

COMUNE DI LOANO

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE  
CONTESTUALE AL VIGENTE P.R.G. PER LA RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA DEI  
COMPARTI MAZZOCCHI E TREXENDE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### art. 1 AMBITO D'APPLICAZIONE

**Lo Strumento Urbanistico Attuativo d'iniziativa privata in Variante contestuale al vigente P.R.G. disciplina gli interventi su una parte di territorio compreso nei comparti "Mazzocchi" e "Trexende" ed è indirizzato al miglioramento dell'assetto urbanistico ed ambientale della zona adiacente alla borgata dei "Mazzocchi" ed a consentire al Comune di acquisire un rilevante immobile a destinazione direzionale / artigianale in località "Trexende";**

Dove:

- nel Comparto "**Mazzocchi**" è prevista la riqualificazione urbanistica mediante un insieme sistematico di opere mirate alla realizzazione di fabbricati adibiti alla civile abitazione oltre che opere di urbanizzazione dell'intero comparto (meglio illustrate negli elaborati grafici allegati) e nell'aggiornamento delle attuali funzioni e zonizzazione;
- nel Comparto "**Trexende**" , in quanto ritenuto di interesse strategico, l'ampliamento dell'attuale polo servizi comunali mediante la cessione al Comune del fabbricato ad uso direzionale/artigianale oltre nell'aggiornamento delle funzioni e zonizzazione del comparto (Flc 8 "zone di interesse comune")

## **art. 2 COMPARTI:**

### **a) COMPARTO TREXENDE (Flc9) ex ES - Da**

E' una zona posta a monte del Comune di Loano in prossimità ed adiacenza di una ampia zona artigianale in località Trexende meglio identificata nella tav. A 05 e definita "di interesse comune" ovvero aree destinate ad attrezzature pubbliche.

La nuova zona, identificata come ampliamento della "Flc8" comprende le aree incluse nella perimetrazione in variante indicata nella tav. A 05 costituite da aree e fabbricati in parte già in proprietà del Comune di Loano ed utilizzati come polo servizi comunali ed in parte in proprietà privata.

Nella presente variante e' prevista l' acquisizione delle restanti aree e del fabbricato posto a valle finalizzato all'ampliamento dell'attuale polo servizi al fine di poter disporre di maggiori superfici ed il vantaggio di accentrare logisticamente in un'unica area i vari servizi comunali.

Per la zona Flc9 valgono le norme del vigente PRG riportate all'art. 39 cap. VI delle vigenti N.A. E si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima degli edifici = ml. 12,00
- Numero piani fuori terra = 4
- Distanza dai confini = ml. 4,00
- Distanze dai fabbricati = ml. 8,00
- Distanza ciglio stradale ml. 5,00

La zona Flc9 non è dotata di indice territoriale specifico: la volumetria dei fabbricati e delle attrezzature deriva dalle esigenze proprie di ciascun servizio.

## **b) COMPARTO MAZZOCCHI (zona “Bm” ex “B” e parte “FV15”)**

Attualmente il comparto “Mazzocchi” è una zona altamente insediata identificata nel vigente PTCP (2009) come zona ID-TR-TU posta a monte del Comune di Loano in prossimità ed adiacenza di una ampia zona residenziale costituita dalla borgata dei Mazzocchi di impianto risalente alla fine dell'800 e di una più recente risalente al 1985 meglio identificata nella tav. A 05 . tale comparto è identificato nel vigente PRG come zona “B” (residenziale) ed in parte come FV15 (verde attrezzato).

In variante è prevista una nuova perimetrazione della zona “B” identificata come “**Bm**”, la rettifica delle aree FV15, della viabilità e servizi oltre che l'aggiornamento alle attuali destinazioni di aree incluse nel comparto (tav. A 05).

Nella zona “Bm” è consentita la destinazione d'uso residenziale nei limiti indicati nella tabella di zona .

Tali interventi sono assentibili mediante S.U.A. convenzionato esteso all'intero comparto “Mazzocchi” che garantisca il contributo dei Soggetti Attuatori alla sua riqualificazione urbanistica ed alla razionalizzazione dell'insediamento anche in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché di parcheggi privati di pertinenza nei limiti di 1mq. ogni 10mc. di costruzione.

La S.I.u. minima media degli alloggi (calcolata come media delle superfici di tutti gli alloggi interessati o previsti dall'intervento) non può essere inferiore a mq. 50,00 e la S.I.u. minima del singolo alloggio non può essere inferiore a mq. 40,00.

### **Tabella di zona**

#### Parametri ammissibili:

– superficie territoriale	6.226 mq.
– i.t.	1,34 mc./mq.
– volumetria massima consentita	8.342,84 mc.
– Rapporto copertura territoriale (Rc t. max)	15%

– densità fondiaria (d.f. max)		5,00 mc./mq.
– Rapporto di copertura fondiario		30%
– Altezza Massima (H max)		ml. 12,90**
– Distanza confini	ml.	(norme codice civile)*
– Distanza minima fabbricati	ml.	Art. 9 D.M. 1444/68*
– Distanza minima dalle strade pubbliche	ml.	(norme codice civile)*

\*) distanze minime prescritte nelle vigenti N.A. del PRG

\*\*\*) come definita nell'art. 8 comma "d" nelle vigenti N.A. del PRG

### **Prescrizioni particolari**

Il volume degli edifici dovrà essere articolato in parti tali da seguire l'andamento naturale del terreno senza sensibili modifiche delle quote preesistenti al massimo contenute nella differenza di mt. 1,00 tra il profilo originale e quello sistemato (parametro urbanistico - edilizio già fissato dalla vigente strumentazione urbanistico generale).

All'interno delle zone "Bm" é possibile realizzare nei fabbricati adibiti ad uso residenziale coperture a tetto (falde) e piane (terrazzi), nel rispetto dei seguenti parametri:

- le falde non devono avere pendenza superiore ai 27 gradi;

- il perimetro di gronda non dovrà sporgere dal perimetro dell'edificio oltre 0,70 ml;

E' consentita l'utilizzazione delle soffitte per destinazione d'uso accessoria alle residenze.

L'utilizzazione a fini residenziali é consentita a condizione che l'altezza media interna non sia inferiore a mt. 2.30 per i locali abitabili 2,10 per i locali accessori. L'altezza minima interna non deve comunque mai risultare inferiore a mt. 1,50.

1) Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio e del volume utilizzato:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

.2) Non vengono altresì computati nel volume, nell'altezza massima e nelle distanze:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;

b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

c) le strutture perimetrali che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali

3) Le rampe di accesso ai parcheggi pertinenziali interrati dovranno essere opportunamente occultate alla vista dall'esterno e dall'alto ovvero inserite nella "quinta" prospettiva dello stabile e sviluppate in galleria.

b) Aree libere da edificazione.

Nelle zone "Bm" le aree non edificate, salvo quelle sulle quali è consentita la localizzazione di volumi e le urbanizzazioni previste e/o necessarie, va mantenuta o recuperata la vocazione a verde a servizio dei singoli edifici o di gruppi di edifici, ad uso privato.

**art. 3 -CONTENUTO DELLA CONVENZIONE**

La realizzazione del Piano Particolareggiato, è subordinata alla stipula da parte del soggetto attuatore di apposita convenzione predisposta, in conformità al secondo comma dell'art. 18, ai sensi dell'art. 16 della legge L.R. n° 24/1987 e s.m.i. secondo lo schema, allegato alle presenti norme, da intendersi suscettibile di modificazioni ed integrazioni non soggette a procedimento di variante che dovessero rendersi necessarie e opportune all'atto della sua definizione.

Nella convenzione, in conformità alle disposizioni delle leggi L.R. n° 24/1987 e n° 25/1995, devono essere previste:

a) la cessione delle aree indicate dagli elaborati grafici per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi nonché la loro diretta esecuzione a scomputo degli oneri determinati ai sensi di legge; ferma restando la facoltà del Comune per particolari esigenze di interesse pubblico, debitamente motivate, di richiedere soltanto il vincolo di destinazione d'uso pubblico in luogo della cessione delle aree ed opere.

b) i termini per la cessione delle aree, per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il perfezionamento del titolo edilizio, fermo restando che questo sarà subordinato all'impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità al precedente art. 1

c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli oneri derivanti dalla convenzione

d) gli elementi identificativi delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri per il loro trasferimento al Comune.

e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

La convenzione è approvata dal Consiglio comunale e trascritta a cura e spese del soggetto attuatore nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

#### **Art. 4 -NORME GENERALI E DISCIPLINA PAESISTICA**

I parametri urbanistici per il comparto edificabile, fissati dal P.R.G. e recepiti nell'elaborazione dello S.U.A ed a livello puntuale nelle tavole di progetto (C07) devono ritenersi vincolanti tranne che per modeste variazioni che dovranno essere comunque contenute nei limiti indicati nella tabella di zona e nei **parametri di flessibilità** di cui all' Art. 12 riportati.

Le caratteristiche architettoniche e di finitura dei manufatti sono indicate nelle tavole di progetto conformemente alle seguenti disposizioni che costituiscono "disciplina paesistica" ai sensi dell'art. 8 della legge L.R. n° 6/91.

-Tipologia edilizia ammessa: edifici a "nucleo", sino a 4 piani, con copertura a falde e manto in tegole marsigliesi e / o ardesia. Tutte le grondaie ed i pluviali saranno in rame con forme e dimensioni tradizionali. Il tutto meglio illustrato e dimensionato nella tav. C 07.

-Materiali: zoccoli e basamenti esterni in pietra, in cotto o in blocchetti prefabbricati in calcestruzzo a vista.

Facciate intonacate e dipinte con colori traspiranti a base di calce.

Serramenti esterni in legno o alluminio verniciati, persiane alla genovese con gelosie e/o scuretti interni.

Poggioli in marmo su mensole in ferro lavorato con parapetti a giorno in profili di ferro.

- Colori : per le facciate esterne rosso, panna, verde, giallo, rosa, grigio nei toni leggeri tipici della tavolozza ligure.

Materiali di rivestimento possono essere utilizzati se composti da pietra, graniglia o altri elementi naturali lavorati. Sono da escludere, tassativamente, tinte e materiali a base plastica.

-Muri esterni di sostegno: in pietra locale a vista a secco o con blocchi legati da un getto in calcestruzzo sul retro del muro, cioè dalla parte contro terra.

-Sistemazioni esterne: a verde con macchia mediterranea, giardino o orto. Per i percorsi pedonali sono prescritte pavimentazioni in mattoni pieni di costa, autobloccanti in cls tonalità "terre" o in pietra. Per le pavimentazioni delle aree a posteggio è consentito l'uso di elementi prefabbricati (autobloccanti) in conglomerato cementizio tonalità terre.

Recinzioni con muro cieco (hmax: 2,20 mt) o con cancellate in ferro (quadrelli, tondi e piatti composti ad elementi dritti) su muretti in pietra a vista ( altezza complessiva m 2,00 con muretto in pietra alto mt. 0,80).

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

## **Art. 5 -SUDDIVISIONE IN ZONE**

L'ambito d'intervento organico che si estende a tutta l'area del Piano Particolareggiato, così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole dello S.U.A., è suddiviso nelle seguenti zone:

- viabilità;
- lotti edificabili;
- aree private e pubbliche a posteggio;
- verde privato;
- verde pubblico attrezzato;

## **Art. 6 -IMPIANTI A RETE E VIABILITÀ**

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica, di distribuzione del gas metano, ecc.) devono essere posti sotto traccia o interrati; le loro caratteristiche tecniche devono essere preventivamente concordate con le rispettive Aziende ed Enti erogatori dei servizi.

La viabilità privata, interna allo S.U.A. e comprende sia le strade veicolari che i percorsi pedonali. La realizzazione degli impianti e della viabilità, dovrà avvenire contestualmente alle nuove volumetrie previste e, il rilascio dei permessi di costruire relativi a queste ultime, dovrà essere condizionato in tal senso.

Varianti di dettaglio della conformazione, della posizione e della consistenza superficiale delle aree destinate alla viabilità e relative parti accessorie e di arredo, sono consentite purché vengano garantite le caratteristiche funzionali indicate dallo S.U.A. e nel rispetto dell'art. 4 delle presenti norme.

Le murature esterne devono essere realizzate in pietra a faccia vista.

La pavimentazione dei percorsi pedonali può essere realizzata in mattoni pieni di costa, autobloccanti colori e tonalità "terre" o pietra e ciottoli mentre, per le aree a parcheggio, possono essere impiegati autobloccanti colori e tonalità "terre".



Anche la pavimentazione dei marciapiedi deve essere eseguita in pietra, autobloccanti colori e tonalità "terre" o mattoni di costa; la loro larghezza, lungo la viabilità veicolare, non deve essere inferiore a m 1,50 ai sensi della L.R. n° 15/1989.

Eventuali protezioni devono essere realizzate preferibilmente con siepi o ringhiere in ferro di disegno lineare, ovvero con parapetti in pietra locale a vista (altezza massima 100 cm).

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzanti con l'ambiente circostante; i bidoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di unico tipo, formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista.

#### **Art. 7 -PARCHEGGI**

Le superfici destinate a parcheggio devono intendersi vincolanti mentre indicativa è la distribuzione e la suddivisione dei posti macchina; al loro interno devono essere realizzate le opportune opere di arredo urbano senza che questo comporti riduzione del numero di posti auto indicati in planimetria.

Per quanto attiene la pavimentazione vale quanto prescritto ai precedenti artt. 4 e 6.

In tutti i parcheggi scoperti devono essere messe a dimora piante ad alto fusto e/o gruppi di essenze arbustive.

Le essenze devono essere scelte tra quelle mediterranee e saranno fissate nelle prescrizioni contenute nelle concessioni.

Il numero e la localizzazione dei posteggi privati e dei box pertinenziali dovrà rispettare le indicazioni minime prescritte dall'art. 2 secondo comma della legge 24/3/1989 n° 122.

#### **Art. 8 -AREA ATTREZZATA A VERDE PUBBLICO**

La zona a verde pubblico attrezzato è destinata ad attività ricreative e luoghi di sosta per il tempo libero (piazze panoramiche, fontanelle, viali pergolati, zona lettura e simili).

E' consentita la realizzazione di impianti di innaffiamento e di illuminazione. Le attrezzature di arredo dovranno essere eseguite con materiali di pregio (ghisa, ferro, legno, pietra e simili) escludendo tassativamente la plastica, i ferri "artistici" ed i prefabbricati. "

GESTIONE DELLE AREE PRIVATE VINCOLATE AD USO PUBBLICO:

Al fine di garantire una adeguata gestione e manutenzione delle aree private sistemate e vincolate a percorsi il regolamento condominiale dovrà prevedere una specifica disposizione che impegni il condominio a mantenere inalterata e decorosa la sistemazione delle aree medesime ed a gestirne una adeguata manutenzione.

#### **Art. 9 -VERDE PRIVATO**

Comprende l'area da conservare a verde ad uso privato. La zona deve essere mantenuta decorosamente.

#### **Art. 10- NORME GENERALI PER LE SISTEMAZIONI ESTERNE**

In tutta l'area dello S.U.A., per la realizzazione di nuove recinzioni, è consentito il muro cieco. In caso di abbattimento di alberature esistenti è fatto obbligo di provvedere alla loro ripiantumazione, con essenze tipiche della macchia mediterranea.

#### **Art. 11 – INTERVENTI DI EDIFICAZIONE comparto Mazzocchi:**

Ai fini della sua realizzazione lo S.U.A., da attuare previa stipula della convenzione attuativa di cui all'art. 3, prevede la costruzione di tre corpi di fabbrica ad uso residenziale per i quali è prescritto il rilascio di titolo edilizio.

Il Piano Particolareggiato comprende le tavole progettuali architettoniche a livello puntuale che dovranno essere rispettate; le sistemazioni esterne sono invece indicate nell'ambito della tavola C 03 ed a livello puntuale nella tav.C 06.

La superficie complessiva dei box interrati dovrà rispettare le prescrizioni di cui al precedente art. 7.

I volumi delle coperture, tranne quelle computate nel calcolo volumetrico, compresi fra l'ultimo solaio orizzontale abitabile e le falde inclinate (sottotetti) possono essere utilizzati come spazi di sgombero, lavanderia, o similari annessi agli alloggi sottostanti.

Sono consentite, nell'elaborazione del progetto esecutivo, variazioni rispetto agli elaborati grafici ed alle misure contenute nel presente S.U.A. sia in termini volumetrici che planimetrici purché contenute nei limiti di cui massimi indicati dalla tabella di zona (parametri ammissibili) e del successivo art. 12.

La volumetria edificabile è quella che è indicata dalle tabelle della sottozona "Bm" ed ha valore prescrittivo ed è comprensiva delle destinazioni residenziali, mentre sono esclusi i volumi tecnici, i volumi relativi ai pubblici servizi (ex D.M. 2/4/1968), i volumi interrati, anche destinati ad attività complementari alle attività previste ai piani superiori, purché sia il solaio di copertura coperto con almeno cm. 40 di terreno, a meno di pavimentazioni poste direttamente su quest'ultimo e limitatamente agli spazi immediatamente a contatto con i fabbricati o agli spazi destinati al transito; sono inoltre da escludere dal computo della volumetria gli spazi rientranti, gallerie, porticati, logge, sottotetti non abitabili.

#### **Art. 12 PARAMETRI DI FLESSIBILITA':**

E' consentita una flessibilità nell'ubicazione ed articolazione dei fabbricati previsti non superiore a mt. 2,00 in senso planimetrico e mt. 1,00 in senso altimetrico rispetto alle quote di progetto indicate (tav. C07) fermo restando comunque il rispetto di tutti i parametri urbanistico - edilizi fissati dalla vigente strumentazione urbanistico generale.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico ai sensi della L.R. 16/008, le pareti perimetrali, i solai intermedi e di copertura (rispetto a quanto indicato nelle tavole C07) saranno maggiorati delle quantità necessarie, contenute nei limiti prefissati dalla L.R. 16, al fine di migliorare il livello di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

#### **art. 13- Termini di validità del piano - Modalità d'attuazione**

Lo strumento Urbanistico Attuativo ha validità decennale; le ultime concessioni vanno rilasciate non oltre i sette anni dalla data d'approvazione dello strumento.