delle risorse territoriali attivate per rispondere all'infrastrutturazione generale delle urbanizzazioni primaria e secondaria.**
**Inoltre, per lo stato obiettivo di sottoutilizzo e di degrado dell'area e per la sua estensione diventa rilevante ai fini degli obiettivi generali di Piano per la riqualificazione del territorio comunale.**

**GLI OBIETTIVI:**

1. **la connessione intermodale dell'interscambio fermata ferrovia, trasporti pubblici locali sull'Aurelia ed impianto di risalita meccanizzato di collegamento diretto con la piazza di S.Michele (lunghezza circa 400 m dislivello circa 125 m) con un'eventuale fermata intermedia in corrispondenza del distretto Dt 5, dove è prevista la realizzazione di uno spiazzo "belvedere";**
2. **il riordino del sistema pedonale di accesso dall'Aurelia alla stazione FS**
3. **la creazione del "polo a mare" di Pieve ovvero di una polarità polifunzionale di interesse e gravitazione di scala sovracomunale, punto di attrazione ed aggregazione capace di determinate una maggiore strutturazione dell'insediamento diffuso che caratterizza tutta Pieve Ligure, che, come tale, è priva di un centro significativo alla quota della costa.**
4. **la formazione di aree a parcheggio prevalentemente pubblico di interscambio, pertinenziali alle nuove attività produttive previste ed anche pertinenziali per i residenti**
5. **la creazione in copertura del complesso, ad una quota poco inferiore all'Aurelia, di un grande spazio aperto affacciato sul mare strutturato in un sistema di giardini e di spazi verdi, che integrino il polo plurifunzionale ed il ruolo turistico dell'Aurelia come promenade costiera nel nodo di connessione più importante per l'accesso a Pieve Ligure.**
6. **la creazione di un insediamento a prestazioni energetiche elevate, sia sotto il profilo del contenimento dei consumi, sia sotto il profilo dell'ottimizzazione dell'utilizzo (passivo ed attivo) delle fonti energetiche rinnovabili.**

**SVILUPPO OPERATIVO**

**Il PUC indica, come opzione principale, per l'attuazione del distretto Dt 1 il PUO: Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intera Area attraverso le intese tra l'Ente competente R.F.I. ed il Comune di Pieve Ligure, corredato da uno studio dettagliato di natura paesaggistica, finalizzato a garantire una corretta riconfigurazione funzionale e morfologico-paesistica del sito.**

**Particolare cura dovrà caratterizzare la formulazione degli atti convenzionali necessari e le intese (specie in rapporto con RFI, proprietaria dell'area) per l'attuazione del PUO al fine di dare priorità al raggiungimento degli obiettivi di potenziamento e riqualificazione del sistema dell'accessibilità generale e di riassetto paesistico dell'area. Per cui:**

- **il PUO deve essere corredato da uno studio preventivo di carattere generale riferito a tutto distretto perimetrato in cartografia di PUC, in cui sia verificato lo stato delle urbanizzazioni ed in particolare del sistema dell'accessibilità; in tale contesto tutto il tracciato della funicolare prevista per il collegamento con la piazza S.Michele ed il punto di approdo con la stessa deve essere verificato dal punto di vista della compatibilità ambientale e paesistica (VIA ex l.r. 38/1998.)**
- **Il PUO nel rispetto della massima S.U. (superficie agibile massima ammissibile di nuovo impianto di 4.000 mq) deve stabilire la ripartizione precisa tra le funzioni ammesse (vedi §9) nell'ambito della flessibilità ammessa (vedi §23). [indicativamente: *attività produttive terziarie e commerciali* 2.800 mq; *attività produttive artigianali* 400 mq; *attività ricettive*: 800 mq]**
- **La superficie dei parcheggi pertinenziali e pubblici (da dimensionare sulla base degli standards urbanistici comunali e regionali per le funzioni previste) nonchè la superficie dei parcheggi pertinenziali per i residenti, alla quota della ferrovia ed al di sotto della piastra del polo plurifunzionale non costituiscono S.U. a condizione di riservare almeno il 40% alla realizzazione di parcheggi pubblici.**
- **Resta ferma la necessità di rispettare la normativa vigente per quanto concerne le distanze di rispetto e le eventuali deroghe delle infrastrutture interessate.**
- **L'altezza massima delle costruzioni previste non dovrà, in alcun caso, superare la quota di sistemazione attuale della S.S. Aurelia.**

## 6 Eventuali sviluppi operativi alternativi.

NO

## 7 Superficie territoriale (mq)

**St=5.184** mq [N.b.: *I dati qui riportati ( superficie territoriale e fondiaria) hanno valore indicativo: l'effettiva estensione delle superfici sarà quella delle particelle catastali interessate.]*

## 8 Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)

NO

## 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

| Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]* | pesi SU [mq] | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/08 e s.m. | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere definite dalla vigente normativa regionale in materia; | 800 | no | escluso extralberghiere | |
| c) produttiva e direzionale, comprensiva delle attività artigianali di produzione di beni e servizi, delle attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili; | 400 | no | escluso direzionale | |
| d) commerciale, comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia; | 2.800 | | • Non ammesse GSV<br>• divieto esplicito delle sale giochi | |
| f) autorimesse e rimessaggi, comprensiva delle autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso, rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso; | | no | | |
| g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico (vedi § 19) | 3.800 | | | |

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: No**

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art.3 DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.)

**Organizzazione dell'assetto insediativo**

- La soluzione planovolumetrica si articolerà sulla creazione di due livelli generati da una piastra di copertura del piazzale attuale: al livello più basso saranno ospitate prevalentemente funzioni di parcheggio e magazzini, mentre al livello della copertura si disporranno le costruzioni per le altre destinazioni d'uso;
- Il nodo dove si concentrano tutti i collegamenti pedonali (con la stazione ferroviaria, con la passerella che sorpassa la ferrovia verso mare, con l'Aurelia e con la stazioncina di partenza della funicolare, sarà posto alla quota della piastra di copertura e deve essere risolto architettonicamente anche conferendo alla struttura il ruolo di visibilità e di landmarck che definisce morfologicamente la polarità dell'area

**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:**

In considerazione dell'esigenza richiamata al §5.5 di dar vita ad un grande spazio aperto affacciato sul mare corredato da un sistema di giardini e di spazi verdi, che integrino il polo plurifunzionale, il PUO dovrà essere dotato di un progetto relativo al VERDE esteso a tutta l'area oggetto di intervento, redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto attento alle poche alberature di alto fusto e le essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona. Se ne dovrà prevederne il mantenimento secondo le indicazioni contenute nella disciplina dell'Assetto Vegetazionale del Piano Paesistico regionale. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute. [vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C].

**Sostenibilità ambientale ed ottimizzazione delle prestazioni energetiche**

La progettazione del complesso, nel rispetto delle normative vigenti in materia di Energia e sostenibilità ambientale, dovrà attenersi ai seguenti criteri progettuali:

- L'orientamento delle nuove costruzioni deve perseguire il risparmio energetico, mentre le coperture piane saranno attrezzate prevalentemente a tetti verdi,
- Impiegare un'edilizia conformata in primis all'utilizzo di sistemi solari passivi
- Utilizzare il più possibile l'illuminazione naturale adottando al contempo strategie per ridurre gli effetti indesiderati della radiazione solare, da utilizzare oltre che con lo sfruttamento passivo, quale fonte energetica rinnovabile per impianti solari termici ed impianti solari fotovoltaici;

Integrazione dello sfruttamento dell'energia solare con altre fonti di energie rinnovabili (es: pompe di calore con sonde geotermiche)

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

Per i fabbricati esistenti il PUO, in rapporto alle finalità del Piano, potrà operare con modalità di intervento che vanno dalla sostituzione al restauro.

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

I parametri saranno stabiliti dal PUO secondo gli indirizzi di cui ai §5, 9 e 10

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Andranno concertate con le Ferrovie le distanze da rispettare sia rispetto alle linee esistenti sia anche a quelle futuribili in vista del quadruplicamento della linea Terralba – Nervi nell'ambito del riassetto complessivo del nodo ferroviario di Genova, (accordo sottoscritto il 22 ottobre 1999)
- Le altre distanze sono stabilite dal PUC e per quanto di competenza dal PUO

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

**Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi TURISTICO RICETTIVI:**

1) Parametri dimensionali: MINIMO 1 posto auto ogni due posti letto.
2) Caratteristiche costruttive: prevalentemente dislocati sotto piastra

**Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi PRODUTTIVI:**

3) Parametri dimensionali: MINIMO 35 mq/100 mq di S.U.
4) Caratteristiche costruttive: prevalentemente dislocati sotto piastra

**Parcheggi privati pertinenziali PER GLI ADDETTI negli interventi di nuova costruzione per usi COMMERCIALI:**

1) Parametri dimensionali: MINIMO 1 posto auto ogni due addetti.
2) Caratteristiche costruttive: prevalentemente dislocati sotto piastra

**Parcheggi privati pertinenziali di residenze esistenti fuori del distretto**

1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive: dislocati sotto piastra

## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Vedi §5 e 10

## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

Vedi § 4:

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.
Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

NO

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.):

- RICETTIVITÀ TURISTICA : SU 800 mq pari a 30 UCU
- PRODUTTIVO: SU 400 mq
- COMMERCIALE: SU 2.800 mq

Dotazioni Obbligatorie:

- RICETTIVITÀ TURISTICA : 30 UCU x 24mq = 720 mq
- PRODUTTIVO logistico SU 400 mq
- COMMERCIALE: SU 2.800 mq

tot. 3.200 mq pari a 32 UCU x 24 mq= 768 mq

FABBISOGNO COMPLESSIVO 1.488 mq

Dotazioni complessive previste a PROGETTO: = 4.146 mq

- S.01.dt.01 parcheggio pubblico di previsione = 1.200 mq (esist.= 500mq)
- S.01.dt.02 spazi verdi - passeggiata -passerella = (1.500+400) mq
- S.01.dt.03 stazione e tracciato funivia = 1.046 mq

prevedendo in particolare il giardino pubblico/passeggiata fronte mare (vedi obiettivo §5.5),

Dotazioni Aggiuntive:NO

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

NO

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: PUO esteso tutto il distretto

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

NO

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del Distretto solo per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio e per definire i rapporti con le linee ferroviarie esistenti e con quelle futuribili in vista del quadruplicamento della linea Terralba – Nervi nell'ambito del riassetto complessivo del nodo ferroviario di Genova, (accordo sottoscritto il 22 ottobre 1999): | SI |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | SI disponendo soglie quantitative diverse tra le destinazioni d'uso purchè non si superi il peso previsto per il commercio ed il totale complessivo della SU |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | da stabilirsi attraverso il PUO |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: | NO |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | SI attraverso il PUO |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | SI: per l'attuazione della funicolare e delle altre opere legate alle infrastrutture della mobilità si può procedere attraverso l'intervento diretto come attuazione di opera pubblica, indipendentemente dal PUO |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

Il PUO in congruenza con le disposizione della VAS disporrà la selezione degli indicatori per il monitoraggio, segnatamente in rapporto agli esiti delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali pubbliche

## 25 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma

NO

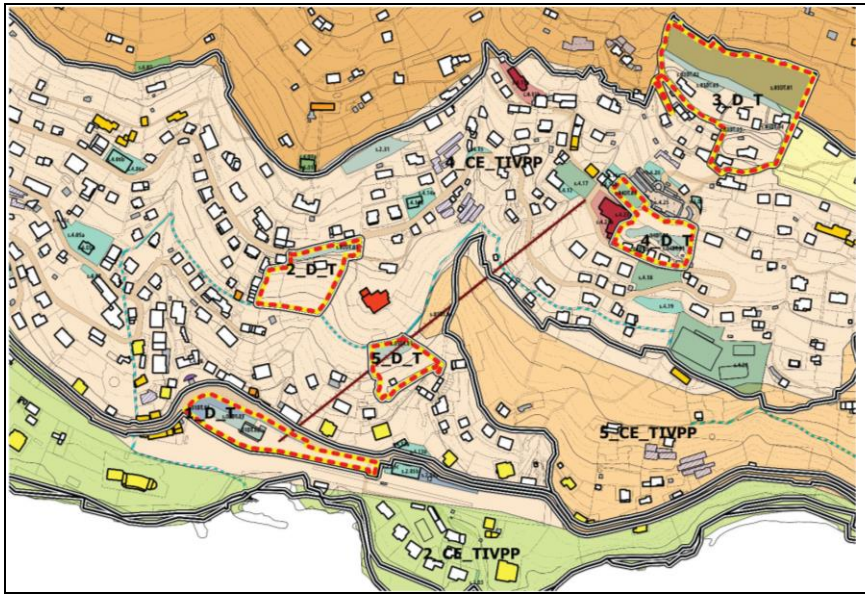
## 26 Norme transitorie

| | |
|---|---|
| 1) Patrimonio edilizio esistente: | Manutenzione straordinaria, cambio d'uso conformi alle destinazioni previste per il distretto |
| 2) Aree libere: | Manutenzione straordinaria degli usi in atto |
| 3) Infrastrutture | Attuazione autonoma diretta |

## 27 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto

NO

**LOCALIZZAZIONE DELLA FUNIVIA**






# 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi del distretto

**2_Dt**
**DISTRETTO**

***Area in fregio a via Roma, collocata in prossimità della scuola media S.4.14a in oggi priva di spazi per la sosta, nella quale le trasformazioni previste saranno in grado di risolvere almeno in parte tali carenze funzionali di dotazioni di standard pubblici.***
***Area di trasformazione dell'assetto fisico e insediativo.***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:
**It = 0 mq/mq**



**Localizzazione territoriale del Distretto**

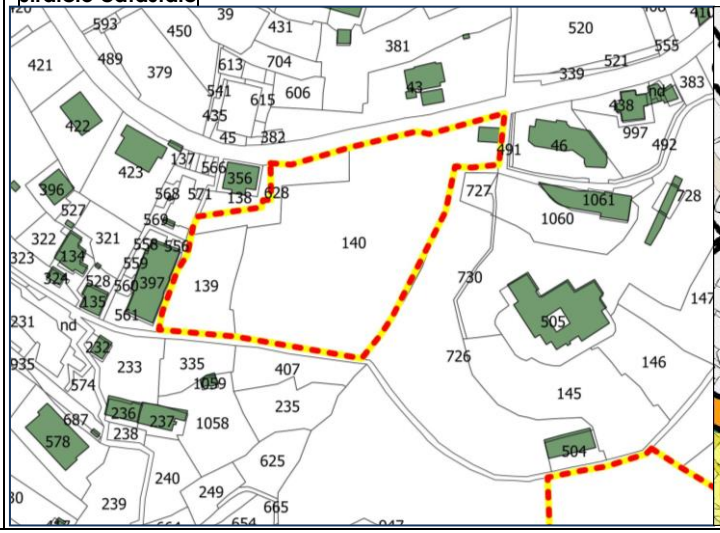
Il perimetro del distretto "2_Dt" comprende un'area di modesta estensione di versante costiero, in fregio a via Roma a monte, e a valle in fregio a via Besso, totalmente ricompresa nel più ampio ambito di conservazione 4_CE_TIVPP.

**Descrizione sintetica**

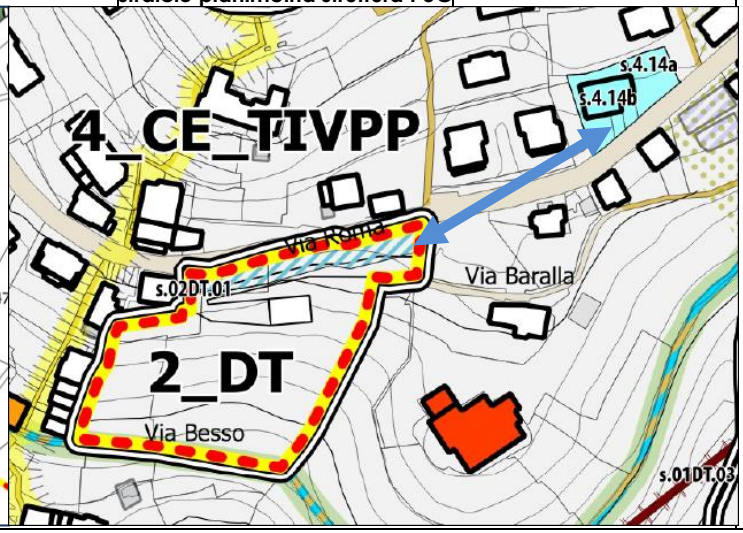
Attualmente l'area è morfologicamente caratterizzata da "fasce" ulivetate e senza costruzioni

**zona tipo C/F**

stralcio catastale



stralcio planimetria struttura PUC



# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ **ambito P.T.C.P. n. 61**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA: Sup. Terr.= 4.957 mq Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

✖ **ambito PTC 1.8 Paradiso scheda 1.8_C_02 categoria: Territori di cornice costiera (C)**

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.
Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

## 3 Piani di settore

| | |
|---|---|
| | **Piano della Costa** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano Tutela Ambiente Marino Costiero** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano del Parco** |
| | l'area non ricade in nessun Piano di Parco |
| | **Piano di Bacino operante sul distretto** |
| | vedi §4 |
| | **P.R.P.** |
| | NO |

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | |
|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino** |
| | ***Suscettività:* classe Pg3 b (settore ovest) e Pg2 (settore est)** |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** |
| | ***Suscettività:* classe 2 sottoclasse 2fs - classe 3 sottoclasse 3fs** |
| | l'area ricade in parte minoritaria in classe di suscettività 2, in parte maggioritaria in classe di suscettività 3 - Non vi sono interferenze con le fasce di tutela dei corsi d'acqua |
| | ***Reticolo idrografico:* NO** |
| | ***Microzona sismica:* Zona 3** |
| ✖ | **Conformità ai vincoli di P.di B. e della normativa di PUC** |
| | Per quanto riguarda l'area che ricade in classe di suscettività 3. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza di coperture detritiche di spessore di circa 3 metri che ammantano il substrato calcareo. Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Si precisa che per tutta la sistemazione dell'area si dovrà mettere in atto la raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 15 delle Norme geologico-tecniche del PUC. |
| | **SIC/ZPS: NO** |
| | **Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO** |
| | **Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO** |
| ✖ | **Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:**<br>**BELLEZZA D'INSIEME:**<br>**FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE)** |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto riguardano:**

**5.1. Realizzazione di una dotazione di parcheggi pubblici prioritariamente a servizio della scuola media S.04.14 in oggi priva di spazi per la sosta, in una fascia sotto-strada sistemata collegata da vialetto di accesso (privato ad uso pubblico) a partire da Via Roma di cui andrà nel tempo curata dal proprietario la manutenzione.**

**5.2. Tale dotazione di servizi pubblici sarà realizzata e ceduta in compiuta funzionalità ed accessibilità, da parte dei proprietari dell'area perimetrata nel distretto a fronte della attuazione, tramite PCC, di un episodico completamento residenziale di nuovo impianto per complessivi mq 110 di SU per un'unica unità abitativa**

**L'attuazione è disciplinata attraverso P.C.C.**

## 6 Eventuali sviluppi operativi alternativi.

NO

## 7 Superficie territoriale (mq)

**St=4.957** mq **Sf=3.800** mq

[N.b.: *I dati qui riportati ( superficie territoriale e fondiaria) hanno valore indicativo: l'effettiva estensione delle superfici sarà quella delle particelle catastali interessate.]*

## 8 Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)

NO

## 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

| Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]* | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|---|---|
| | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a) residenza, | SI | | |
| g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, | parcheggi pubblici | | |

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: No**

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art.3 DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.)

Eventuali aree di concentrazione o di rispetto:

All'interno del lotto perimetrato con grafia particolare di cui allo stralcio cartografico allegato potrà essere edificato un edificio monofamiliare, di massimo due piani fuori terra di S.U. max 110 mq.

Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:

La tipologia edilizia della residenza sarà improntata a sobrietà compositiva dei prospetti con prevalenza dei pieni sui vuoti.

Potrà essere sia tradizionale (volume massivo lineare, linguaggio dell'intonaco, copertura a tetto a due falde in ardesia e/o marsigliesi, infissi in legno) sia in alternativa con linguaggio architettonico contemporaneo purché richiami per materiali e colori il linguaggio materico degli edifici isolati dei versanti acclivi della costa del golfo e la migliore tradizione dell'architettura razionalista nella riviera ligure.
In tal senso sarà determinante un forte controllo dell'inserimento nel paesaggio specie con le sistemazioni della morfologia del suolo

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

NON esistono nel perimetro del distretto costruzioni

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)
  I.U.I.=.0,022 mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio 0% dell'I.U.I.;
- Indice di copertura IC max 8 % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale IP min 60% (n. 10 RET)

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Distanza del nuovo edificio dalla strada (via Roma) min 15 m
- Distanza dagli edifici min 10 m
- Distanza dai confini di proprietà: si applica il Codice civile

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1. 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2. Caratteristiche costruttive: a raso ovvero interrati

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: NO
Parcheggi privati non pertinenziali:NO

## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Oltre alle indicazioni di cui al § 10 valgono le seguenti disposizioni:

- Le sistemazione dei suoli sia del parcheggio pubblico S.04.14, sia delle aree libere pertinenziali (circa mq 3.800) vanno progettate privilegiando la salvaguardia del verde: il

progetto unitario relativo al VERDE pubblico e pertinenziale dovrà essere redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto particolarmente indirizzato alle alberature di alto fusto ed alle essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute. .[vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]

## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

vedi § 4

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

**Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE**




**VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

**riduzione dell'effetto barriera**

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

**modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna**

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

**piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi**

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

**modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO**

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico

**modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE**

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

**L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.**
**Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS.**

**modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI**

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

**modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI**

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

**NO**

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

- **Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): = 110/25 = 5 UCU da nuove residenze**
- **Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: -**

| | |
|---|---|
| **Dotazioni Obbligatorie: min=5x24=120 mq**<br>**Dotazioni di PROGETTO: aree a parcheggio pubblico e vialetto di uso pubblico: mq 577 > mq 120** | **Dotazioni Aggiuntive: 0** |

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

NO

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Permesso di costruire convenzionato nel rispetto dello schema di assetto avente valore plani volumetrico vincolante.
Il rilascio del P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati a:

1. alla cessione delle aree ed alla realizzazione parziale fino alla concorrenza del 150% degli oneri tabellari delle opere di urbanizzazione sopra descritte: Realizzazione di parcheggi pubblici in una fascia sotto-strada sistemata e collegata da vialetto di accesso a partire da Via Roma da mantenere ad uso pubblico e di cui andrà nel tempo curata dal proprietario la manutenzione.
2. Le sistemazioni delle urbanizzazioni infrastrutturali dovranno realizzarsi mantenendo le piante di ulivo esistenti e creando un fondo naturale per le percorrenze prive di aree impermeabilizzate, in applicazione delle prescrizioni di tutela ambientale e del verde strutturante il paesaggio di cui al §15.

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

NO

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del Distretto solo per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio: | SI |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | NO |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | vedi §10 e § 15 |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: | NO |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | SI relativamente al perimetro dell'area a parcheggi pubblici lungo via Roma, conseguentemente allo sviluppo del progetto esecutivo dell'accessibilità |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | NO |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

- Realizzazione dei parcheggi pubblici contestualmente all'intervento edificatorio di nuova previsione
- Controllo delle modalità di realizzazione e dell'estensione delle superfici permeabili
- Controllo del rispetto del progetto del verde (numero di alberi)

| 25 | Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma |
|---|---|
| | NO |

| 26 | Norme transitorie | |
|---|---|---|
| | 1) Patrimonio edilizio esistente: | Non esiste |
| | 2) Aree libere: | Non va variato in decremento l'uliveto esistente |
| | 3) Infrastrutture: | NO |

| 27 | Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto |
|---|---|
| | NO |

## 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

**3_Dt**
**DISTRETTO**
***Area di versante di rigenerazione e riconversione urbana interessata da processi di abbandono e rischio di dissesto, collocati in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico e in posizione nodale rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste si pongono come risolutive delle condizioni di rischio ambientale di varia natura, nonché funzionali al conseguimento di dotazioni di servizi pubblici nonché di ERS. Area di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:
**It = 0 mq/mq**

### Localizzazione territoriale del Distretto

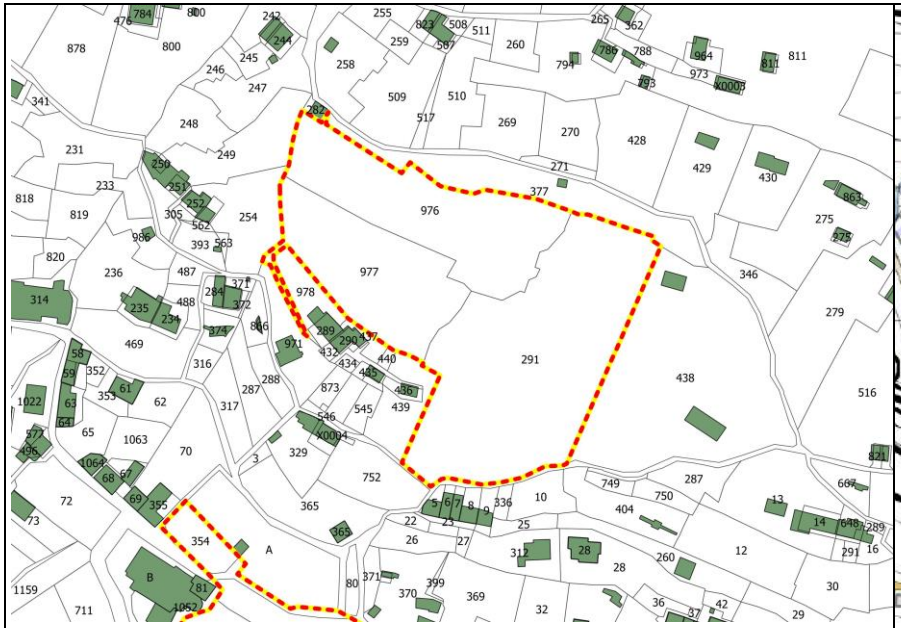
**Il perimetro del distretto "Dt3" comprende un'area di versante collocata nelle immediate vicinanze della polarità urbana della chiesa e della sua piazza e in fregio a via Teriasca.**



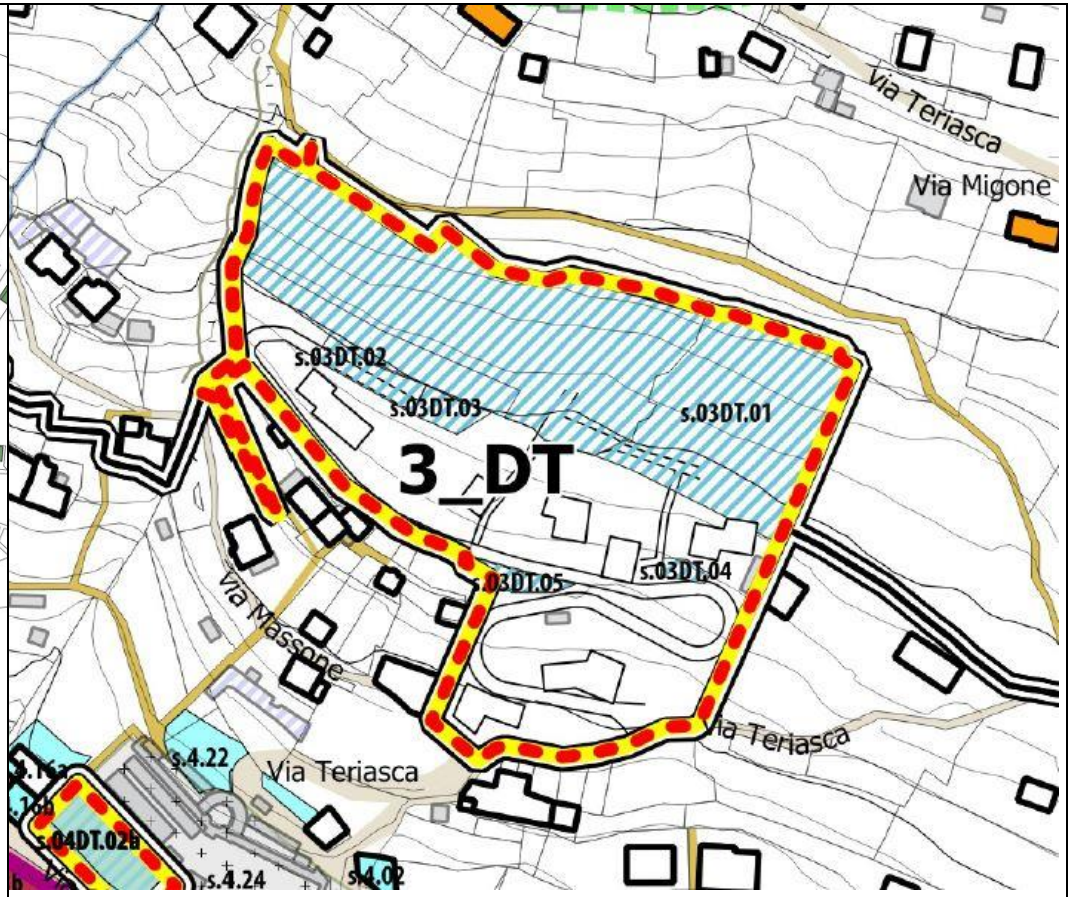

### Descrizione sintetica

**Il perimetro del distretto associa un'area privata (circa 70% ed un'area di proprietà comunale circa 30%). Le aree private erano soggette ad un SUA unitario nel previgente PRG, non attuato per una normativa che privava del diritto di insediabilità le aree destinate a standards urbanistici (negando di fatto per l' attuazione le opportunità di una forma di perequazione). L'area è in oggi è morfologicamente costituita da *fasce* che si sviluppano su un dislivello altimetrico complessivo di 30 m circa, con una pendenza media del 25% circa. L'uso del suolo in atto vede per un 45 % un uliveto in stato di degrado verso ponente e per il resto, verso levante coltivi in abbandono. Le attività agricole sono tutte dismesse.**

**zona tipo C-F**



stralcio tavola catastale




stralcio zoning tavola di struttura

# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ ambito PTC | 1.8 Paradiso | scheda | 1.8_C_02 | categoria: | Territori di cornice costiera (C)

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

**Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.**
**Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."**

✖ ambito P.T.C.P. | n. 61

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA: Sup. Terr.= 9.086 mq**

**Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

**IS-MA-SAT: Sup. Terr.= 7.474 mq**

**Art. 49 bis * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato a non incrementare la consistenza insediativa (IS MA Saturo)**

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento ove si verifichi che l'incremento di densità dell'edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti siano tali da aver determinato un assetto che ha raggiunto i limiti dell'insediamento sparso.
2. Obiettivo della disciplina è evitare ulteriori modificazioni dei rapporti tra le aree libere e le aree edificate che alterino l'equilibrio raggiunto o che compromettano le caratteristiche paesistiche proprie del contesto, la morfologia del terreno e gli spazi verdi, l'insieme dei manufatti e degli elementi connotanti l'uso agricolo del suolo.
3. Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti, compresa la demolizione e ricostruzione, preordinati alla loro riqualificazione e al miglior inserimento nel contesto, nel rispetto dei vincoli paesistici o monumentali esistenti. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione se non in misura strettamente connessa alla migliore riqualificazione urbanistica e paesistica dell'insediamento esistente o comunque finalizzati al superamento di singole situazioni di degrado urbanistico sempreché compatibili con gli obiettivi della presente norma, secondo le pertinenti indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale opportunamente aggiornata al riguardo da adottarsi comunque entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma decorso il quale si applicano le disposizioni di cui all'art. 6 L.R 39/1984. Non è comunque ammessa la trasformazione di serre e altri manufatti agricoli in volumi edilizi residenziali.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica e comunque tali da non alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno.

## 3 Piani di settore

| | |
|---|---|
| | **Piano della Costa** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano Tutela Ambiente Marino Costiero** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano del Parco** |
| | l'area non ricade in nessun Piano di Parco |
| | **Piano di Bacino operante sul distretto** |
| | vedi §4 |
| | **P.R.P.** |
| | NO |

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | |
|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino** |
| | ***Suscettività:*** **classe Pg3 b** |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** |
| | ***Suscettività:*** **classe 3 sottoclasse 3asd** |
| | ***Reticolo idrografico:*** 1° ordine lato ovest |
| | ***Microzona sismica:*** **Zona 4** |
| ✖ | **Conformità ai vincoli di P.di B. e della normativa di PUC** |
| | L'area ricade in classe di suscettività 3b. L'area si colloca in prossimità della chiesa a quote comprese tra 190 e 220 m slm, in un settore di versante rivolto sud-sudovest che presenta pendenze medie di 20-25°. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza di coperture detritiche di spessore superiore ai 3 metri che ammantano il substrato calcareo. Per quanto riguarda l'evoluzione geomorfologica della porzione d'area interessata dagli interventi insediativi, questa si inserisce in una zona in cui è presente un accumulo stabilizzato di spessore rilevante, senza interferenze con i corsi d'acqua. Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Si precisa che per tutta la sistemazione dell'area si dovrà mettere in atto la raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 15 delle Norme geologico-tecniche del PUC. |
| | SIC/ZPS: NO |
| | Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO |
| | Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO |
| ✖ | Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:<br>BELLEZZA D'INSIEME:<br>• ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI; |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto riguardano temi di rilevanza urbana e sovracomunale:**

**5.1. La realizzazione di un tratto di nuova viabilità che, a partire da via Teriasca percorra un tracciato di mezzacosta quale elemento infrastrutturale di servizio alle nuove edificazioni, alle aree a standards dotati di parcheggi pubblici, nonché, nel suo sviluppo fino al limite occidentale del distretto, ad alcuni edifici esistenti nell'immediata prossimità del confine sud-ovest del distretto, oggi carenti in termini di adeguatezza della viabilità di accesso.**

**5.2. Un insediamento residenziale di nuovo impianto di complessivi mq 1.200 di SU da realizzarsi secondo lo schema insediativo del progetto –norma (vedi §10) nella fascia più a valle del distretto (in area sottoposta al regime di ID-MA)**

**5.3. La realizzazione di un comparto di ERS per circa 300 mq di SU**

**5.4. L'allocazione nelle aree a standards posizionate nella fascia più a monte del distretto (in area sottoposta al regime di IS-MA-SAT) -servite dalla nuova viabilità interna al distretto e dai parcheggi pubblici - di una dotazione di orti urbani di uso pubblico e del *PARCO DELL'ULIVO* di Pieve, corredato di frantoio (vedi successivo § 10.1.), con funzioni di attrattività per la comunità pievese, di attrattività turistico ma anche didascalica per le scuole, non solo pievesi ma anche del comprensorio;**

**5.5. Il ripristino dell'uliveto esistente rinvigorito da eventuali nuovi impianti quale connotazione prevalente agronomica ambientale e paesaggistica per tutta l'area degli standard;**

**5.6. Il recupero del sistema dei tracciati pedonali preesistenti, oggi in stato di abbandono**

**Lo stato di diritto attuale**

**Le proprietà all'interno dell'area interessata dal perimetro del distretto è così articolata(vedi stralcio di pag. 2):**

**a. Mappali 977 e 291 di proprietà privata per mq 11.422**

**b. Mappali 976 di proprietà del Comune di Pieve Ligure per mq 4.239**

**Il progetto**

**Il progetto deve riguardare l'intera sistemazione delle aree perimetrate, al fine non solo di realizzare i potenziamenti infrastrutturali e gli incrementi insediativi previsti ma anche la riqualificazione agronomico-ambientale delle aree non insediabili al fine di ricostituire circa 2 ettari di paesaggio di alto versante costiero. La richiesta dei titoli edilizi dovrà quindi essere formulata da soggetti titolati a rappresentare la totalità delle proprietà private comprese nel perimetro del distretto, che si convenzionino con il Comune di Pieve Lig. al fine di dare compiuta attuazione alle previsioni di PUC.**

**Il rilascio dei P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati a:**

1. **alla cessione delle aree private per mq 4.761 destinate a integrare la superficie di proprietà pubblica (4.239 mq) tale da realizzare una complessiva superficie di standard di 9.000 mq destinata alle opere di urbanizzazione sopra descritte (vedi precedenti punti 5.3-5.4-5.5) e meglio definite nell'allegata scheda §10.1.**
2. **alla cessione delle aree private per mq 435 destinate a parcheggi pubblici**
3. **alla realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (parcheggi pubblici, orti urbani, frantoio del PARCO DELL'ULIVO) secondo le modalità meglio precisate nonché a curare in maniera unitaria la sistemazione dell'aree libere private pertinenziali privilegiando nella localizzazione e nella sistemazione del suolo dei nuovi edifici la coerenza con un principio di inserimento paesaggistico che miri ad adattare l'edilizia al suolo e non viceversa (minime opere di sostegno, minime impermeabilizzazioni del suolo) privilegiando le aree da destinare a giardini ed orti)**

## 6 Eventuali sviluppi operativi alternativi.

NO

## 7 Superficie territoriale (mq)

**St=15.660** mq **Sf=5.926** mq

[N.b.: *I dati qui riportati ( superficie territoriale e fondiaria) hanno valore indicativo: l'effettiva estensione delle superfici sarà quella delle particelle catastali interessate.]*

## 8 Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)

**Si individuano 2 settori: SETTORE 1 (lotto insediabile) di mq 6.660 - SETTORE 2 (standard) di mq 9.000**

## 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

| Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]* | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|---|---|
| | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive; | no | escluse strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive | |
| e) rurale, comprensiva delle attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli, delle attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento, delle attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco; | si | escluse le attività di allevamento | |
| g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici. | si | | |

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: No**

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art.3 DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.)

### 10.1 sviluppo operativo - PRESCRIZIONI GENERALI

Come indicato ai precedenti punti §6-7-8-9 l'organizzazione dell'assetto insediativo prevede:

per il SETTORE1 (LOTTO INSEDIABILE) a valle del distretto, lungo lo sviluppo del tracciato viario interno di proprietà privata ma di uso pubblico,

- la sistemazione dell'area ricavando i sedimi a diversa altezza altimetrica, adagiati sul profilo delle "fasce" esistenti atti ad accogliere i nuovi edifici (vedi Alleg. 10.1)
- la realizzazione di residenze per totale di 1.200 mq di SU,
- la realizzazione di alloggi ERS per una SU di 300 mq, da convenzionare con il Comune in rapporto alla scelta dei fruitori
- la creazione di più aree di parcheggi pubblici per complessivi mq 435 e di parcheggi pertinenziali [per mq 420 (edil.libera)+mq 70 (ERS) dimensionati in rapporto alla distribuzione dei pesi insediativi

per il SETTORE 2 (LOTTO DEGLI STANDARD)
secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10.1 e l'alleg. 10.1a, realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (parcheggi pubblici, orti urbani, frantoio del PARCO DELL'ULIVO) secondo le modalità:

- la cessione al Comune di tutte le aree per mq 4.761 destinate a integrare la superficie di proprietà pubblica (4.239 mq) tale da realizzare una complessiva superficie di standard di 9.000 mq destinata alle opere di urbanizzazione sopra descritte (vedi precedenti punti 5.3-5.4-5.5) e meglio definite nell'allegata scheda §10.1.
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (parcheggi pubblici, orti urbani, frantoio del PARCO DELL'ULIVO) secondo le modalità di cui ai §10 e 15

### 10.1a per lo schema di assetto plano-altimetrico dello SVILUPPO OPERATIVO - *vedi allegato grafico* 10.1a

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

NON esistono nel perimetro del distretto costruzioni

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

Le indicazioni e le disposizioni di cui al § 10 nonché gli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a] relativi ai due SVILUPPI OPERATIVI definiscono compiutamente i parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici, che possono essere così sintettizzate.

- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)
  I.U.I.=0,095 mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio 0% dell'I.U.I.;
- Indice di copertura IC max 5 % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale IP min 60% (n. 10 RET)

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Distanza del nuovo edificio dalla strada (via Teriasca) min 5 m
- Distanza dagli edifici min 10 m
- Distanza dai confini di proprietà: si applica il Codice civile

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1. 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile): TOTALE 490 mq
2. Caratteristiche costruttive: in struttura ovvero interrati o a raso

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: NO

Parcheggi privati non pertinenziali: NO

## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Oltre alle indicazioni di cui al § 10 ed agli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a] relativi allo SVILUPPO OPERATIVO valgono le seguenti disposizioni:

- Tipologie edilizie residenziali di chiara impronta tradizionale tipiche del paesaggio di versante: linguaggio del semplice intonaco e della pietra vista, coperture in ardesia, sobrietà compositiva dei prospetti, limitando l'uso dei poggioli, privilegiando l'adozione di logge per la creazione di grandi aperture.
- I parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile
- La nuova viabilità deve essere trattata con le caratteristiche delle strade bianche, di larghezza contenuta (4 m) limitando a 3 m nel tracciato l'altezza dei muri di contenimento (in pietra a vista)
- Obbligo di uso di luci a bassa emissione di UV1

## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

Oltre alle indicazioni di cui al § 4 valgono le seguenti disposizioni specifiche legate alla normative di PUC:

- Suscettività: classe 3
- Microzona sismica: Zona 4
- Reticolo idrografico: 1° ordine lato ovest

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

**Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE**




**VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

**riduzione dell'effetto barriera**

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

**modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna**

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

**piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi**

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

**modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO**

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico

**modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE**

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

**modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI**

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

- **Le soluzioni progettuali di inserimento dell'edilizia di nuovo impianto dovranno essere preordinate alla mitigazione degli impatti possibili sugli elementi della Rete Ecologica Regionale (tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti) e consentire quindi il mantenimento di quei caratteri che conferiscono a quest'area l'attuale ruolo ecologico:**
  1) **le superfici destinate ad orto sono previste in larga misura sia come orti urbani, sia nei lotti di pertinenza delle singole unità immobiliari;**
  2) **nei giardini privati saranno privilegiate le essenze locali ed appetibili all'avifauna con divieto di utilizzare specie alloctone invasive,**
  3) **le tipologie edilizie riprendono i caratteri dell'edilizia di versante ligure di dimensioni contenute e idonee ad "ospitare" animali tipicamente rurali come pipistrelli, rondini ecc. nella realizzazione dei tetti a falda e dei manti di copertura,**
  4) **In tutto il distretto si avrà un rapporto di copertura inferiore al 5% con conseguente presenza oltre agli orti urbani dell'oliveto arborato per 9.000 mq. I giardini e gli orti pertinenziali delle abitazioni ammonteranno a circa mq 4.800.**
- **Le aree destinate a parcheggi pubblici devono essere sistemate e trattate con tecniche che non diano luogo ad impermeabilizzazione dei suoli.**
- **In rapporto al *Piano del verde provinciale*, dovrà essere redatto da esperto agronomo-naturalista un progetto unitario relativo al VERDE pubblico e pertinenziale. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto particolarmente indirizzato all'uliveto nonché alle alberature di alto fusto ed alle essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.[vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde del P.T.C].**

**L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.**
**Si fa rinvio ad eventuali altre prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS**

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

**NO**

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

- Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): = 1.500/25 = 60 UCU da nuove residenze
- Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: -

| Dotazioni Obbligatorie: min=60x24=1.440 mq | Dotazioni Aggiuntive: aree a parcheggio pubblico:NO |
|---|---|

Dotazioni di PROGETTO:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Parco dell'ulivo ed orti pubblici: | mq 3.235 ceduti dai soggetti attuatori a integrazione dell'area pubblica di 4.239 mq per totali 7.474 mq | |
| 2. | Parcheggi pubblici | mq 435 ceduti dai soggetti attuatori | |
| 3. | Frantoio | mq 30 ceduto e realizzato dai soggetti attuatori | |
| | tot. | mq 5.226 ceduti dai soggetti attuatori | totale complessivo: mq 9.465 |

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

ERS: SU=300 mq

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Permesso di costruire convenzionato nel rispetto dello schema di assetto di cui allo sviluppo operativo avente valore plani volumetrico vincolante.
Il rilascio del P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati al soddisfacimento delle condizioni e delle modalità operative di cui ai precedenti §10 e §19

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

NO

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del DISTRETTO e dei SETTORI all'interno del Distretto solo per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio | SI purchè si raggiungano i risultati quantitativi in rapporto agli standard ed alle opere pubbliche. Possibilità di intervenire tramite uno o più titoli edilizi frazionando la realizzazione delle nuove edificazioni nel settore insediabile a fronte comunque della realizzazione iniziale di ERS, di parcheggi pubblici ed orti urbani in quota proporzionale alla realizzazione della SU residenziale libera. |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | vedi §10 e § 15<br>Le caratteristiche morfologiche/ architettoniche hanno valore indicativo, modificabili in funzione delle esigenze distributive-funzionali-prestazionali fermo restando lo schema di assetto planivolumetrico di cui all'allegato 3_Dt SCHEMA. La localizzazione degli edifici e della nuova strada interna al distretto potranno subire variazione planimetriche di 7 m rispetto alle indicazioni dello schema per esigenze di adeguamento al rilievo di dettaglio dei suoli, mantenendo l'altezza massima di muri di sostegno non maggiore a 2,50 m. |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: | NO |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | SI |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | NO |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

- Realizzazione degli standard pubblici contestualmente all'intervento edificatorio privato di nuova previsione
- Controllo delle modalità di realizzazione e dell'estensione delle superfici permeabili
- Controllo del rispetto del progetto delle diverse aree di riassetto dell'uliveto (numero di alberi)

## 25 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma

NO

## 26 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)

NO

# 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

## 4_DT DISTRETTO

***Area di versante di rigenerazione e riconversione urbana interessata da processi di inadeguatezza infrastrutturale e suscettibile di rilevanti miglioramenti dal punto di vista della valorizzazione paesistica e funzionali di questa che costituisce la polarità più importante del Comune. L'area è attraversata dalla rete principale del trasporto pubblico e in posizione nodale rispetto al tessuto urbano, nei quali le trasformazioni previste si pongono come risolutive delle condizioni di incompiuta funzionalità. Area di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:

**It = 0,03 mq/mq**

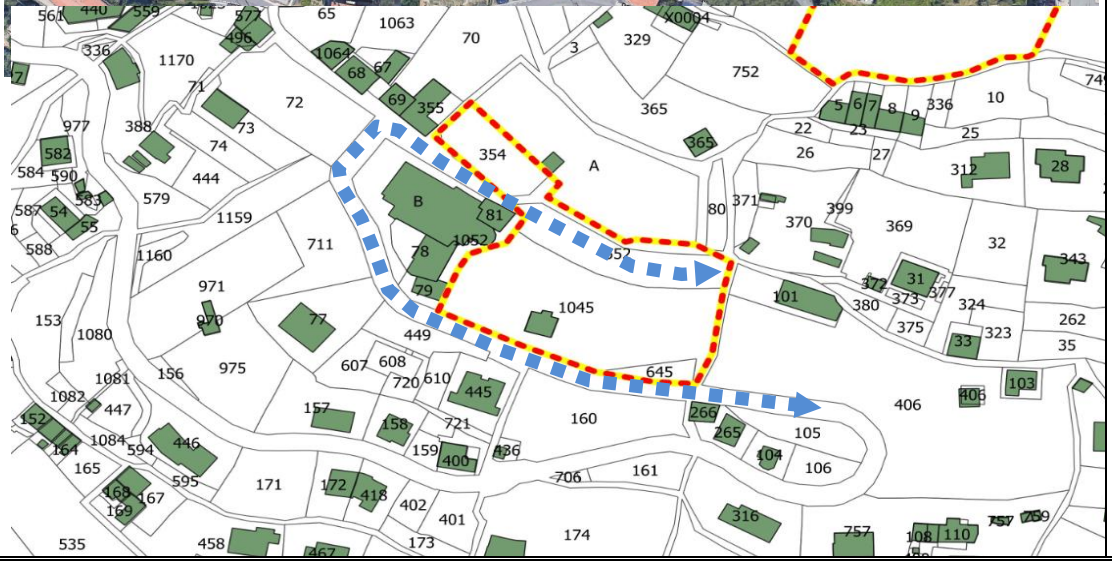
## Localizzazione territoriale del Distretto

**Il perimetro del distretto "4_Dt" comprende un'area di versante collocata nelle immediate vicinanze della polarità urbana della chiesa e della sua piazza in fregio a via Roma. Il nodo infrastrutturale riguarda il tornante di via Roma che taglia la piazza S.Michele e prosegue in Largo Gerolamo Rollino e via Teriasca.**

## Descrizione sintetica

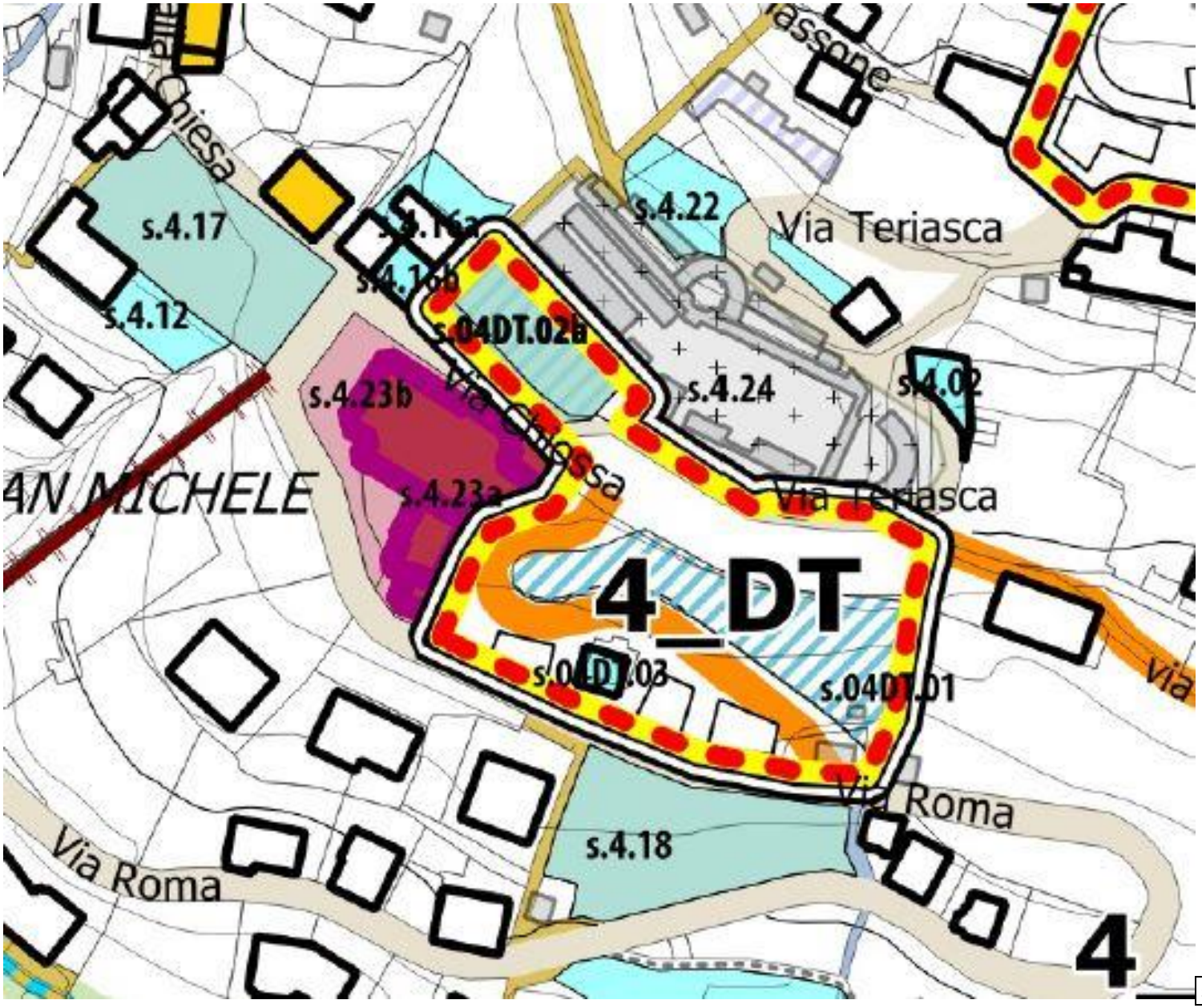
**Il perimetro del distretto che delimita gli interventi, riguarda un compendio di aree, pubbliche e private, gravitanti intorno alla Chiesa, lungo via Roma e via G.Rollino.**
**Le condizioni dello stato di fatto che motivano gli interventi trasformativi del distretto sono rappresentate nella pagina seguente.**




**stralcio tavola catastale**

**zona tipo C-F**




**stralcio tavola di struttura del PUC St.1**




l'alto muro dietro la chiesa e la strettoia viaria



l'incongrua frattura tra la piazza ed il sagrato



# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ **ambito PTC** | **1.8 Paradiso** | **scheda** | **1.8_C_02** | **categoria:** | **Territori di cornice costiera (C)**

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

**Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.**
**Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."**

✖ **ambito P.T.C.P.** | **n. 61**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA: Sup. Terr.= 4.271 mq**

**Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

## 3 Piani di settore

**Piano della Costa**

non vi è influenza

**Piano Tutela Ambiente Marino Costiero**

non vi è influenza

**Piano del Parco**

l'area non ricade in nessun Piano di Parco

**Piano di Bacino operante sul distretto**

vedi §4

**P.R.P.**

NO

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | |
|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino** |
| | ***Suscettività:*** **classe Pg3 b** |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** |
| | ***Suscettività:*** **classe 3 sottoclasse 3asd** |
| | ***Reticolo idrografico:*** **Rii** 1° ordine lato est e 1° ordine lato ovest |
| | ***Microzona sismica:*** **Zona 4** |
| ✖ | **Conformità ai vincoli di P.di B. e della normativa di PUC** |
| | L'area ricade in classe di suscettività **3 sottoclasse 3asd**. L'area si colloca in prossimità della chiesa, in un settore di versante rivolto sud-sudovest. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza di coperture detritiche di spessore superiore ai 3 metri che ammantano il substrato calcareo. Per quanto riguarda l'evoluzione geomorfologica della porzione d'area interessata dagli interventi insediativi, questa si inserisce in una zona in cui è presente un accumulo stabilizzato di spessore rilevante, con minime interferenze con i corsi d'acqua. Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Si precisa che per tutta la sistemazione dell'area si dovrà mettere in atto la raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 15 delle Norme geologico-tecniche del PUC. |
| | SIC/ZPS: NO |
| | Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO |
| | Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO |
| ✖ | Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:<br>BELLEZZA D'INSIEME:<br>• ZONA COSTIERA E DELLO ENTROTERRA NEI COMUNI DI PIEVE LIGURE SORI E RECCO RICCA DI VEGETAZIONE MEDITERRANEA E NUCLEI EDILIZI CARATTERISTICI LIGURI |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto riguardano temi di grande rilevanza urbana:**

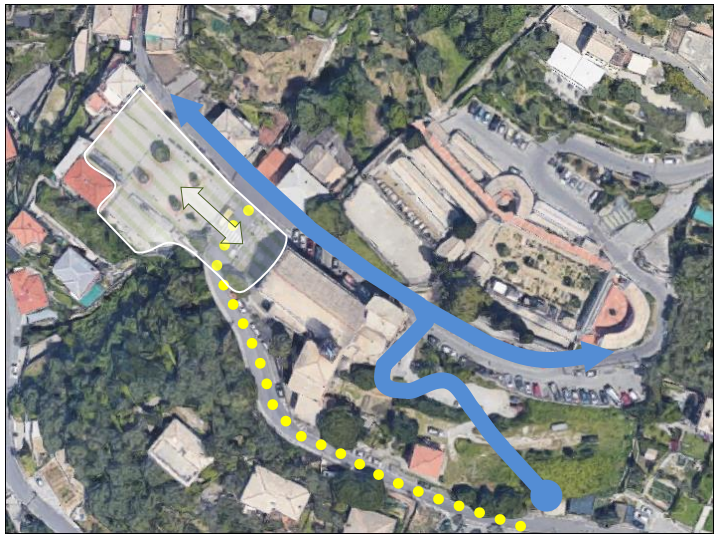
**5.1. URBANIZZAZIONI INFRASTRUTTURALI vedi scheda del progetto – norma allegato al seguente §10:**

**5.1.1. La realizzazione di un tratto di nuova viabilità di collegamento via Roma –Largo Rollino che era già stato oggetto delle previsioni del POI approvato negli anni 1996 - 1998, a partire da via Roma con la conseguente pedonalizzazione della piazza S.Michele e della sua riunificazione con il sagrato della Chiesa. L'accesso veicolare alla Piazza avverrà, a regime, da monte attraverso l'eliminazione della stenosi della sede stradale dietro la Chiesa, attraverso la riconfigurazione del muro di sostegno a monte della strada; l'accessibilità alla piazza rimane comunque nella sede attuale per i mezzi di sicurezza e per le situazioni di emergenza.**

**5.1.2. Tale risagomatura del terrapieno consentirà la creazione di parcheggi interrati ai margini dell'area cimiteriale, con successivo ripristino del campetto sportivo, alla quota del cimitero.**

**5.1.3. Le urbanizzazioni infrastrutturali saranno completate da un ascensore di servizio di accesso sia ai due livelli del parcheggio interrato, sia, in copertura, al cimitero.**

**5.2. Un INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO di complessivi mq 650 di SU da realizzarsi secondo lo schema insediativo [vedi seguente §10], da realizzarsi in fregio a via Roma sul lembo meridionale del perimetro dell'area di intervento. La realizzazione di un tratto di nuova viabilità che, a partire da via Teriasca percorra un tracciato di mezzacosta quale elemento infrastrutturale di servizio alle nuove edificazioni, alle aree a standards dotati di parcheggi pubblici, per i cittadini pievesi.**



**Il progetto**

**Il progetto deve riguardare l'intera sistemazione delle aree perimetrate, al fine non solo di realizzare i potenziamenti infrastrutturali e gli incrementi insediativi previsti ma anche la riqualificazione delle aree libere pertinenziali dal punto di vista del loro equipaggiamento verde per l'importanza del contesto (la polarità della Chiesa di S. Michele). In particolare nella localizzazione e nella sistemazione del suolo dei nuovi edifici dovrà valere la coerenza con il principio di inserimento paesaggistico quello cioè di adattare l'edilizia al suolo e non viceversa (minime opere di sostegno, minime impermeabilizzazioni del suolo privilegiando le aree da destinare a giardini ed orti)**

**La richiesta dei titoli edilizi dovrà quindi essere formulata da soggetti titolati a rappresentare la totalità delle proprietà private comprese nel perimetro del distretto, che si convenzionino con il Comune di Pieve Lig. al fine di dare compiuta attuazione alle previsioni di PUC.**

**Il rilascio dei P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati alla cessione all'uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione sopra indicate ai § 5.1 e meglio descritte al successivo §10, nonché alla loro realizzazione anche se parziale**

## 6 Eventuali sviluppi operativi alternativi.

NO

## 7 Superficie territoriale (mq)

**St=4.271 mq**

[N.b.: *I dati qui riportati ( superficie territoriale e fondiaria) hanno valore indicativo: l'effettiva estensione delle superfici sarà quella delle particelle catastali interessate.]*

## 8 Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)

**Si individuano 2 settori:**

**SETTORE 1: [ mq 566]**

**costituito dal terrapieno a monte della Chiesa, dove realizzare gli interventi di cui ai precedenti §5.1.1, 5.1.2 e 5.1.3**

**SETTORE 2: [ mq 2.755]**

**costituito dal lotto attualmente utilizzato parzialmente a parcheggio non regolamentato che ha al suo interno a valle in fregio a via Roma una costruzione del Comune che ospita alcuni anziani disagiati, dove realizzare le opere di urbanizzazione di cui al precedente §5.1.4 e l'insediamento residenziale di cui al § 5.2**



## 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

| Funzioni principali previste<br>*[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]* | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|---|---|
| | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a) residenza, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze in funzione della conduzione di attività rurali e delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive; | no | | |
| g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici. | si | | |

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: No**

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art.3 DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.)

### 10.1 sviluppo operativo - PRESCRIZIONI GENERALI

Come indicato ai precedenti punti §6-7-8-9 l'organizzazione dell'assetto insediativo prevede:

per il SETTORE 1 (LOTTO DEGLI STANDARD)
secondo le disposizioni di cui ai §9 e l'alleg. 10.1a, realizzazione delle opere di urbanizzazione da cedere al Comune (parcheggi pubblici a livello strada per mq 534 ed un campetto sportivo in copertura nonché ascensore pubblico di accesso al cimitero) a fronte della realizzazione di parcheggi a mercato libero ancora per mq 534

per il SETTORE2 (LOTTO INSEDIABILE):

- la sistemazione dell'area ricavando i sedimi a diversa altezza altimetrica, adagiati sul profilo del suolo ad accogliere i nuovi edifici (vedi Alleg. 10.1)
- la realizzazione di residenze per totale di 450 mq di SU,
- la cessione al Comune dell'area necessaria per ospitare la nuova strada di collegamento (vedi §5.1.1)

### 10.1a per lo schema di assetto plano-altimetrico dello SVILUPPO OPERATIVO - *vedi allegato grafico* 10.1a

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

ristrutturazione edilizia e contestuali aumenti volumetrici entro il limite del 20%

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

Le indicazioni e le disposizioni di cui al § 10 nonché gli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a] relativi ai due SVILUPPI OPERATIVI definiscono compiutamente i parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici, che possono essere così sintettizzate.

- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)
  I.U.I.=0,095 mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio 0% dell'I.U.I.;
- Indice di copertura IC max16% (n. 11 RET) comprendendo sia gli edifici residenziali sia anche il parcheggio in struttura
- Indice di permeabilità territoriale IP min 50% (n. 10 RET)

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Distanza dei nuovi edifici dalla strada (via Roma): min 1 m dal ciglio muro che delimita il lotto del settore 2 a valle
- Distanza dei nuovi edifici dalla strada interna di collegamento nel settore 2: min 3 m
- Distanza dagli edifici min 3 m tra pareti non finestrate 10 m tra pareti finestrate
- Distanza dai confini di proprietà: si applica il Codice civile

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1. 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile): TOTALE 158 mq
2. Caratteristiche costruttive: in struttura ovvero interrati o a raso

Parcheggi privati pertinenziali in struttura specifica per residenti del contesto: mq 534 nel settore 1 e 400 nel settore 2 a valle di largo rollino

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: NO

Parcheggi privati non pertinenziali: NO

## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Oltre alle indicazioni di cui al § 10 ed agli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a] relativi allo SVILUPPO OPERATIVO valgono le seguenti disposizioni:

- Tipologie edilizie residenziali di chiara impronta tradizionale tipiche del paesaggio di versante: linguaggio del semplice intonaco e della pietra vista, coperture in ardesia, sobrietà compositiva dei prospetti, limitando l'uso dei poggioli, privilegiando l'adozione di logge per la creazione di grandi aperture, consistente sviluppo di superfici di rivestite in ardesia, specie in corrispondenza degli attacchi al suolo su via Roma.
- I parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile
- La nuova viabilità deve essere trattata con manto in asfalto drenante ed obbligo di uso di luci a bassa emissione di UV1

## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

Oltre alle indicazioni di cui al § 4 valgono le seguenti disposizioni specifiche legate alla normative di PUC:

| | | |
|---|---|---|
| • Suscettività: classe 3 | • Microzona sismica: Zona 4 | • Reticolo idrografico: 1° ordine lato ovest e 1° ordine lato est |

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

- Ricostituzione del fronte murario al di sotto del cimitero salvaguardando le alberature di alto fusto, realizzando le superfici di ventilazione con pareti di verde continuo verticale.
- Equipaggiare a verde la maggiore superficie libera nel perimetro di intervento, non coinvolta nelle costruzioni
- I parcheggi a raso devono essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile
- In rapporto al Piano del verde provinciale, dovrà essere redatto da esperto agronomo-naturalista un progetto unitario relativo al VERDE pubblico e pertinenziale. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto particolarmente indirizzato all'uliveto nonché alle alberature di alto fusto ed alle essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo, anche secondo le indicazioni contenute nella disciplina dell'Assetto Vegetazionale del Piano Paesistico regionale. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.[vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde del P.T.C].
- L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.
- Si fa rinvio ad eventuali altre prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

NO

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

- Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): = 450/25 = 18 UCU da nuove residenze
- Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale:-

| Dotazioni Obbligatorie: min=18x24=432 mq | Dotazioni Aggiuntive: aree a parcheggio pubblico:NO |
|---|---|

Dotazioni di PROGETTO:

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Parcheggi pubblici in struttura | 534 mq nel settore 1 ceduti dai soggetti attuatori (settore 1) | = 534 mq |
| 2. | Verde pubblico e sport | [534 (settore 1 campetto calcio)+1.096(settore 2 verde pubblico)] | = 1.630 mq ceduto e realizzato dai soggetti attuatori |
| 3. | Casa per anziani | (esistente settore 2) | = 120 mq |
| | | | tot. = 2.284 mq |

3. Opere di Urb.1°: colleg.to viario via Roma –Largo Rollino-Ascensore pubblico al Cimitero.
4. Parcheggi pertinenziali di nuova costituzione nel settore 1 = 534 mq

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

NO

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Permesso di costruire convenzionato nel rispetto dello schema di assetto di cui allo sviluppo operativo avente valore plani volumetrico vincolante.
Il rilascio del P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati al soddisfacimento delle condizioni e delle modalità operative di cui ai precedenti §10 e §19

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

NO

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del Distretto e dei SETTORI all'interno del Distretto per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio : | SI purchè si raggiungano i risultati quantitativi in rapporto agli standard ed alle opere pubbliche<br>Possibilità di intervenire tramite uno o più titoli edilizi frazionando la realizzazione delle nuove edificazioni nel settore insediabile a fronte comunque della realizzazione contestuale di tutti i parcheggi pubblici e della viabilità nel settore 2 |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | vedi §10 e § 15. Le caratteristiche morfologiche/ architettoniche hanno valore indicativo, modificabili in funzione delle esigenze distributive-funzionali-prestazionali fermo restando lo schema di assetto planivolumetrico di cui all'allegato 4_Dt SCHEMA. |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o edilizia convenzionata: | NO |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | NO |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | SI: attuazione disgiunta dei due settori, a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione pertinenti |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

- Realizzazione degli standard pubblici contestualmente all'intervento edificatorio privato di nuova previsione
- Controllo del rispetto del progetto delle diverse aree di riassetto del VERDE (numero di alberi)

## 25 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma

NO

## 26 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)

NO

# 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

## 5_Dt
**DISTRETTO**

***Area di versante collocata a valle di via Besso (percorso di crosa di mezzacosta) per la quale l'insediamento di un modesto episodio insediativo consentirà il recupero ed il riassetto di tale percorso di grande valenza paesaggistica e l'acquisizione di un'area da destinarsi a belvedere panoramico e verde pubblico***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:

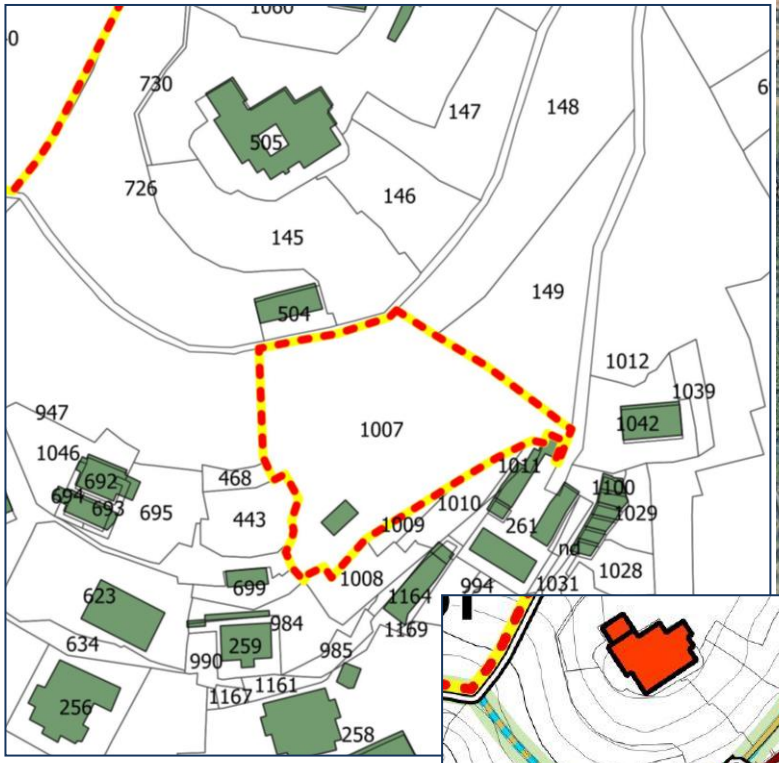
**It = 0 mq/mq**

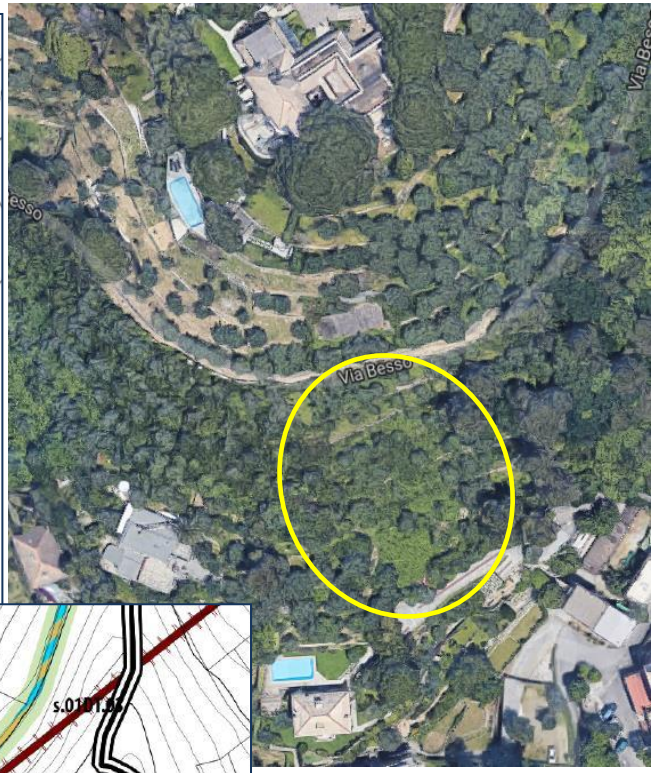
## Descrizione sintetica

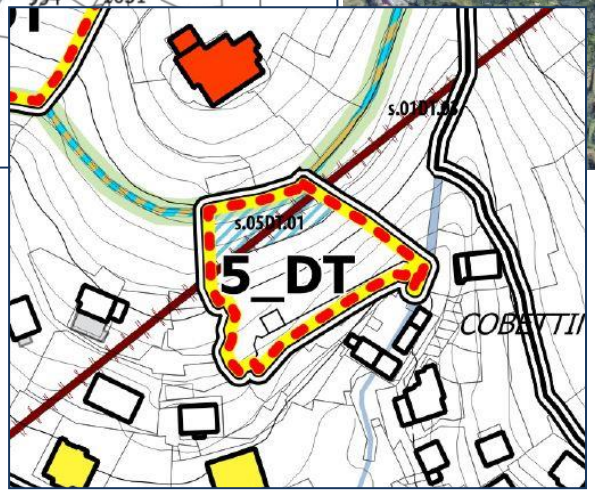
**L'area è costituita da fasce non coltivate con presenza di ulivi ed è accessibile veicolarmente da viale dei Pini.**

## Localizzazione territoriale del Distretto

**Il perimetro del distretto "Dt 5" comprende una parte di versante costiero costituito da "fasce" degradanti da via Besso a monte verso viale dei Pini a valle.**




stralcio planimetria struttura del PUC

**zona tipo C-F**

# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ **ambito P.T.C.P. n. 61**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA: Sup. Terr.= 3.069 Mq**

**ID-MA Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

**IS-MA-CPA: Sup. Terr.= 760 Mq**

**IS-MA-CPA Art. 49 ter * Insediamenti Sparsi – Regime di MANTENIMENTO finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS MA CPA)**

1. Tale regime si applica in quelle parti di territorio già classificate come insediamento sparso in regime di mantenimento che per collocazione, prevalenza di spazi liberi sull'edificato, valori di immagine, costituiscono corridoi di importanza sia paesistica che ambientale per il collegamento tra costa ed entroterra o per la interruzione della continuità urbana lungo i versanti costieri.
2. L'obiettivo della disciplina è salvaguardare la funzione e i caratteri di tali corridoi preservandone la continuità in termini di bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti.
3. Sono consentiti tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, dei rustici e delle infrastrutture esistenti per favorire il presidio del territorio nei modi coerenti con gli obiettivi qualitativi della disciplina. Non sono consentiti ulteriori interventi di nuova edificazione e di correlata urbanizzazione se non in misura episodica e per funzioni quali l'attività agricola e di presidio ambientale e altre attività volte a favorire la fruizione naturalistica, ambientale, storico - culturale nonché la funzione turistico-ricettiva purché a basso impatto paesistico e ambientale, che preservino comunque la continuità degli spazi non edificati, la bassa densità insediativa e i connotati paesistici del corridoio. In sede di redazione o aggiornamento della disciplina paesistica di livello puntuale, da adottarsi entro il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della presente norma, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui al precedente comma 2, possono essere specificati i caratteri di episodicità della nuova edificazione in relazione alle peculiarità dell'ambito e alle esigenze di manutenzione del territorio. Gli interventi ammessi non possono comunque comportare la trasformazione di serre in volumi edilizi né essere localizzati nei punti paesisticamente caratterizzanti e di maggiore visibilità quali i crinali e in particolare nelle aree soprastanti i tunnel autostradali. 3 bis. Non è ammessa l'installazione di impianti di captazione di energia solare a terra, in aree naturali, seminaturali o agricole, salvo piccoli impianti non estensivi e comunque di scala non industriale.
4. Sono ammissibili i manufatti agricoli e i locali pertinenziali consentiti dalla disciplina urbanistica comunale a condizione che non alterino in misura paesaggisticamente percepibile lo stato dei luoghi e che non modifichino in modo significativo la morfologia e le sistemazioni del terreno.

| ✖ | ambito PTC | 1.8 Paradiso | scheda | 1.8_C_02 | categoria: | Territori di cornice costiera (C) |
|---|---|---|---|---|---|---|

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

**Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero. Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."**

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

## 3 Piani di settore

| | |
|---|---|
| | **Piano della Costa** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano Tutela Ambiente Marino Costiero** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano del Parco** |
| | l'area non ricade in nessun Piano di Parco |
| | **Piano di Bacino operante sul distretto** |
| | (*vedi successivo § 4*) |
| | **P.R.P.** |
| | NO |

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | |
|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino** |
| | L'area ricade in classe di suscettività Pg 3b. |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** |
| | ***Suscettività:*** **classe 3 sottoclasse 3fs** |
| | ***Reticolo idrografico:*** fosso Terrile – 2° ordine (a valle sul lato sud-est) |
| | ***Microzona sismica:*** **Zona 3** |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino e della normativa di PUC** |
| | L'area ricade in classe di suscettività **3 sottoclasse 3fs**. Si colloca a valle di via Besso a quote comprese tra 35 e 75 m slm, in un settore di versante rivolto sud-est che presenta pendenze medie di 30-45°. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza di una sottile coltre eluvio-colluviale che ammanta il substrato calcareo. Per quanto riguarda l'evoluzione geomorfologica non sono presenti dissesti gravitativi, il fosso Terrile lambisce l'area sul lato sud-est, ma si trova ad una quota inferiore di diversi metri rispetto al sito in oggetto.<br>Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Si precisa che per tutta la sistemazione dell'area si dovrà mettere in atto la raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 15 delle Norme geologico-tecniche del PUC. |
| | SIC/ZPS: NO |
| | Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO |
| | Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO |
| ✖ | Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:<br>BELLEZZA D'INSIEME: FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE) |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto riguardano :**

**5.1. il recupero ed il riassetto di un tratto di via Besso, percorso di grande valenza paesaggistica e l'acquisizione di un'area da destinarsi a belvedere panoramico e verde pubblico. Tale area è posta in corrispondenza di una possibile fermata intermedia della funicolare di risalita prevista dalla stazione ferroviaria a P.za di S.Michele [vedi Dt.1]**

**5.2. Tale dotazione di servizi pubblici sarà realizzata e ceduta in compiuta funzionalità ed accessibilità, da parte dei proprietari dell'area perimetrata nel distretto a fronte della attuazione, tramite PCC, di un episodico completamento residenziale di nuovo impianto per complessivi mq 125 di SU per un'unica unità abitativa monofamiliare**

**L'attuazione è disciplinata attraverso P.C.C.**

## 6 Eventuali sviluppi operativi alternativi.

NO

## 7 Superficie territoriale (mq)

**St=2.860** mq **Sf=2.125** mq

[N.b.: *I dati qui riportati ( superficie territoriale e fondiaria) hanno valore indicativo: l'effettiva estensione delle superfici sarà quella delle particelle catastali interessate.]*

## 8 Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)

NO

## 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

| Funzioni principali previste *[categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m.]* | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m. | |
|---|---|---|---|
| | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a) residenza, | NO | | |
| g) servizi, comprensiva delle attività per i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, dei servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, | | | |

**Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: No**

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art.3 DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.)

Eventuali aree di concentrazione o di rispetto:

All'interno del lotto perimetrato con grafia particolare di cui allo stralcio cartografico allegato potrà essere edificato un edificio monofamiliare, di massimo due piani fuori terra di S.U. max 125 mq.

Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:

La tipologia edilizia della residenza sarà improntata a sobrietà compositiva.

Preferibilmente il linguaggio architettonico sarà contemporaneo in quanto più consono a garantire un forte controllo dell'inserimento nel paesaggio (quasi mimetico) specie in rapporto con la morfologia del suolo, caratterizzato da acclività e diffuse sistemazioni a *fascia* con muri di contenimento in pietra. (vedi § 15)

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

nel perimetro del distretto insiste un capanno attrezzi (map 1192) che viene demolito, quindi non esiste patrimonio edilizio

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)
  I.U.I.=.0,03 mq/mq (n.3 RET);
- Indice di copertura IC max 4 % (n. 11 RET)
- Indice di permeabilità territoriale IP min 60% (n. 10 RET)

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Distanza del nuovo edificio dalla strada (via Besso) min 15 m
- Distanza dagli edifici min 10 m
- Distanza dai confini di proprietà: si applica il Codice civile

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:

1. 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2. Caratteristiche costruttive: a raso ovvero interrati

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: NO

Parcheggi privati non pertinenziali:NO

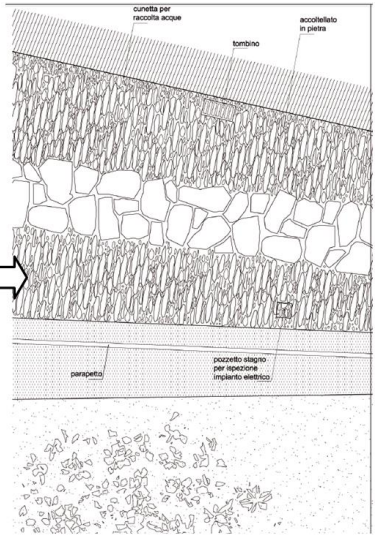
## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

**Oltre alle indicazioni di cui al § 10 valgono le seguenti disposizioni:**

- **Il restauro del tratto di via Besso andrà eseguito rispettando la qualità dei valori della tecnica esecutiva tradizionale**
- **Le sistemazione dei suoli dell'area destinata a belvedere panoramico sia delle aree libere pertinenziali (complessivamente circa mq 3.800) vanno progettate privilegiando la salvaguardia del verde: il progetto unitario relativo al VERDE pubblico e pertinenziale dovrà essere redatto da esperto agronomo-naturalista. Tale progetto, a partire dall'analisi dell'assetto dello stato di fatto particolarmente indirizzato alle alberature di alto fusto ed alle essenze pregiate presenti, specie se tipiche della zona, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo. Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infestanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute. .[vedi art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C]**



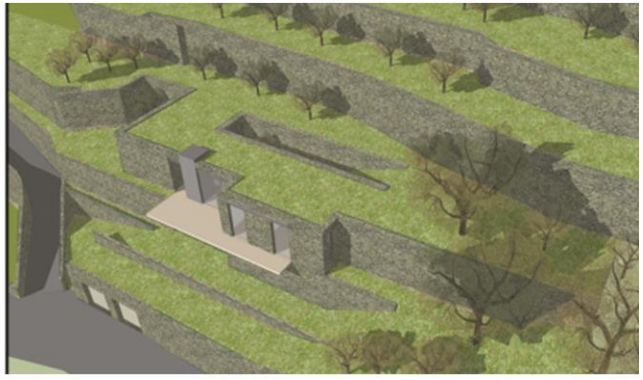





- **L'architettura dell'edificio dovrà conformarsi alla morfologia del terreno a fasce con palesi richiami in termini di riferimento materico alle sistemazioni a *fasce* dei versanti acclivi della costa del golfo. In tal senso saranno determinanti lo sviluppo planimetrico dell'edificio, che non vada a deformare la larghezza delle *fasce,* e l'impianto distributivo verticale, che segua il rapporto della pendenza del versante.**







## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

**Oltre alle indicazioni di cui al § 4 valgono le seguenti disposizioni di PUC:**

- **Suscettività: classe 3**
- **Microzona sismica: Zona 3**

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

**Sono presenti i seguenti AMBIENTI DELLA RETE ECOLOGICA LIGURE**




**VALGONO LE SEGUENTI PRESCRIZIONI:**

**riduzione dell'effetto barriera**

- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione di sottopassi faunistici realizzati sotto la sede stradale con tubi di cemento o canali sotterranei; affinché siano efficaci occorre predisporre vegetazione agli ingressi ed altri elementi di "invito"

**modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna**

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

**piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi**

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

**modalità di interventi nei corridoi per specie di AMBIENTE APERTO**

- per conservare e migliorare lo status delle popolazioni di specie di ambiente aperto (in particolare Lanius collurio e Coprimulgus europaeus) è prescritta la conservazione degli ambienti a mosaico (es. incentivazione delle attività di pascolo, gestione agroforestale attenta al mantenimento di habitat che offrano possibilità di riparo, nidificazione ed alimentazione, mantenimento di ambienti a mosaico con presenza di arbusti / margini ecotonali / arbusteti spinosi). E' inoltre prescritta la riduzione dell'uso di pesticidi e fitofarmaci in ambito agricolo e la mitigazione del disturbo antropico

**modalità di realizzazione di nuove LINEE ELETTRICHE**

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm.

**modalità di progettazione e cantierizzazione degli INTERVENTI EDILIZI**

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;
- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

**L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.**
**Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS**

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

**NO**

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

- **Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): = 125/25 = 5 UCU da nuove residenze**
- **Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: -**

| | |
|---|---|
| **Dotazioni Obbligatorie: min=5x24=120 mq** | **Dotazioni Previste a PROGETTO: aree a verde pubblico: mq 735** |

**Dotazioni Aggiuntive:NO**

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

**NO**

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Permesso di costruire convenzionato nel rispetto dello schema di assetto avente valore plani volumetrico vincolante.
Il rilascio del P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati a:

1. alla cessione delle aree ed alla realizzazione parziale -in proporzione non superiore al 150% degli oneri tabellari- delle opere di urbanizzazione sopra descritte: fascia di verde pubblico e belvedere panoramico in fregio a via Besso da mantenere ad uso pubblico.
2. Le sistemazioni delle urbanizzazioni infrastrutturali dovranno realizzarsi mantenendo le piante di ulivo esistenti e creando un fondo naturale per le percorrenze prive di aree impermeabilizzate, in applicazione delle prescrizioni di tutela ambientale e del verde strutturante il paesaggio di cui al §15.

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

NO

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del distretto solo per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio | SI |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | NO |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | vedi §10 e § 15 |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: | NO |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | SI relativamente al perimetro dell'area a verde pubblico lungo via Besso purchè la sua estensione non vari |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | NO |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

- Realizzazione dell'area a verde pubblico ed affaccio panoramico contestualmente all'intervento edificatorio di nuova previsione
- Controllo delle modalità di realizzazione e dell'estensione delle superfici permeabili
- Controllo del rispetto del progetto del verde (numero di alberi)

## 25 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma

NO

## 26 Norme transitorie

| | |
|---|---|
| 1) Patrimonio edilizio esistente: | Non esiste |
| 2) Aree libere: | Non va variato in decremento l'uliveto esistente |
| 3) Infrastrutture: | NO |

## 27 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto

NO

# 1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

**6_Dt**
**DISTRETTO**
***Area di riconversione urbana interessata da processi di dismissione delle funzioni originarie, collocata in contiguità con la rete principale del trasporto pubblico o in posizioni nodali rispetto al tessuto urbano, nella quale le trasformazioni previste saranno in grado di risolvere condizioni di carenze funzionali del territorio e di dotazioni di standard pubblici a livello comunale.***
***Area di trasformazione dell'assetto fisico e insediativo.***

Stima della densità territoriale esistente nell'ambito alla data di adozione del PUC:
**It = 0,12 mc/mq**

con destinazione d'uso: magazzini agricoli.

N.B.: le serre esistenti non vengono calcolate per la valutazione dell'It.

## Localizzazione territoriale del Distretto

**Il perimetro del distretto "Dt 6" comprende un'estesa parte di versante costiero costituito da "fasce" degradanti da via Roma all'altezza di piazza Diaz. fino all'Aurelia**

## Descrizione sintetica

**L'area è occupata in oggi prevalentemente da serre e da alcuni fabbricati in muratura a destinazione magazzini agricoli. Le attività agricole sono tutte dismesse.**

## Obiettivi ed azioni di PUC:

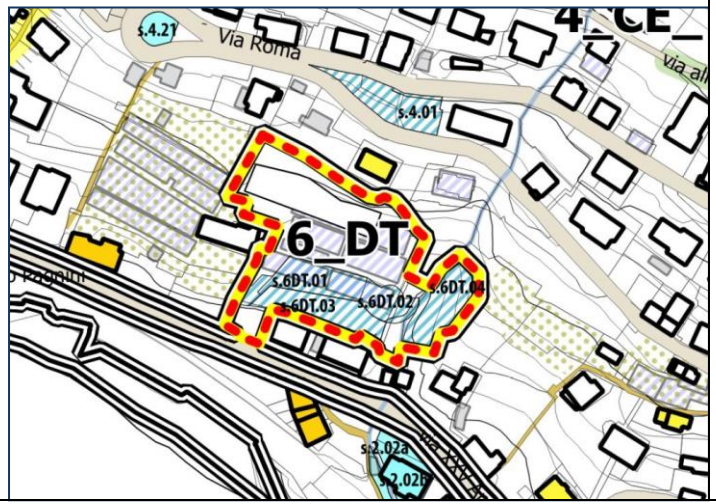
**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto riguardano temi di rilevanza urbana e sovracomunale:**

1. **la creazione del nuovo plesso scolastico pubblico, che riunisca in un'unica struttura funzionale l'asilo nido, la scuola materna, la scuola elementare e la scuola media, attualmente ospitate in tre diversi edifici,**
2. **realizzare la palestra, gli spogliatoi ed i locali di servizio dimensionati sulle esigenze scolastiche, ma che possano funzionare anche per la popolazione residente, dilatandone gli orari per l'uso pubblico;**
3. **dotare l'area di un *sistema* accessibilità molteplice che colleghi l'Aurelia con via Roma servendo oltre che il plesso scolastico a quote diverse, anche altre costruzioni residenziali esistenti sul versante, immediatamente esterne al perimetro del presente distretto, attualmente prive di ogni accessibilità veicolare.**
4. **sviluppare un intervento di "piano casa"già avviato nel settore 1 del perimetro del distretto, funzionale all'acquisizione pubblica dell'area per la costruzione del plesso scolastico, introducendo anche una quota di ERS.**

## Indirizzi operativi di PUC (vedi §6)

**Per il particolare assetto proprietario e la contingente operazione di procedimento in corso di attuazione ex art.7 l.r. 49/12, il distretto prevede tre scenari operativi alternativi, di cui i primi due sono indirizzati comunque a raggiungere tutti il complesso degli obiettivi sopraenunciati, mentre il terzo prevede semplicemente l'acquisizione al patrimonio comunale per esproprio di tutte le aree del compendio immobiliare delimitato dal perimetro di distretto, finalizzato a realizzare uno standard di verde pubblico.**




zona tipo C-F

**Delimitazione del distretto 6_Dt**



# QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO

## 2 Piani Territoriali

**P.T.R.** (non ancora operante)

✖ **ambito P.T.C.P. n. 61**

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale:

**ID-MA**: **Sup. Terr.= 4.930 mq**

**Art. 44 Insediamenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni dei tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

✖ **ambito PTC** | **1.8 Paradiso** | **scheda** | **1.8_C_02** | **categoria:** | **Territori di cornice costiera (C)**

**disciplina del sistema del verde del PTC provinciale**

**Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero.**
**Tra gli obiettivi del PTC (sistema del verde) c'è quello "di favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie."**

In ragione dell'elevata qualità ed estensione della copertura vegetazionale, che contribuisce alla composizione ed all'equilibrio del paesaggio costiero, la pianificazione urbanistica, deve essere volta alla conservazione dei caratteri peculiari più sopra evidenziati.
Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, coniugare le esigenze di riqualificazione del sistema insediativo e di integrazione della relativa dotazione di infrastrutture e servizi con la tutela dei valori vegetazionali presenti nelle aree di verde che connotano il territorio costiero, favorendone, ove oggetto di interventi in regime di convenzione urbanistica con il Comune, la fruizione pubblica, segnatamente per quanto attiene all'accessibilità al mare.
In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari, con l'obiettivo di garantire il mantenimento degli stessi, favorire l'innalzamento del livello qualitativo della copertura vegetazionale, specie laddove si riscontrino puntuali situazioni di degrado conseguenti a scarsa manutenzione, a fenomeni di abbandono, dissesto idrogeologico, incendi, presenza di specie infestanti e fitopatie, anche proponendo eventuali modifiche alla delimitazione del "territorio di cornice" indicata nella scheda.

## 3 Piani di settore

| | |
|---|---|
| | **Piano della Costa** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano Tutela Ambiente Marino Costiero** |
| | non vi è influenza |
| | **Piano del Parco** |
| | l'area non ricade in nessun Piano di Parco |
| | **Piano di Bacino operante sul distretto** |
| | l'area ricade in classe di suscettività d'uso non condizionata (*vedi successivo § 4)* |
| | **P.R.P.** |
| | NO |

## 4 Vincoli e servitù operanti sul distretto

| | | |
|---|---|---|
| | **Vincolo idrogeologico: NO** | |
| ✖ | ***Distanze di salvaguardia dal reticolo idrografico*** | |
| | Art. 8 NTA Piano di Bacino ambito 14 | |
| ✖ | **Vincoli imposti dai Piani di Bacino** | |
| | ***Suscettività:* classe Pg3b** | |
| | ***Area a rischio idrogeologico - Interventi previsti dal PdB*** | |
| | ***codice*** | ***descrizione intervento. Misure speciali di prevenzione e protezione*** |
| | ID-PL-06 | Intervento di carattere idraulico |
| ✖ | **Norme di attuazione geologico-tecniche del PUC** | |
| | ***Suscettività:* classe 2** | |
| | ***Reticolo idrografico:*** Rio Montobbio - 2° ordine (a margine orientale del distretto) | |
| | ***Microzona sismica:* Zona 2** | |
| ✖ | **Conformità ai vincoli di P.di B. e della normativa di PUC** | |
| | L'area ricade in classe di suscettività 3b. L'area si colloca in un settore di versante rivolto sud-sudovest. Dal punto di vista geologico l'area appare caratterizzata in affioramento dalla presenza di coperture detritiche di spessore inferiore a 1 metro che ammantano il substrato calcareo. Per quanto riguarda l'evoluzione geomorfologica delle aree interessate dagli interventi insediativi nei tre sviluppi operativi del distretto, questi si inseriscono in una zona comunque stabile, con minime interferenze con i corsi d'acqua. Si fa rinvio alle Norme geologiche di attuazione del PUC circa le modalità di approfondimento delle indagini geognostiche e conseguentemente sulle modalità tecniche di realizzazione degli interventi.<br>Si precisa che per tutta la sistemazione dell'area si dovrà mettere in atto la raccolta delle acque di prima pioggia ai sensi dell'art. 15 delle Norme geologico-tecniche del PUC. | |
| | SIC/ZPS: NO | |
| | Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO | |
| | Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO | |
| ✖ | Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico:<br>BELLEZZA D'INSIEME:<br>FASCIA COSTIERA NEL COMUNE DI BOGLIASCO PIEVE (OGGI BOGLIASCO E PIEVE LIGURE); | |

# DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

## 5 Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.

**Le finalità che il PUC indica per la disciplina del distretto in relazione ai PRIMI DUE SVILUPPI OPERATIVI DI ATTUAZIONE riguardano temi di rilevanza urbana e sovracomunale:**

**5.1. la creazione del nuovo plesso scolastico pubblico, che riunisca in un'unica struttura funzionale l'asilo nido, la scuola materna, la scuola elementare e la scuola media, attualmente ospitate in tre diversi edifici, con gravi carenze in tema di:**

- accessibilità veicolare e pedonale,
- assenza di dotazioni di spazi aperti/verdi
- aule e spazi complementari inadeguati per dimensioni e layout distributivi (es. palestra)
- rispetto dei livelli prestazionali richiesti dalle normative attuali in tema di edilizia scolastica, come:
  - Riduzione del rischio sismico
  - Superamento barriere architettoniche e sicurezza (Imp. elettrici/termici/idrosanitari/di elevazione,ecc.)
  - Prevenzione incendi
  - Rendimento energetico
  - Isolamento acustico

**5.2. realizzare la palestra, gli spogliatoi ed i locali di servizio dimensionati sulle esigenze scolastiche, ma che possano funzionare anche per la popolazione residente, dilatandone gli orari per l'uso pubblico;**

**5.3. dotare l'area di un *sistema* accessibilità molteplice che colleghi l'Aurelia con via Roma a monte (almeno pedonalmente) e che, oltre a disimpegnare il plesso scolastico alle diverse quote, consenta anche l'accessibilità alle altre costruzioni residenziali esistenti sul versante, a margine di ponente del perimetro del presente distretto, attualmente prive di ogni accessibilità veicolare.**

**5.4. Integrare un intervento di "piano casa" già avviato nel settore 1 del perimetro del distretto, introducendo anche una quota di ERS nella nuova edilizia residenziale.**

**Lo stato di diritto attuale**

**Tutta l'area interessata dal perimetro del distretto è di un'unica proprietà.**
**In Comune è stato depositato un progetto ex art.7 l.r. 4/11 riguardante le volumetrie dei fabbricati esistenti suscettibili di demolizione prevedendone la ricostruzione con incremento volumetrico con destinazione residenziale.**
**Tale intervento viene localizzato nella fascia più a valle della proprietà (vedi tavola 1) della pagina seguente) ed è corredato di parere positivo della C.E. e della Sovrintendenza ai B.A. nonchè di atto unilaterale d'obbligo da convertire in convenzione attuativa da parte del Comune con relativo rilascio del permesso di costruire.**
**In tale atto unilaterale d'obbligo è prevista la realizzazione:**

**a. di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 19 c,1) della l.r. 16/2008 e s.m.i. e dell'art 6 comma 3) lr 49/2009 e s.m.i.**
**b. di ulteriori parcheggi pertinenziali interrati nello stesso sito in applicazionedell'art. 9 della L. 122/1989 destinati ad altre unità residenziali esistenti nel Comune di Pieve Ligure**
**c. di parcheggi pubblici a raso da cedere all'Amministrazione comunale di Pieve, funzionali alla previsione del plesso scolastico**

**Inoltre il progetto lascia libera da ogni intervento trasformativo una fascia di rispetto sul lotto -lato ponente- della larghezza di circa 2,5 metri, in cui potrà essere realizzato un eventuale impianto pubblico di risalita meccanizzata del tipo a cremagliera o ascensore inclinato (funzionale a tutti i collegamenti del versante vedi precedente punto 5.3)**

**L'amministrazione comunale intende valutare l'attuazione del distretto in termini di sostenibilità ottimale, prioritariamente orientata alla realizzazione del plesso scolastico. Si dispone pertanto un triplice sviluppo operativo (vedi §6,7,8), di cui la prima opzione individua, nella porzione più meridionale del versante, il settore in cui confermare la realizzazione dell'intervento di *piano casa* sopracitato, da implementare in termini di incremento della SU complessiva per prevedere anche una quota di ERS e per bilanciare il potenziamento delle soprarichiamate ricadute di opere di urbanizzazione, nonché la cessione al Comune di tutte le altre aree della proprietà per la creazione del plesso scolastico nuovo nel settore 2. Viceversa la seconda opzione prevede la realizzazione del plesso scolastico nel settore 1 ancora tramite la cessione delle relative aree, e a monte, attraverso analogo sistema di collegamento infrastrutturale, il nuovo insediamento residenziale con identico peso insediativo.**

**Infine il terzo SVILUPPO OPERATIVO DI ATTUAZIONE prevede l'esproprio generalizzato di tutte le aree del distretto per la realizzazione di uno standard di verde pubblico.**

# 6-7-8 TRE SVILUPPI OPERATIVI ALTERNATIVI e SUDDIVISIONE IN SETTORI

| Sup. ter. del **DISTRETTO**: mq 4.930 | Sup. ter. del **SETTORE 1**:mq **2.047** | Sup. ter.del **SETTORE 2**: mq **2.400** | Sup. ter.**SERVIZI-verde**: mq 4**83** |
|---|---|---|---|

## 6.1 sviluppo operativo 1

**SETTORE 1**
**REALIZZAZIONE tramite P.C.C. (*permesso di costruire convenzionato*) attraverso le intese tra il Comune di Pieve Ligure ed i proprietari dei terreni di (vedi §9 e schemi di assetto del §10) di:**

- **un edificio a destinazione residenziale, la cui SU complessiva comprenda anche una quota di ERS**
- **parcheggi pertinenziali sia correlati alle nuove residenze sia ai sensi dell'art. 19 c,1) della l.r. 16/2008 e s.m.i. e dell'art 6 comma 3) lr 49/2009 e s.m.i.**
- **parcheggi pubblici**
- **cessione al Comune di tutte le altre aree del settore 2 per la creazione del nuovo plesso scolastico.**

**SETTORE 2**
**REALIZZAZIONE con le procedure di esecuzione delle opere pubbliche secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10:**

- **dell'infrastruttura di collegamento (rampa elicoidale) per l'accessibilità pedonale e veicolare a partire dall'accesso della via Aurelia al SETTORE 2.**
- **di un nuovo plesso scolastico pubblico, comprensivo di palestra e di strutture complementari di servizio sulla base delle normative dell'edilizia scolastica vigenti,**
- **della ristrutturazione di una delle serre esistenti nel sito (o parte significativa di essa) da mantenersi per usi didattici e per equipaggiarla con un'adeguata dotazione di pannelli ad energia solare, che potranno interessare anche una parte dell'involucro del volume della palestra. Dal punto di vista Dell'impiego delle energie alternative tali interventi si integreranno con la possibilità di impiego di energia geotermica.**
- **della sistemazione a verde degli spazi liberi intorno al plesso scolastico e della copertura degli edifici pubblici, sia usi ludici, sia per verde di tutela naturalistica- ambientale**

**Le previsione del PUC per il distretto 6_Dt.non comportano pertanto vincoli preordinati all'esproprio.**

## 6.2 sviluppo operativo 2

**SETTORE 1**
**Previa cessione al Comune di tutta l'area del SETTORE 1 -contenuto determinante della convenzione attuativa del SETTORE 2-, REALIZZAZIONE con le procedure di esecuzione delle opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10:**

- **della creazione del nuovo plesso scolastico pubblico, comprensivo di palestra e di strutture complementari di servizio sulla base delle normative dell'edilizia scolastica vigenti**
- **dei parcheggi pubblici funzionali al servizio scolastico**
- **della sistemazione a verde degli spazi liberi intorno al plesso scolastico e della copertura degli edifici pubblici, sia usi ludici, sia per verde di tutela naturalistica- ambientale**

**SETTORE 2**
**Realizzazione tramite P.C.C. (*permesso di costruire convenzionato*) attraverso le intese tra il Comune di Pieve Ligure ed i proprietari dei terreni di ( vedi §9 e schemi di assetto del §10):**

- **degli edifici a destinazione residenziale, la cui SU complessiva comprenda anche una quota di ERS**
- **dei parcheggi pertinenziali correlati alle nuove residenze**
- **dei parcheggi pubblici di standard funzionali anche alle abitazioni esistenti nel mappale 1124**
- **delle infrastrutture di collegamento per l'accessibilità veicolare e pedonale al SETTORE 2**

**Le previsione del PUC per il distretto 6_Dt.non comportano pertanto vincoli preordinati all'esproprio.**

## 6.3 sviluppo operativo 3

**ESPROPRIO generalizzato da parte del Comune di tutta l'area del DISTRETTO 6_Dt per dare attuazione ad uno standard di verde pubblico**

0 metri 10 metri 50 metri

VIA ROMA

Settore 2

Settore 1

Servizi verde

Edificio privo di accessibilità veicolare

A

B

RECCO

STRADA STATALE 1

VIA AURELIA

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:200

+34.2 +32.6 +30.7 +29.5 +25.0 +24.0 +21.7 +17.2 +8.0 +4.6 +3.8 -1.5 -6.5 -9.0 -10.0 -13.9

SEZIONE LONGITUDINALE A-A DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:200

SEZIONE TERRITORIALE B-B DELLO STATO DI FATTO SCALA 1:200

STRALCIO CATASTALE SCALA 1:1000

NOTE

RILEVATO DA:
Geom. Andrea Gardella

Perimetro distretto

Delimitazione settori

Verde pertinenziale al plesso scolastico

Serre esistenti

# 9 Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

## 9.1 sviluppo operativo 1

**SETT.1**

| Categorie funzionali art. 13, c. 1, l.r. 16/08 e s.m. | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/08 e s.m. | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a)residenza | a)residenza (con quota di ERS) | - | - | - |
| b)turistico-ricettiva | NO | - | - | - |
| c)produttiva e direzionale | NO | - | - | - |
| d)commerciale | NO | - | - | - |
| e)rurale | NO | - | - | - |
| f)autorimesse e rimessaggi | SI | - | - | - |
| g)servizi | parcheggi pubblici- infrastrutture per mobilità | - | - | - |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: *mantenimento attività RURALE* | | | | |

**SETT. 2**

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| a)residenza | NO | - | - | - |
| b)turistico-ricettiva | NO | - | - | - |
| c)produttiva e direzionale | NO | - | - | - |
| d)commerciale | NO | - | - | - |
| e)rurale | NO | - | - | - |
| f)autorimesse e rimessaggi | NO | - | - | - |
| g)servizi | AREE e EDIFICI per ISTRUZIONE- INTERESSE COMUNE- FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA E SPORTIVA - INFRASTRUTTURE PER MOBILITÀ E PARCHEGGI | - | - | - |
| Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: *mantenimento attività RURALE* | | | | |

| 92 | sviluppo operativo 2 | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| SETT.1 | Categorie funzionali art. 13, c. 1, l.r. 16/08 e s.m. | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/08 e s.m. | |
| | | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| | a)residenza | NO | - | - | - |
| | b)turistico-ricettiva | NO | - | - | - |
| | c)produttiva e direzionale | NO | - | - | - |
| | d)commerciale | NO | - | - | - |
| | e)rurale | NO | - | - | - |
| | f)autorimesse e rimessaggi | NO | - | - | - |
| | g)servizi | AREE e EDIFICI per ISTRUZIONE- INTERESSE COMUNE- FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA E SPORTIVA - INFRASTRUTTURE PER MOBILITÀ E PARCHEGGI | - | - | - |
| | Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: *mantenimento attività RURALE* | | | | |
| SETT. 2 | a)residenza | a)residenza (con quota di ERS) | - | - | - |
| | b)turistico-ricettiva | NO | - | - | - |
| | c)produttiva e direzionale | NO | - | - | - |
| | d)commerciale | NO | - | - | - |
| | e)rurale | NO | - | - | - |
| | f)autorimesse e rimessaggi | SI | - | - | - |
| | g)servizi | parcheggi pubblici- infrastrutture per mobilità | - | - | - |
| | Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: *mantenimento attività RURALE* | | | | |

93

tutto il distretto

## sviluppo operativo 3

| Categorie funzionali art. 13, c. 1, l.r. 16/08 e s.m. | Funzioni principali previste | Funzioni complementari previste (max.%) rispetto alle funzioni principali dell'intervento | Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/08 e s.m. | |
|---|---|---|---|---|
| | | | Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1 | Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente |
| a)residenza | NO | - | - | - |
| b)turistico-ricettiva | NO | - | - | - |
| c)produttiva e direzionale | NO | - | - | - |
| d)commerciale | NO | - | - | - |
| e)rurale | NO | - | - | - |
| f)autorimesse e rimessaggi | NO | - | - | - |
| g)servizi | FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA E SPORTIVA - INFRASTRUTTURE PER MOBILITÀ E PARCHEGGI | - | - | - |

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: *mantenimento attività RURALE*

## 10 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)

### 10.1 sviluppo operativo 1 - PRESCRIZIONI GENERALI

**Come indicato ai precedenti punti §6-7-8-9 per ciascun settore per il primo sviluppo operativo l'organizzazione dell'assetto insediativo prevede per:**
**il SETTORE 1**

- **la demolizione dei fabbricati esistenti (magazzini e serre)**
- **la creazione di parcheggi pertinenziali (in un piano interrato a q. -8,80 e in un piano terreno a q -6,10) (vedi sezione trasversale Alleg. 10.1.a)**
- **la sistemazione dell'area ricavando il sedime a gradoni a partire da quota -3,20 a quota +5,7 per la costruzione di un edificio adagiato sul profilo delle "fasce" esistenti, destinato a residenze**
- **la realizzazione di un piano di residenze tra la q. -3,2 e la q. -0,3 da destinarsi ad ERS per un totale di SU pari a 275 mq**
- **la realizzazione di tre piani di residenze tra la q. -0,2 e la q. +5,70 per totale di mq 775 di SU, di cui mq 442 di SU derivano dal progetto ex "Piano casa" già avviato dalla Società proprietaria (vedi §5) per conversione dei volumi esistenti. (totale di SU pari a 1.050 mq)**
- **la creazione di un'area di parcheggi pubblici a raso a quota q. -6,1 per mq 516 per 16 posti auto**
- **la cessione al Comune di tutte le aree del sedime dell'impianto della torre elicoidale per l'accessibilità pedonale e veicolare nonché delle altre aree del settore 2 (mq 2.400) per la creazione del nuovo plesso scolastico e dell'area a servizi pubblici a verde a levante del settore 1 (per mq 483).**

**il SETTORE 2**

**REALIZZAZIONE con le procedure di esecuzione delle opere pubbliche, secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10.1,:**

- **di un collegamento per l'accessibilità pedonale e veicolare al SETTORE 2, tramite una rampa elicoidale con nocciolo centrale costituito dal corpo scale e dagli ascensori che dalla quota -9,0 sale a quota +4,7 (pendenza 12%).**
- **di uno spiazzo a valle di via Roma da adibire a piazzola di parcheggio temporaneo con un collegamento meccanizzato (ascensore inclinato o scala mobile ai vari piani del plesso scolastico)**
- **di un nuovo plesso scolastico pubblico, comprensivo di palestra e di strutture complementari di servizio sulla base delle normative dell'edilizia scolastica vigenti**
- **della ristrutturazione di una delle serre esistenti nel sito (o parte significativa di essa) da mantenersi per usi didattici e per equipaggiarla con un'adeguata dotazione di pannelli ad energia solare, che potranno interessare anche una parte dell'involucro del volume della palestra. Dal punto di vista di impiego delle energie alternative tali interventi si integreranno con la possibilità di impiego di energia geotermica.**
- **della sistemazione a verde dell'AREA A VERDE PERTINENTE AL PLESSO SCOLASTICO (a levante del settore 1), degli spazi liberi intorno al plesso scolastico e della copertura degli edifici pubblici, sia usi ludici, sia per verde di tutela naturalistica- ambientale**

**Le previsione del PUC per il distretto 6_Dt. nel caso dello sviluppo operativo 1 comportano pertanto vincoli preordinati all'esproprio esclusivamente per una piazzola di sosta su via Roma della superficie di mq 250 e l'ampliamento del sedime dell'attuale scalinata per ospitare impianto meccanizzato di risalita.**

### 10.1a per lo schema di assetto plano-altimetrico dello SVILUPPO OPERATIVO 1 - *vedi allegato grafico* 10.1a

## 10.2 sviluppo operativo 2 - PRESCRIZIONI GENERALI

**Come indicato ai precedenti punti §6-7-8-9 per ciascun settore per il secondo sviluppo operativo l'organizzazione dell'assetto insediativo prevede:**

**SETTORE 1**

**Prioritariamente, o attraverso atto convenzionale legato all'attuazione del Settore 2 nel caso di contestuale attuazione dei due settori, ovvero attraverso l'applicazione di *Compensazione urbanistica* ai sensi dell'art. 29 quater della LUR nel caso di attuazione successiva del settore 2, il Comune acquisisce la disponibilità delle aree del settore 1.**
**Con procedure di esecuzione delle opere pubbliche la sequenza degli interventi è:**

- **la demolizione dei fabbricati esistenti (magazzini e serre)**
- **la sistemazione dell'area ricavando il sedime a gradoni da quota -8,80 a quota +2,10 per la costruzione di un edificio adagiato sul profilo delle "fasce" esistenti con porzione di scavo a q. -5,50 utile per la collocazione della palestra e di strutture complementari di servizio al piano semi-interrato tra la q. -5,50 a q. -1,00 (vedi sezione trasversale Alleg. 10.2.a) e di un nuovo plesso scolastico pubblico nei tre piani superiori (destinati rispettivamente a scuola elementare (q. -1,00) scuola media (q. +2,10) scuola materna nido + serra didattica + tetto verde (q. 5,20) sulla base delle normative dell'edilizia scolastica vigenti.**
  **Il plesso scolastico sarà dotato di equipaggiamento adeguato di pannelli ad energia solare, che potranno interessare parte dell'involucro e delle coperture dell'edificio salvo la sistemazione a verde del terrazzo della scuola materna. Dal punto di vista di impiego delle energie alternative tali interventi si integreranno con la possibilità di impiego di energia geotermica.**
- **la creazione di un'area di parcheggi pubblici a raso a quota q. -5,50 di mq 516 per 16 posti auto**
- **la realizzazione dei seguenti collegamenti infrastrutturali:**
  - **una torre di scale ed ascensori a ponente, di uso pubblico che ha funzione distributiva per tutti i livelli del plesso scolastico, nonché per l'accessibilità pedonale agli edifici esistenti posti a ponente esterni al distretto a q. 4,30, (mapp.305 e 306) edifici oggi raggiungibili solo da una scalinata che collega l'Aurelia a via Roma**
  - **un altro collegamento posto a levante del distretto, formato da una rampa elicoidale percorribile dai veicoli, con un nocciolo strutturale centrale che ospita il corpo scale e gli ascensori, che dalla quota -8,80 salgono a quota +5,20 al servizio del plesso scolastico. La rampa elicoidale (pendenza 12%) si ferma a q. 3,70 consentendo l'accessibilità veicolare a tutti gli interventi del SETTORE 2 nonché l'accessibilità, stavolta anche veicolare, agli edifici esistenti a ponente del perimetro del distretto (mapp.305 e 306) ed anche la creazione di parcheggi pertinenziale destinati a tali unità edilizie.**

**SETTORE 2**

**REALIZZAZIONE secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10.1a:**

- **di un complesso residenziale distribuito su due piani tra la q. -3,2 e la q. -0,2 per totale di mq 1.050 di SU, così articolati:**
  - **mq 442 di SU derivano dal progetto ex "Piano casa" già avviato dalla Società proprietaria (vedi §5) per conversione di volumi esistenti**
  - **mq 275 di SU da destinarsi ad ERS.**
- **della sistemazione a verde degli spazi liberi intorno alle nuove costruzioni**

**Per lo sviluppo operativo 2, qualora l'intervento pubblico (realizzazione del Plesso scolastico nel SETTORE 1) preceda gli interventi privati, nella convenzione attuativa che disciplina la cessione dell'area del Settore 1 al Comune, verrà computata anche la quota degli oneri relativi al costo dell'infrastruttura elicoidale, limitatamente alla rampa destinata all'accesso veicolare al SETTORE 2) -senza cioè il corpo scale ed ascensori- da attribuire agli operatori, che realizzeranno gli interventi di nuova residenza ivi previsti.**
**Qualora invece gli operatori privati diano attuazione per primi agli interventi edificatori del SETTORE 2) saranno tenuti a convenzionarsi con il Comune con l'impegno:**

- **a cedere le aree al Comune per una successiva attuazione pubblica del Plesso scolastico**
- **a realizzare l'infrastruttura elicoidale limitatamente alla rampa destinata all'accesso veicolare escludendo cioè il corpo scale e gli ascensori.**

## 10.2a per lo schema di assetto plano-altimetrico dello SVILUPPO OPERATIVO 2 - *vedi allegato grafico* 10.2a

## 10.3 sviluppo operativo 3 - PRESCRIZIONI GENERALI

Come indicato ai precedenti punti §6-7-8-9 per il terzo sviluppo operativo l'organizzazione dell'assetto insediativo prevede:
REALIZZAZIONE con le procedure di esecuzione delle opere pubbliche secondo le disposizioni di cui ai §9 e §10.3a:

- l'esproprio di tutta l'area e la demolizione dei fabbricati esistenti (magazzini e serre) ovvero una *COMPENSAZIONE URBANISTICA* ai sensi dell'art. 29 quater della l.r. 36/97 e s.m. in termini di S.A. pari 1.050 mq, utilizzabile nell'ambito contermine 4_CE_VP o nei distretti di trasformazione 3_Dt e 4_Dt, previa stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto interessato soggetta alle formalità stabilite all'articolo 49, comma 4, per i titoli convenzionati, ferma restando la successiva annotazione del credito edilizio nel registro di cui all'articolo 29 ter, comma 4.
- la creazione di un'area attrezzata di verde pubblico – sportivo.

## 11 Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente

L'attuazione del distretto non prevede il mantenimento delle costruzioni esistenti.
Tutte le serre andranno demolite salvo il caso dello sviluppo operativo 1) per cui una serra esistente potrà essere recuperata in tutto o in parte per gli usi didattici.

## 12 Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.

Le indicazioni e le disposizioni di cui al § 10 nonché gli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a e § 10.2a] relativi ai due primi SVILUPPI OPERATIVI definiscono compiutamente i parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici.

## 13 Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)

- Distanza del nuovo edificio dalla strada (Aurelia) min 15 m
- Distanza dagli edifici min 10 m
- Distanza dai confini di proprietà: si applica il Codice civile

## 14 Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:
1. 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2. Caratteristiche costruttive: in struttura ovvero interrati

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione per usi diversi dalla residenza: NO
Parcheggi privati non pertinenziali: NO

## 15 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Oltre alle indicazioni di cui al § 10 ed agli schemi di assetto plano-altimetrico [§ 10.1a e § 10.2a] relativi a tutti gli SVILUPPI OPERATIVI valgono le seguenti disposizioni:

- Le sistemazione dei suoli sia del parcheggio pubblico s.06Dt.03, sia delle aree libere pertinenziali, vanno progettate privilegiando il tema del verde: un progetto unitario relativo al VERDE pubblico e pertinenziale dovrà essere redatto da esperto agronomo-naturalista, con riferimento ad entrambi i SETTORI anche separatamente, ovvero a tutta l'area del distretto (sviluppo operativo 3). Gli eventuali due progetti se non contestuali dovranno improntarsi ad una congruenza reciproca, nel rispetto dell'art.11 c.7,8 e 9 del Piano del verde P.T.C. In particolare dovrà essere curata la qualità del verde sulle coperture e sui terrazzi specie in rapporto con gli spazi fruibili dal plesso scolastico.

## 16 Disciplina geologica e microzonazione sismica.

Oltre alle indicazioni di cui al § 4 valgono le seguenti disposizioni specifiche legate alla normative di PUC:

- Suscettività: classe 2 e 3
- Microzona sismica: Zona 2
- Reticolo idrografico: rio Montobbio – 2° ordine

## 17 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rap. Amb, e/o nel Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

L'allaccio dei reflui dell'insediamento di previsione alla fognatura pubblica, in assenza del completamento dell'allaccio della stessa al depuratore di Recco, dovrà garantire i requisiti prestazionali preventivamente richiesti ai sensi dell'art.38 DCR 11/2016.
Si fa rinvio ad eventuali altre prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

## 18 Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (R.I.R.)

NO

## 19 Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).

- Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): = 1.000/25 = 40 UCU da nuove residenze
- Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: -

Dotazioni Obbligatorie: min=40x24=960 mq

Dotazioni Aggiuntive: aree a parcheggio pubblico:NO

Dotazioni di PROGETTO

| SVILUPPO OPERATIVO 1 | S.U. | |
|---|---|---|
| SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO | 341 | mq |
| SCUOLE ELEMENTARI | 532 | mq |
| SCUOLE MEDIE | 450 | mq |
| ATRIO E AMMINISTRAZIONE | 160 | mq |
| TOTALE EDIFICI SCOLASTICI | 1.483 | mq |
| PALESTRA+MENSA+CIRCOLO | 942 | mq |
| TOTALE EDIFICI SERVIZI | 2.425 | mq |
| collegamento pedonale +(ascensore inclinato) + piazzola sosta via Roma | 250 | mq |
| verde pubblico attrez. copertura scuole | 873 | mq |
| verde per plesso scolastico in Dt 6 | 483 | mq |
| parcheggi pubblici settore 1 | 516 | mq |
| TOTALE standard urbanistici | 4.547 | mq |

| SVILUPPO OPERATIVO 2 | S.U. | |
|---|---|---|
| SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO | 350 | mq |
| SCUOLE ELEMENTARI | 460 | mq |
| SCUOLE MEDIE | 488 | mq |
| ATRIO E AMMINISTRAZIONE | 150 | mq |
| TERRAZZI ATTREZZATI A VERDE | 620 | mq |
| TOTALE EDIFICI SCOLASTICI | 2.068 | mq |
| PALESTRA+SERVIZI | 315 | mq |
| TOTALE EDIFICI SERVIZI | 2.383 | mq |
| verde per plesso scolastico in Dt 6 | 483 | mq |
| parcheggi pubblici settore 1 | 516 | mq |
| TOTALE standard urbanistici | 3.382 | mq |

| SVILUPPO OPERATIVO 3 | S.U. | |
|---|---|---|
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | | |
| TOTALE standard urbanistici | 6.970 | mq |

Dotazioni Aggiuntive:NO

## 20 Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)

NO

## 21 Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)

Tipo di intervento: Per l'attuazione delle residenze: Permesso di costruire convenzionato nel rispetto degli schemi di assetto di cui agli sviluppi operativi alternativi 1 e 2 aventi valore plani volumetrico vincolante. Il rilascio del P.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione attuativa finalizzati al soddisfacimento delle condizioni e delle modalità operative di cui al precedente §10:
Procedure di esecuzione delle opere pubbliche per l'attuazione del plesso scolastico e delle opere pertinenziali di verde ed accessibilità (per tutti gli sviluppi operativi 1-2-3)

## 22 Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.

Nel caso di cessione di alloggi ERS (vedi opzioni operative del §10) si prevede un incentivo della restante SU di edilizia residenziale del 20%

## 23 Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.

Si individuano i seguenti limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:

| | |
|---|---|
| 1) perimetro del distretto solo per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio | SI |
| 1) perimetro dei SETTORI all'interno del Distretto per adeguamenti che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio | SI purchè si raggiungano i risultati quantitativi in rapporto agli standard ed alle opere pubbliche previsti al §19 per ciascuna delle opzioni legati ai 3 sviluppi operativi |
| 2) disciplina degli interventi previsti: | |
| 3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: | vedi §10 e § 15; le caratteristiche morfologiche/ architettoniche hanno valore indicativo, modificabili in funzione delle esigenze distributive-funzionali-prestazionali specie del plesso scolastico |
| 4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): | NO |
| 5) fabbisogno abitativo residenza primaria e quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: | SI nei limiti quantitativi disposti ai §10.1 e §10.2 |
| 6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: | SI nell'ambito dei tre scenari operativi previsti |
| 7) modalità di attuazione degli interventi: | SI vedi il triplice sviluppo operativo tra i 2 settori |

## 24 Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.

- Realizzazione degli standard pubblici contestualmente all'intervento edificatorio privato di nuova previsione
- Controllo delle modalità di realizzazione e dell'estensione delle superfici permeabili
- Controllo del rispetto del progetto delle diverse aree a verde (numero di alberi)

## 25 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma

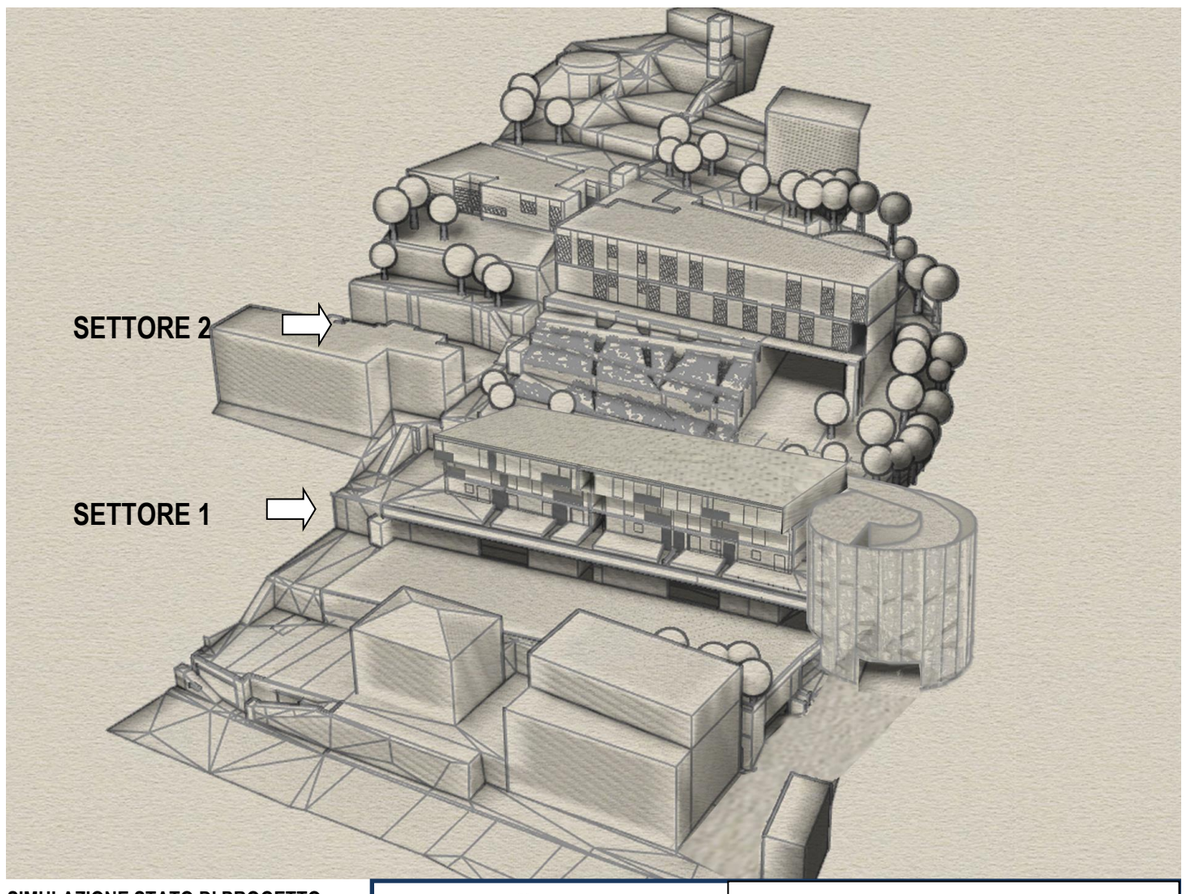
NO

## 26 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)

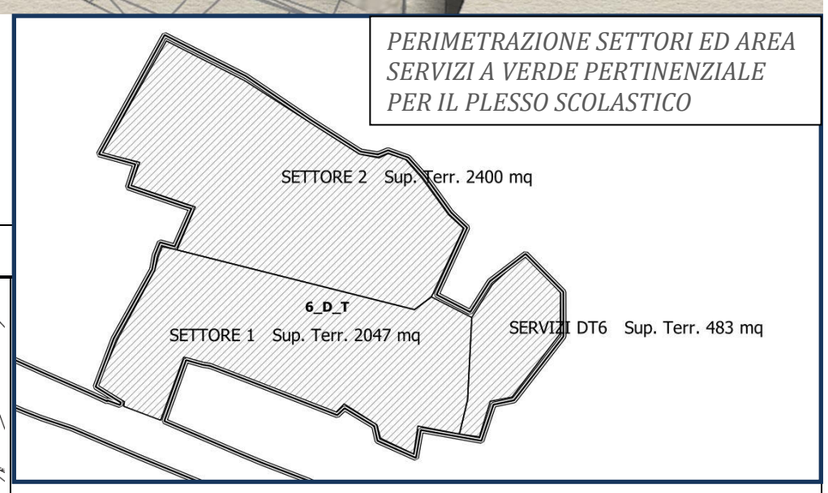
NO



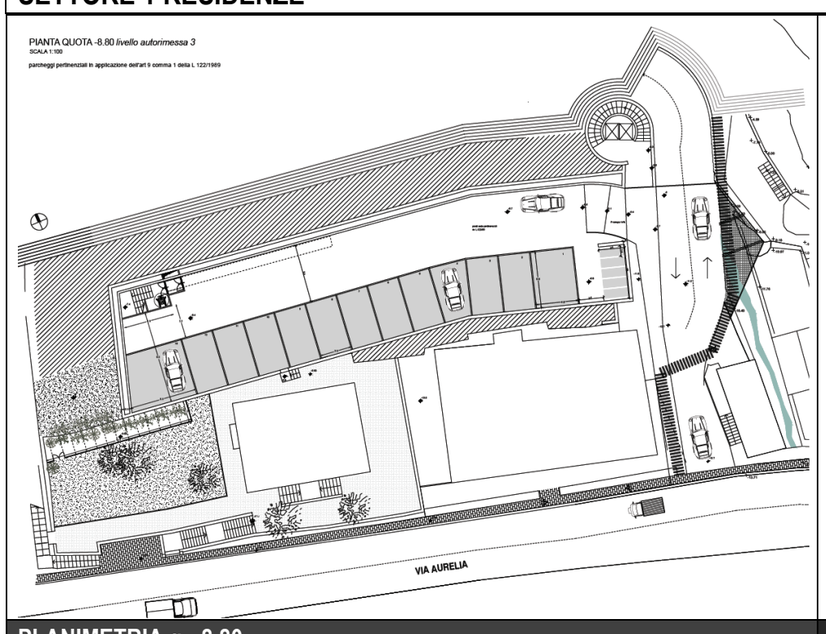
LO STATO DI FATTO - VISTA DA SUD: le condizioni di degrado ed abbandono



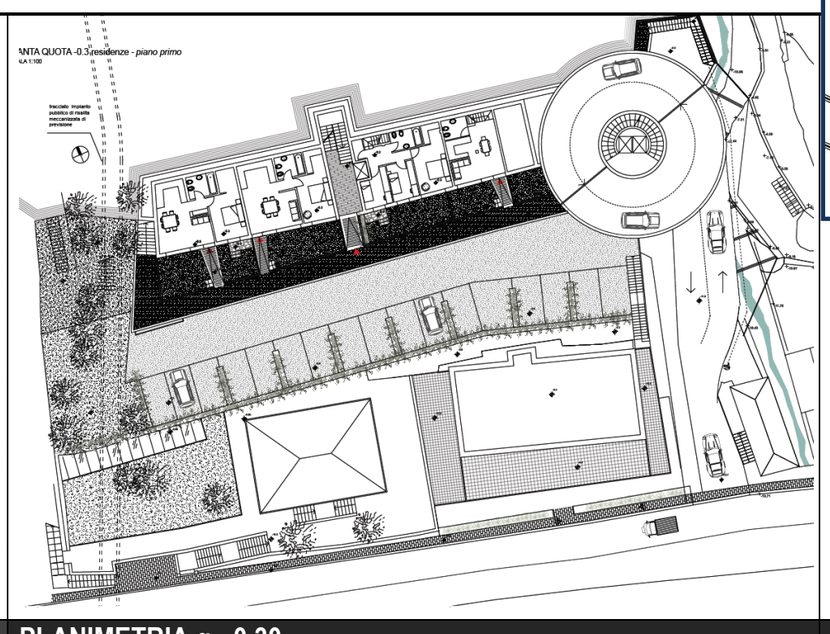

SIMULAZIONE STATO DI PROGETTO



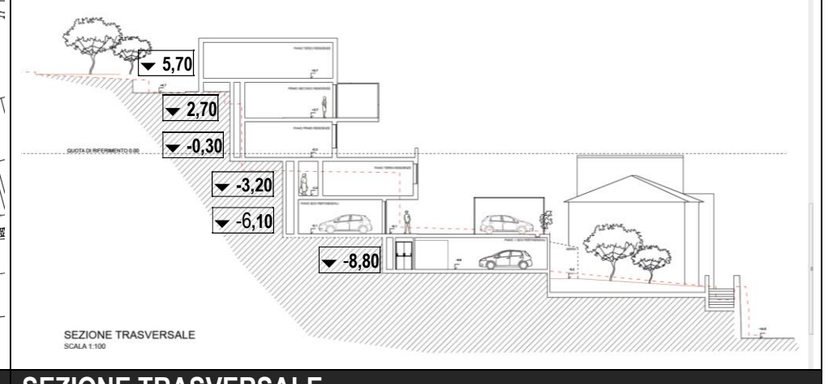

## SETTORE 1 RESIDENZE



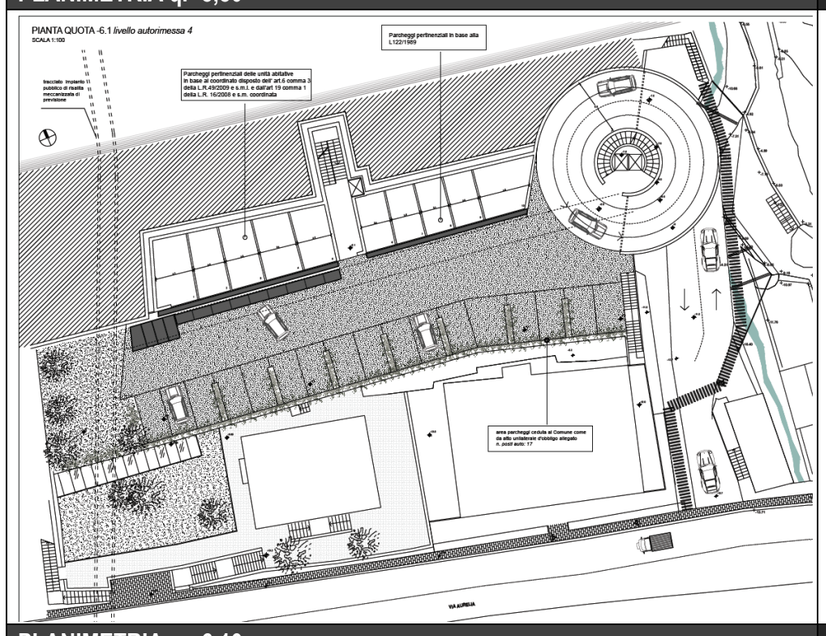

PLANIMETRIA q. -8,80



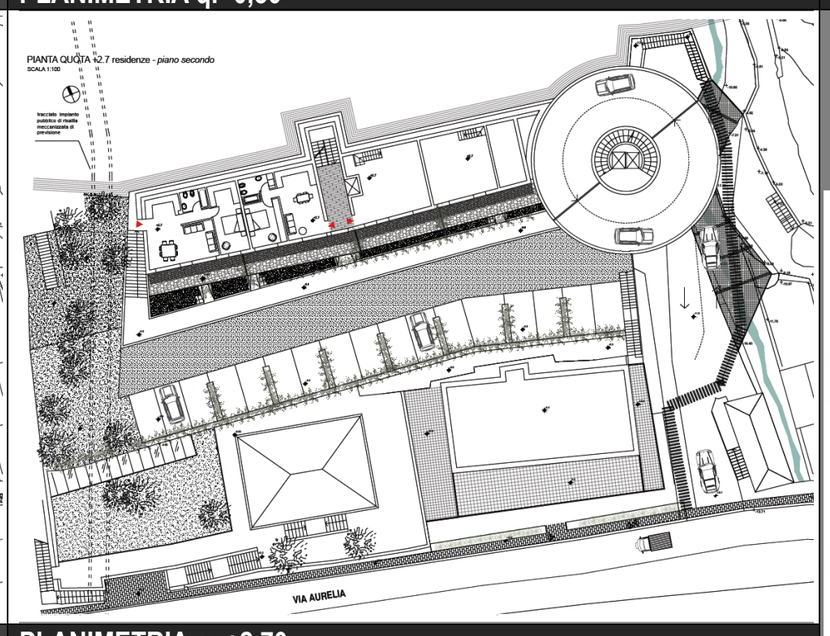

PLANIMETRIA q. -0,30




SEZIONE TRASVERSALE

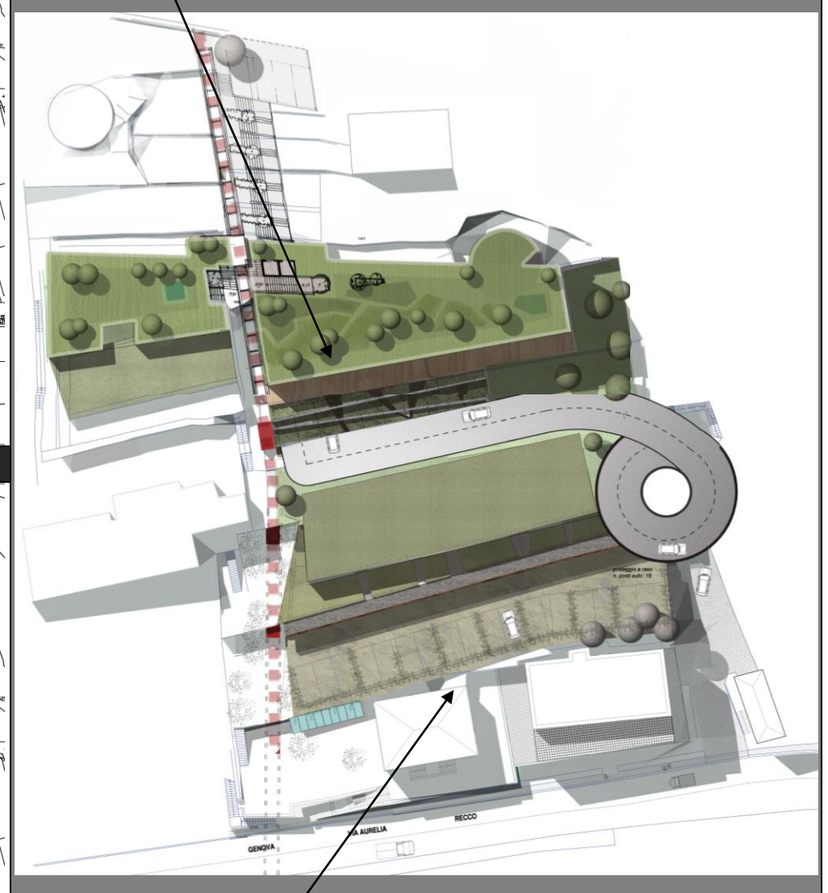



PLANIMETRIA q. -6,10



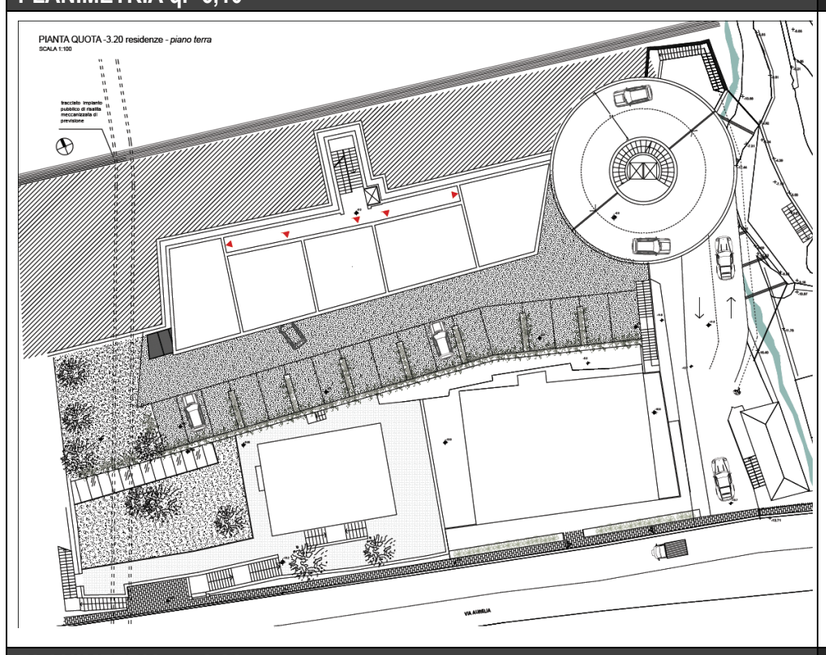

PLANIMETRIA q. +2,70

SETTORE 2

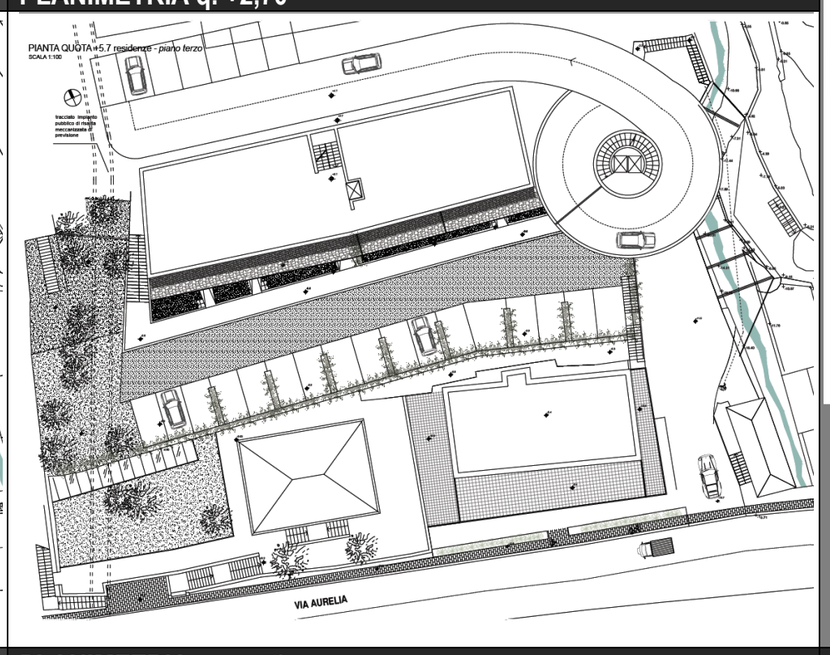



SETTORE 1

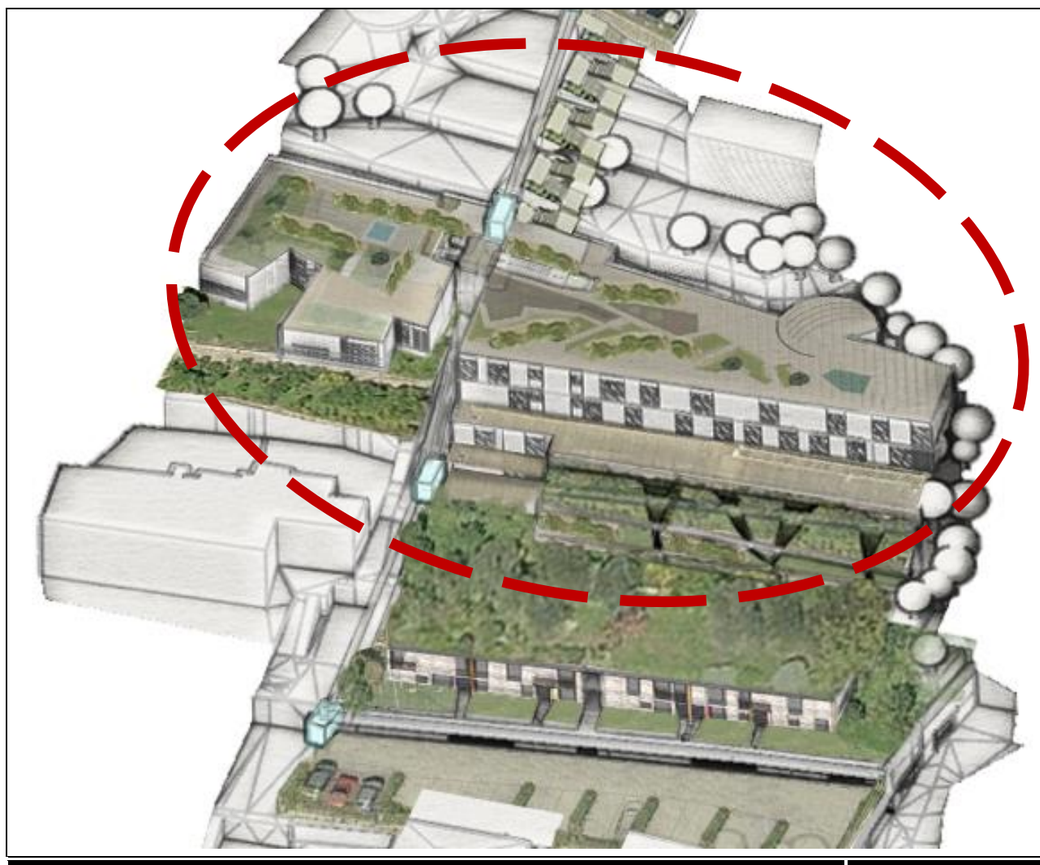
PLANIMETRIA DI INSIEME DEI DUE SETTORI




PLANIMETRIA q. -3,20

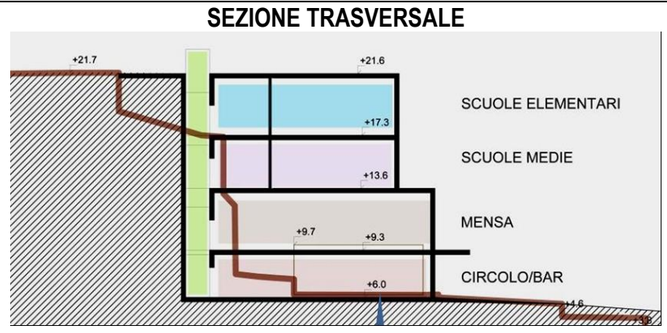



PLANIMETRIA q. +5,70





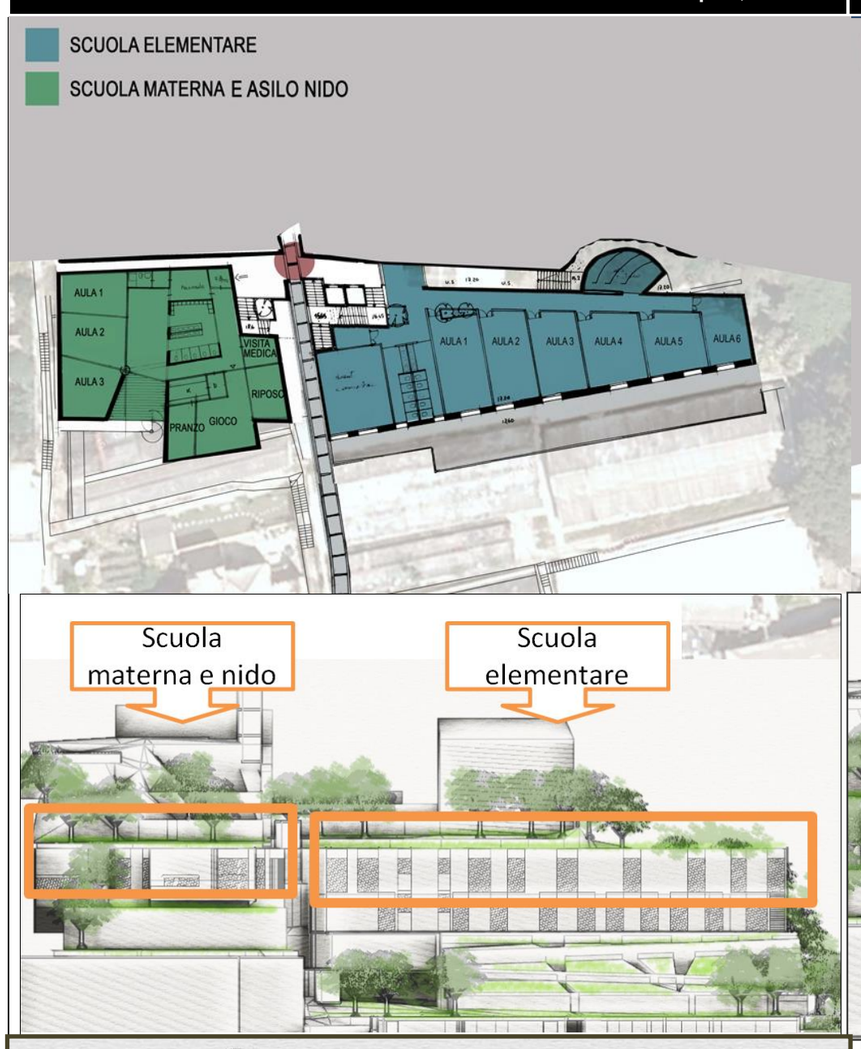

SEZIONE TRASVERSALE

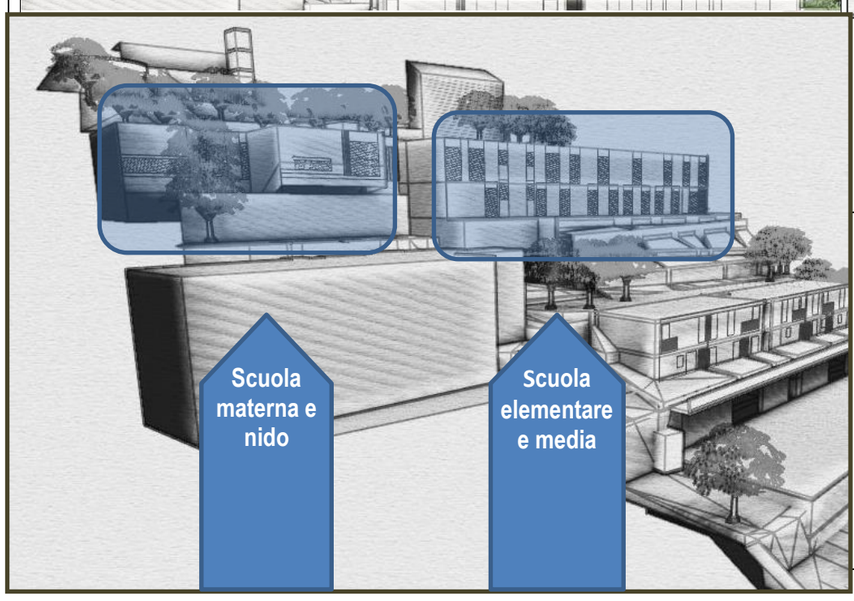



Eventuale COLLEGAMENTO con via ROMA con impianto di risalita meccanizzato e piazzola di sosta temporanea per sbarco alunni

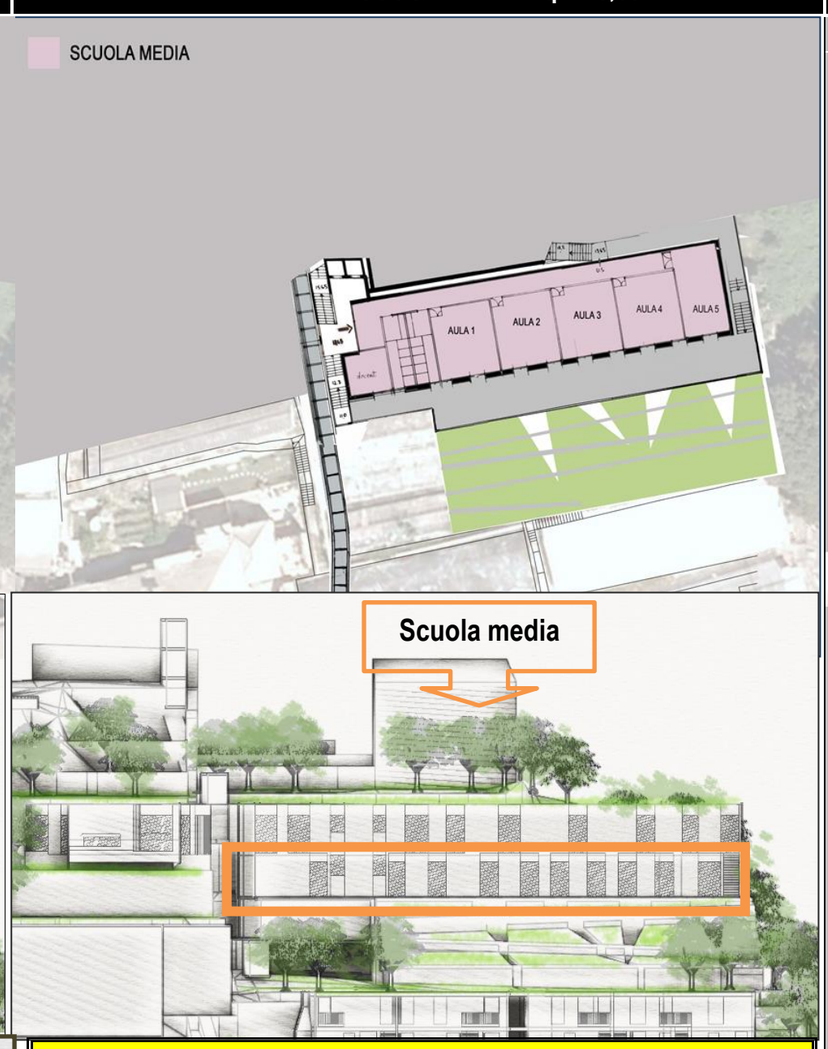


## PLANIMETRIA SCUOLA MATERNA/NIDO e SCUOA ELEMENTARE q. 17,30




## PLANIMETRIA SCUOLA MEDIA q. +13,60







## PLANIMETRIA MENSA q. +9,30

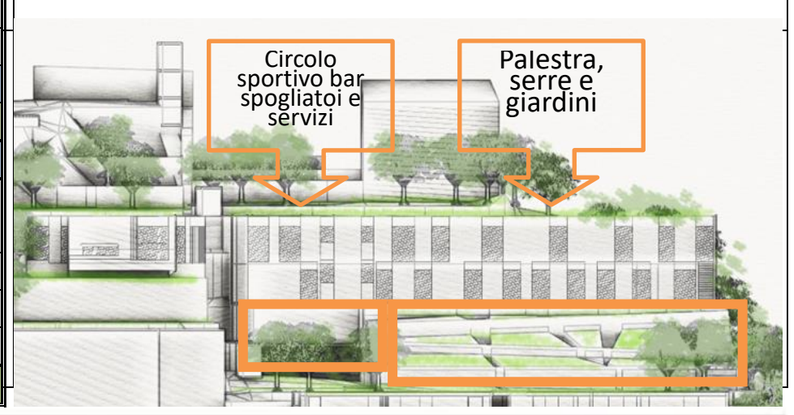


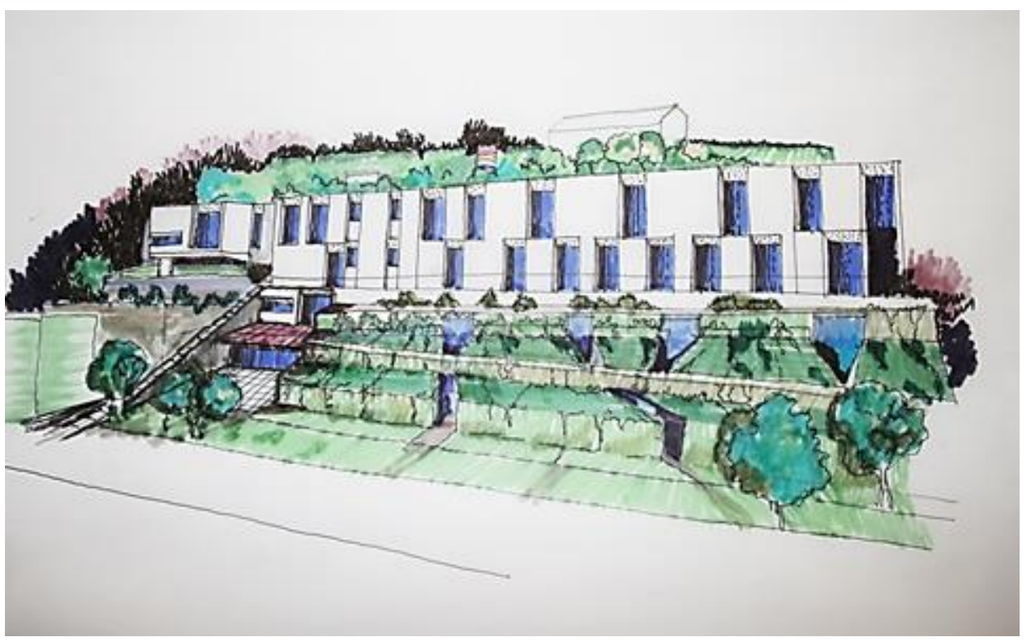




| SVILUPPO OPERATIVO 1 | S.U. | |
|---|---|---|
| SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO | 341 | mq |
| SCUOLE ELEMENTARI | 532 | mq |
| SCUOLE MEDIE | 450 | mq |
| ATRIO E AMMINISTRAZIONE | 160 | mq |
| TOTALE EDIFICI SCOLASTICI | 1.483 | mq |
| PALESTRA+MENSA+CIRCOLO | 942 | mq |
| TOTALE EDIFICI SERVIZI | 2.425 | mq |
| collegamento pedonale +(ascensore inclinato) + piazzola sosta via Roma | 250 | mq |
| verde pubblico attrez. copertura scuole | 873 | mq |
| verde per plesso scolastico in Dt 6 | 483 | mq |
| parcheggi pubblici settore 1 | 516 | mq |
| TOTALE standard urbanistici | 4.547 | mq |

CIRCOLO BAR PALESTRA q.6,00



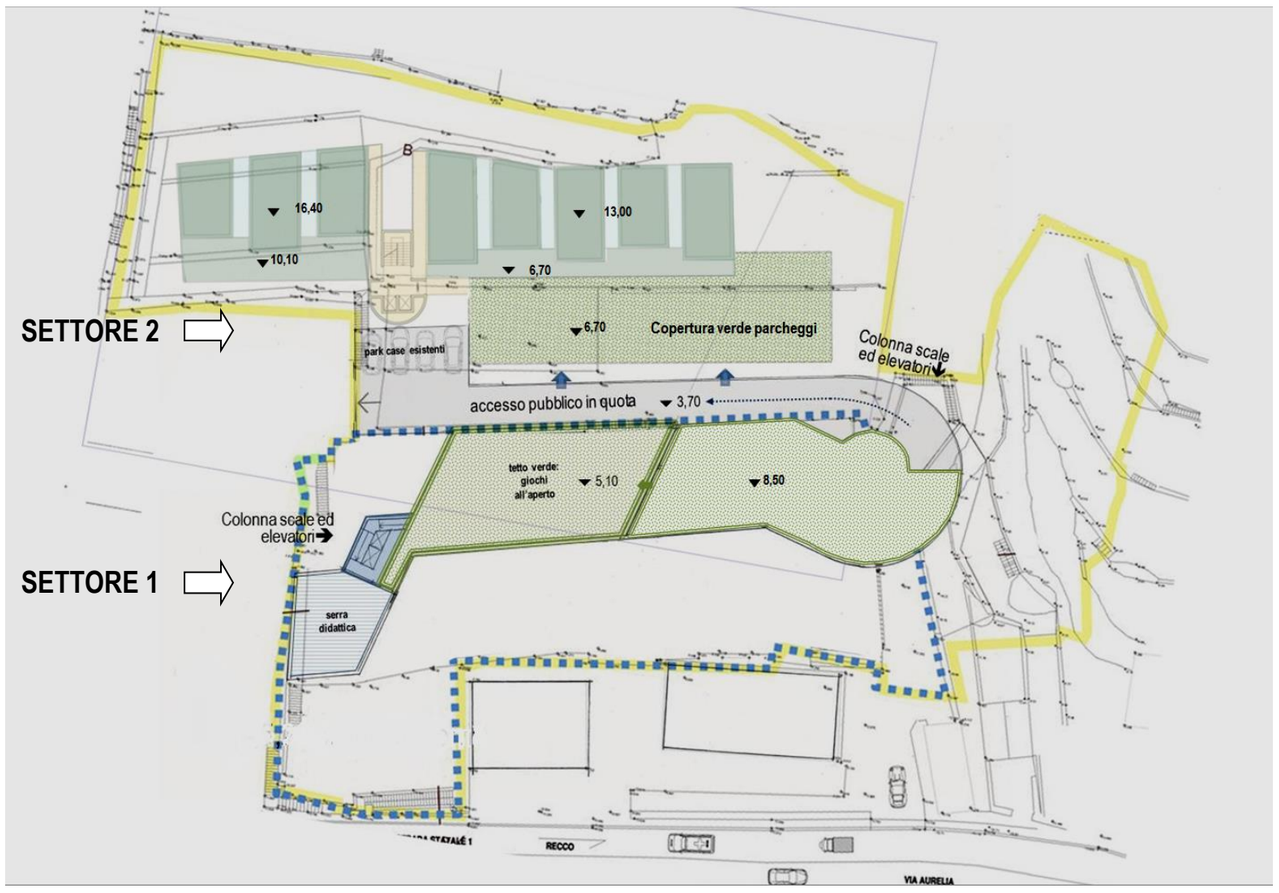





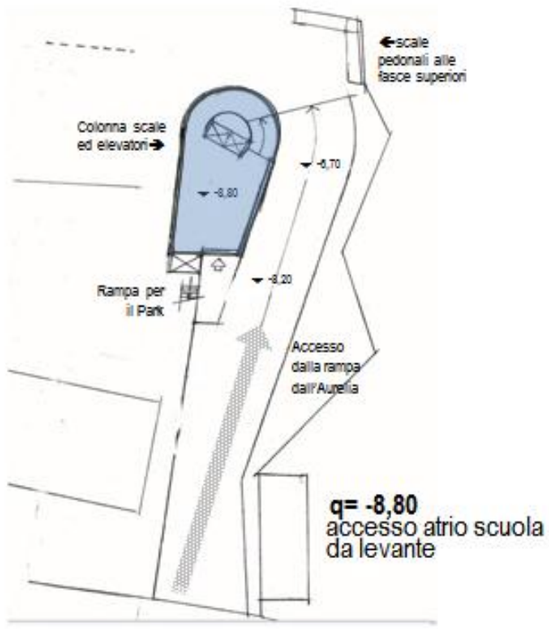


LO STATO DI FATTO - VISTA DA SUD: le condizioni di degrado ed abbandono

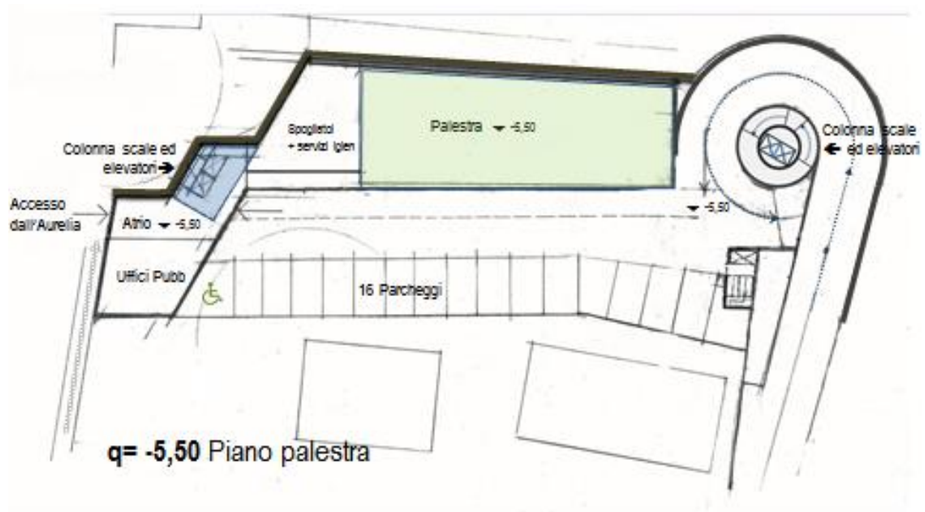
SIMULAZIONE STATO DI PROGETTO



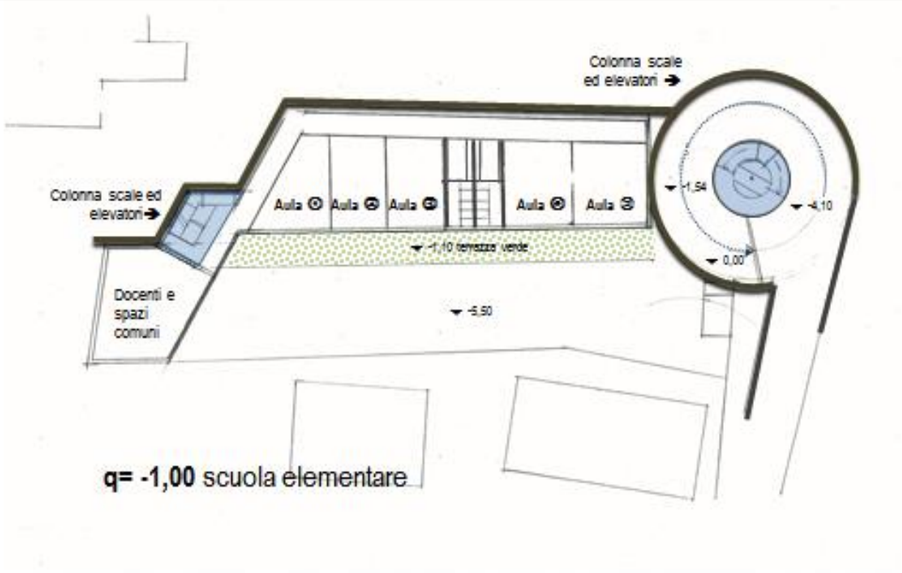

## SETTORE 1: SCUOLE



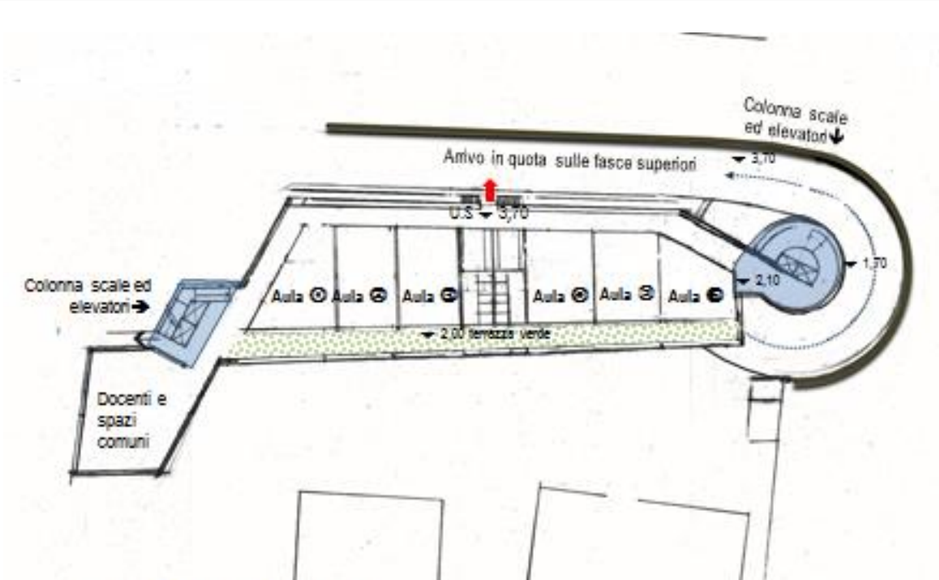

PLANIMETRIA q. -8,80



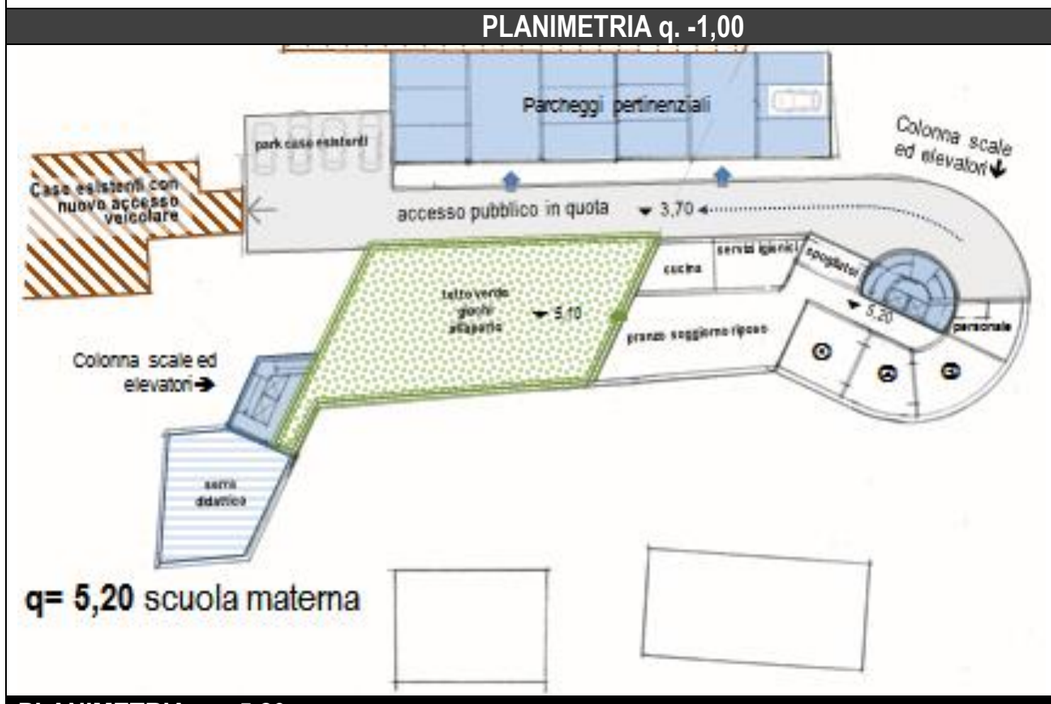

PLANIMETRIA q. -5,50



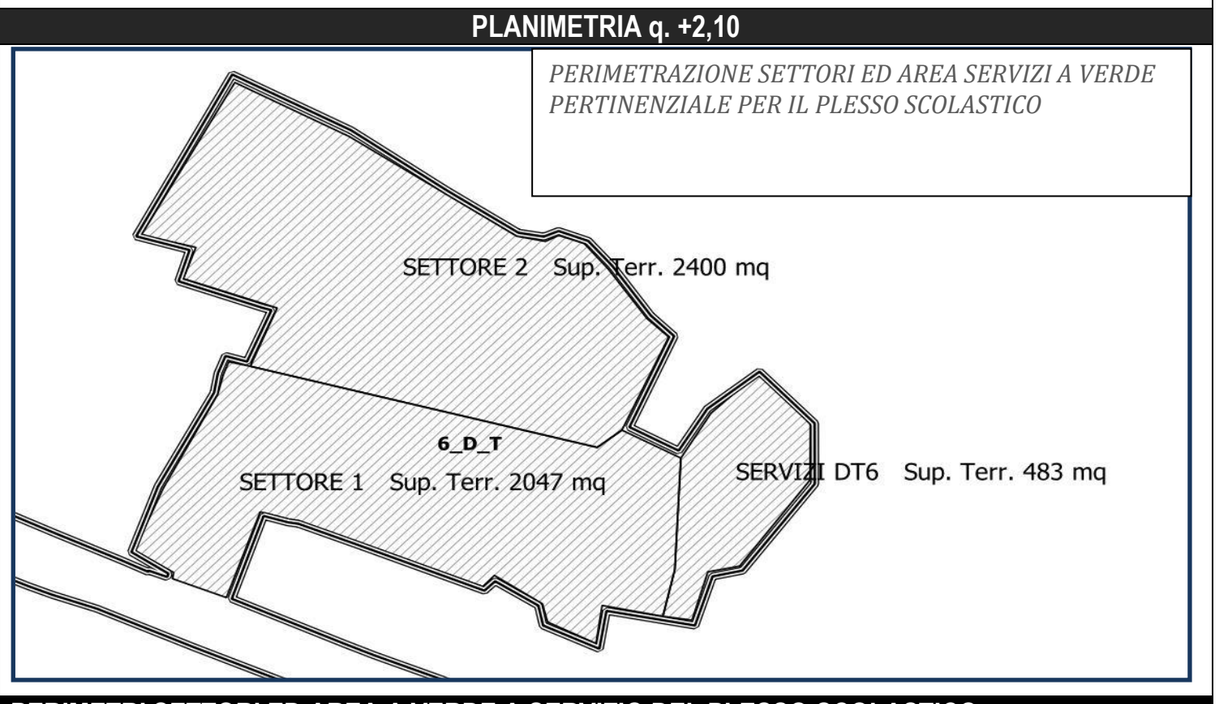

PLANIMETRIA q. -1,00



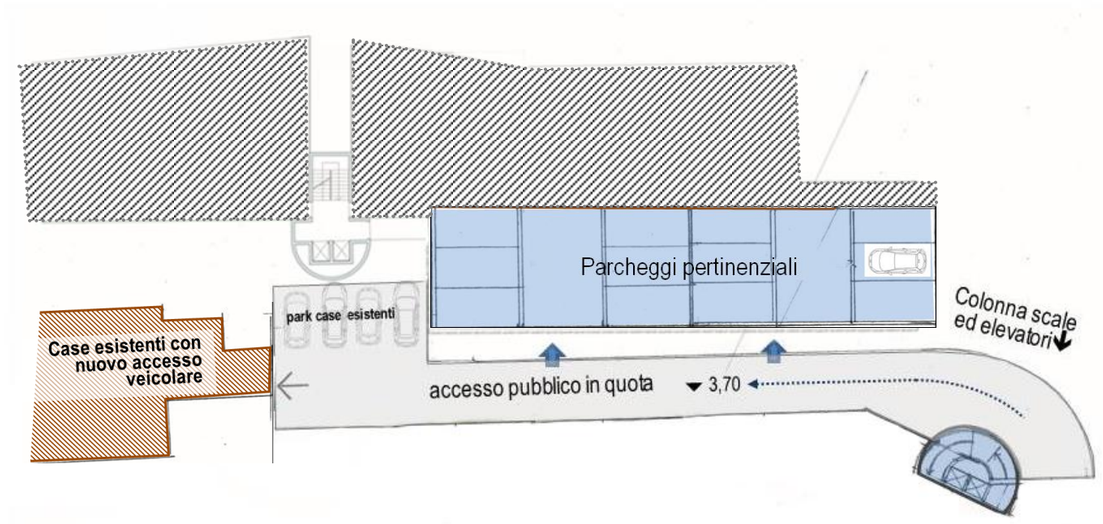

PLANIMETRIA q. +2,10



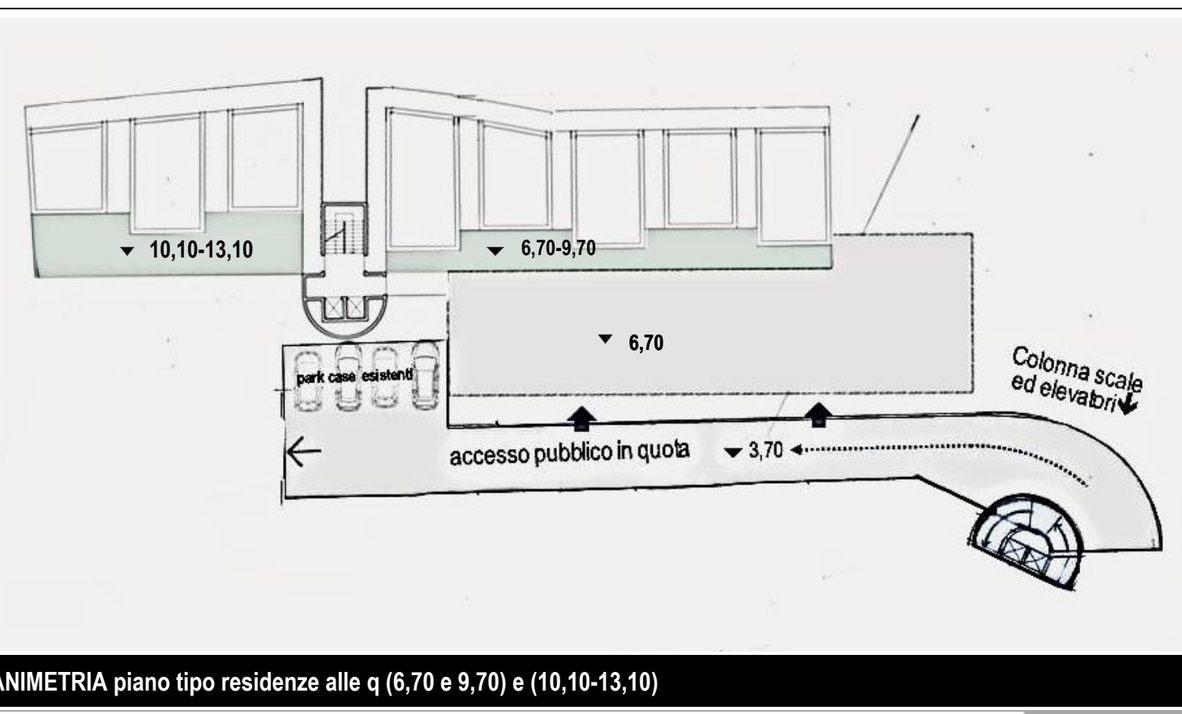

PLANIMETRIA q. +5,20



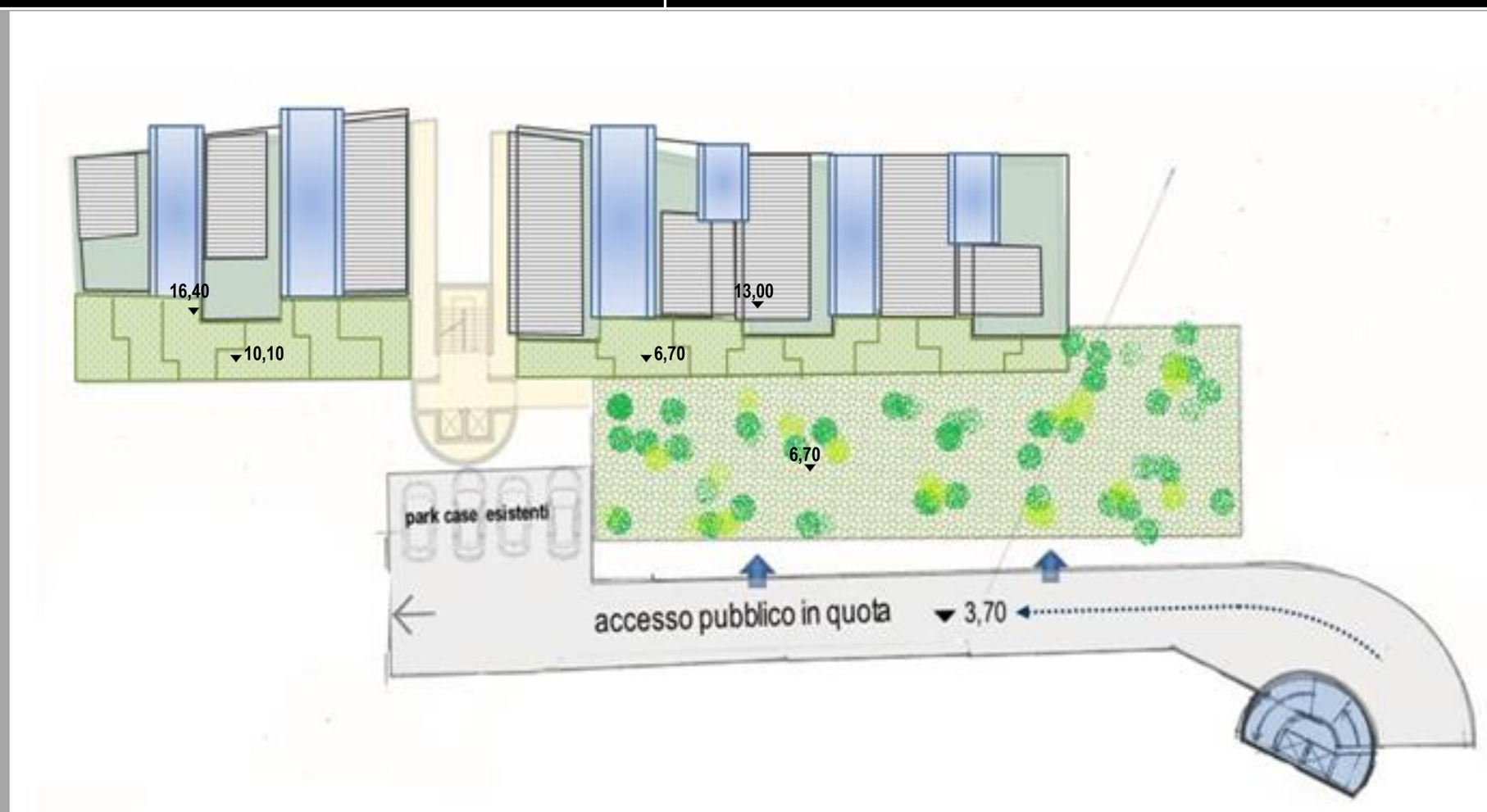

PERIMETRI SETTORI ED AREA A VERDE A SERVIZIO DEL PLESSO SCOLASTICO



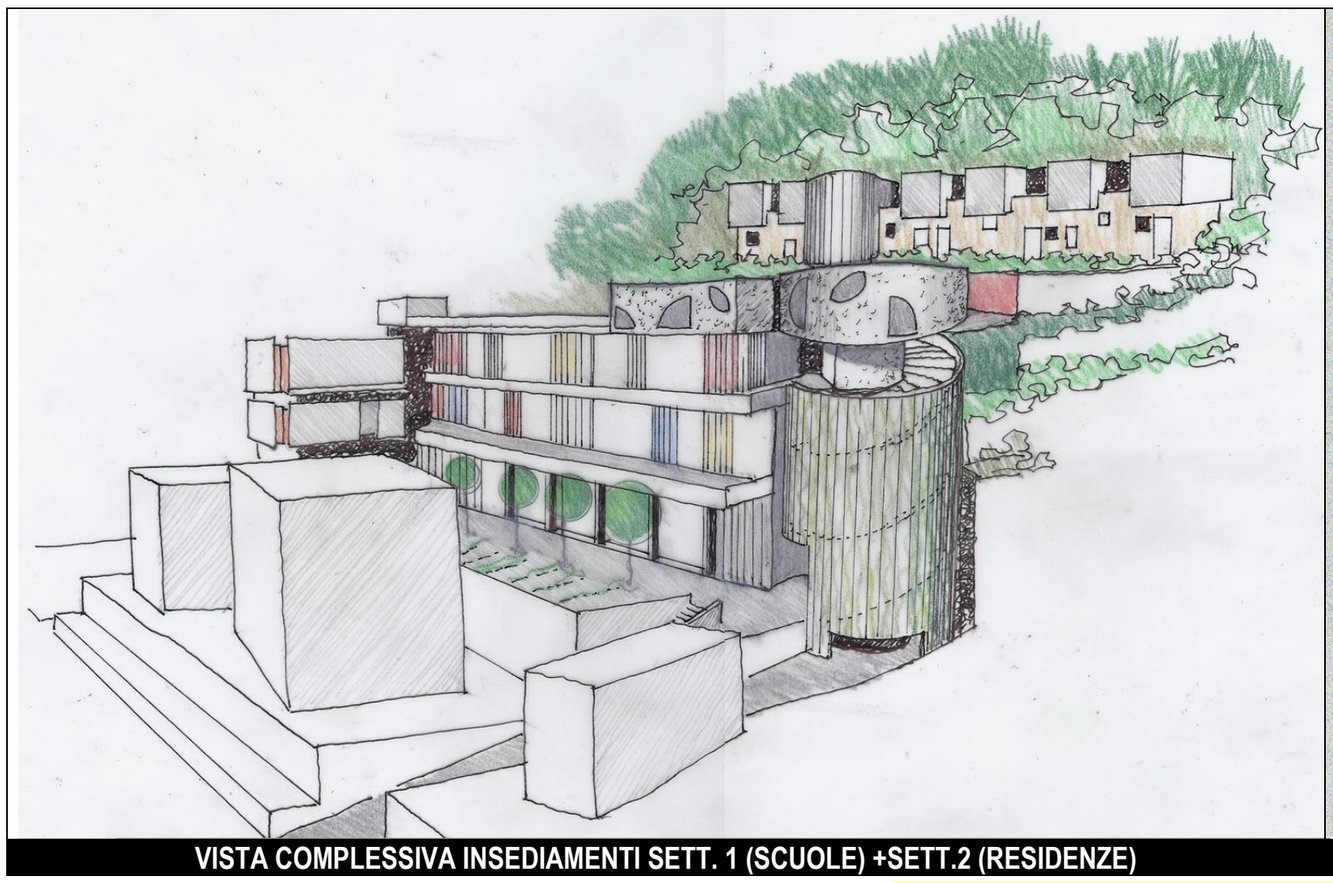

PLANIMETRIA accesso alla q 3,70 (park pertinenziali nuove residenze) e case esistenti




PLANIMETRIA piano tipo residenze alle q (6,70 e 9,70) e (10,10-13,10)




PLANIMETRIA COPERTURE NUOVE RESIDENZE



VISTA COMPLESSIVA INSEDIAMENTI SETT. 1 (SCUOLE) +SETT.2 (RESIDENZE)



VISTA PLESSO SCOLASTICO DAL PIAZZALE q. -5,50

**SVILUPPO OPERATIVO 2**

| | S.U. | |
|---|---|---|
| SCUOLA MATERNA E ASILO NIDO | 350 | mq |
| SCUOLE ELEMENTARI | 460 | mq |
| SCUOLE MEDIE | 488 | mq |
| ATRIO E AMMINISTRAZIONE | 150 | mq |
| TERRAZZI ATTREZZATI A VERDE | 620 | mq |
| TOTALE EDIFICI SCOLASTICI | 2.068 | mq |
| PALESTRA+SERVIZI | 315 | mq |
| TOTALE EDIFICI SERVIZI | 2.383 | mq |

| | | |
|---|---|---|
| verde per plesso scolastico in Dt 6 | 483 | mq |
| parcheggi pubblici settore 1 | 516 | mq |
| TOTALE standard urbanistici | 3.382 | mq |