

AMBITI DI CONSERVAZIONE TEMATICA DI CARATTERE STORICO E AMBIENTALE AC-AS

(Estratto dalle Norme di Attuazione del Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore il 22/08/2007)

ART. 28 AMBITI DI CONSERVAZIONE TEMATICA DI CARATTERE STORICO E DOCUMENTARIO (AC-AS)

1. Caratteristiche generali

Sono considerate appartenenti all'ambito le porzioni di territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti di particolare valore storico-architettonico, facenti parte della storia insediativa e locale, e la cui rilevanza nei confronti degli obbiettivi generali della pianificazione è tale da renderne indispensabile un regime di attenta tutela.

2 Norme comuni

2.1. Destinazioni d'uso.

In relazione alla puntualità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue:

E' obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano. Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico-architettonici degli stessi.

2.2. Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente interventi volti ad una miglior fruizione dell'ambito e dei manufatti tutelati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche. con esclusione della nuova edificazione e di possibilità di applicazione di indici di utilizzazione insediativa..

2.3. Identificazione dei singoli sub-ambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) ponte medioevale alla confluenza del rio Arbora nel torrente Recco (AC-AS 1)
- b) S. Rocco in riva destra del torr. Recco, comprendente il ponte antico (AC-AS 2)
- c) sito della Chiesa e belvedere di Megli (AC-AS 3)
- d) sito della Chiesa di San Rocco e sue pertinenze scoperte (AC-AS 4)
- e) edificio e piazzetta di N. S. del Suffragio (AC-AS 5)
- f) complesso abitativo di via Cavour (ex convento Agostiniano) (AC-AS 6)
- g) impianto edificato attorno a piazzetta Capitanato (AC-AS 7)
- h) complesso edilizio tra Via Roma e Via XX settembre (AC-AS 8)
- i) Chiesa di Polanesi ed il suo intorno (AC-AS 9)

3. Disposizioni specifiche per ciascun sito

3.1. Ambito del ponte medioevale alla confluenza del Rio Arbora nel torrente Recco (AC-AS 1)

Corrisponde all'area interessata dalla presenza di un ponte medioevale posto lungo una antica percorrenza di fondovalle entrostante un'area che ha ancora conservato gli originari impianti rurali con edifici abitativi ancora integri aventi tuttora un positivo rapporto con le aree libere in parte ancora utilizzate a fini ortivi.

L'attuale equilibrio della zona, non definitivamente compromesso da recenti interventi di regimazione del corso dei torrenti scarsamente attenti ai valori presenti, merita adeguata salvaguardia, anche in relazione alla corretta fruizione culturale collettiva di un ambiente di particolare valore testimoniale.

In tal senso nella zona sono vietati tutti gli interventi, quali la nuova edificazione o la modifica del sistema viario minore, che possono alterare o comunque ridurre la positiva percezione dell'ambito ad esclusione di

interventi pubblici per la realizzazione di piste ciclabili e miglioramento della viabilità esistente carrabile e pedonale volti al recupero della pavimentazione nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

3.1.1. Interventi sugli edifici esistenti

Sugli edifici e sui manufatti esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- a) Manutenzione straordinaria;
- b) Restauro e risanamento conservativo, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - gli interventi non debbono produrre variazione della tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della sua immagine esterna;
 - la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.
- c) Ristrutturazione, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - esclusivamente per manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti al fine di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesistica con conservazione della destinazione d'uso esistente.

3.1.2 Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' ammessa esclusivamente la formazione, per ogni proprietà avente superficie agricola in esercizio maggiore di mq. 2.500, di un vano per deposito attrezzi, di superficie massima mq. 5, localizzato entro una fascia preesistente e la cui unica apertura deve essere accuratamente raccordata con il muro di contenimento originario.

3.1.3. Formazione di manufatti minori

E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alle attività agricole non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali e aventi superficie coperta non superiore a 1 mq. per ogni 100 mq. di superficie del lotto contiguo di proprietà, con un minimo ammesso di mq. 6 ed un massimo non valicabile di mq. 16.

3.1.4. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.

Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata.

Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti.

In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.

Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate.

Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra.

Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde fluviali o del corso dei rii esistenti dovranno essere condotte sulla base di progetto unitario esteso all'intera zona, che privilegi la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

3.2. Ambito di S. Rocco in riva destra del Torr. Recco, comprendente il ponte antico (AC-AS 2)

L'ambito corrisponde ad una antica percorrenza pedonale lungotorrente in cui è presente l'antico ponte sul t. Recco, e merita particolare considerazione e tutela.

In corrispondenza di esso pertanto non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione.

Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a ripristinare corrette condizioni di fruizione.

3.2.1. Interventi sulle strutture esistenti

E' prescritta la valorizzazione della percorrenza esistente mediante interventi che eliminandone il transito carrabile ne ripristino i caratteri originari, attraverso la riproposizione di pavimentazioni, muricci di perimetro, arredi tipici della tecnica rurale originaria.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- a) Manutenzione straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - ☐ gli interventi non debbono produrre variazione della tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della sua immagine esterna;
 - ☐ la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione.

3.2.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di volumi interrati di qualsiasi tipo.

3.2.3. Formazione di manufatti minori

E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alle attività agricole non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali e aventi superficie coperta non superiore a 1 mq. per ogni 100 mq. di superficie del lotto contiguo di proprietà, con un minimo ammesso di mq. 6 ed un massimo non valicabile di mq. 16.

3.2.4. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari.

Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata.

Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di profondità tutt'attorno agli edifici esistenti.

In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.

Non è ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate.

Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra.

Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde fluviali o volti al migliore utilizzo della viabilità pubblica e privata debbono escludere la formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

3.3. Chiesa e belvedere di Megli (AC-AS 3)

Il sito corrisponde all'impianto dell'edificio di culto ed all'area scoperta antistante sino al piazzale carrabile, di grande valore d'immagine per la sua collocazione di crinale e per il suo carattere di primario luogo panoramico dominante l'intero Golfo Paradiso.

In corrispondenza di esso pertanto non sono ammessi interventi che ne possano compromettere gli elevati valori.

Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale piazzale carrabile con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

3.3.1. Interventi sulle strutture esistenti

Sugli impianti edificati presenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo e di restauro, da condursi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione delle fronti viste, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture.

L'edificio destinato a funzioni associative e di pubblico esercizio potrà essere oggetto di intervento di ristrutturazione, anche con incremento di S.A. del 10%, al fine di renderne la composizione e l'aspetto esterno maggiormente caratterizzati ed omogenei rispetto al contesto d'intorno, alle condizioni che seguono:

- ☐ Il R.V. risultante non deve eccedere di oltre il 5% quello esistente
- ☐ osservanza dei seguenti parametri edilizi:

H	< m. 4,50
D	> m. 3,00
DC	> m. 3,00 o minore se già preesistente
DSC	conforme alla preesistenza
DSP	conforme alla preesistenza

3.3.2. Formazione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo se non per minime superfici, per l'allocazione di servizi di pubblico interesse in vani ricavati entro i contenimenti esistenti.

3.3.3. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli interventi ammessi, preferibilmente ricondotti ad una progettazione unitaria, dovranno esclusivamente essere volti ad un ridisegno dello spazio esterno volto a connotare il carattere di pregiato belvedere del poggio, superando l'attuale immagine di semplice slargo veicolare, accentuandone il suo rapporto visuale con la scalinata di accesso alla Chiesa.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rispetto delle tecniche costruttive proprie della tradizione locale, con impiego di materiali in congruità.

3.4. Chiesa , sagrato e pertinenze scoperte di San Rocco (AC-AS 4)

Il sito comprende l'edificio religioso e le sue pertinenze funzionali, il rustico sagrato perimetrato da antiche murature e i residui della croce di risalita dal fondovalle.

Obbiettivo dell'individuazione è quello di consentire un recupero d'immagine dell'impianto e dei manufatti storici, oggi in parte compromessi dagli interventi viabilistici degli ultimi decenni .

3.4.1. Interventi sulle strutture esistenti

Sulle strutture dell'edificio religioso e del suo intorno edificato, ivi comprese le porzioni destinate a fini abitativi sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- d) Manutenzione straordinaria
- e) Restauro e risanamento conservativo, con il rispetto di quanto sotto indicato:
 - tutti gli interventi dovranno essere condotti con il criterio della conservazione e della valorizzazione delle strutture antiche.

3.4.2. Volumi interrati

Non è ammessa la formazione di volumi interrati di qualsiasi tipo.

3.4.3. Sistemazione degli spazi scoperti

Negli spazi scoperti gli unici interventi ammessi, eccedenti la straordinaria manutenzione, sono quelli volti a conservare ed a valorizzare le superfici scoperte ed i manufatti murari antichi che le perimetrano.

In tal senso, gli interventi ammessi dovranno essere necessariamente coordinati all'interno di uno studio progettuale unitario, volto in primo luogo a conservare l'identificabilità delle strutture più antiche, con l'eventuale ripresa di pavimentazioni di tipo tradizionale, in lastre di pietra naturale ed eventuale presenza di elementi decorativi in cotto,

E' obbligatoria la salvaguardia dei portali e degli elementi decorativi inseriti nelle murature che perimetrano lo spazio scoperto.

3.5. Santuario e sagrato di N.S. del Suffragio (AC AS 5)

Il sito coincide con l'impianto settecentesco del Santuario, comprendente l'antistante sagrato che lo separa dalla strada carrabile.

La stretta relazione tra il Sagrato e la fronte dell'edificio di culto, esempio di valore dell'unitarietà dell'intervento storico, è posta oggi a rischio dalla frammentarietà del contesto edificato e dalle esigenze della viabilità veicolare d'intorno.

3.5.1. Interventi sulle strutture esistenti

Non sono ammessi interventi che non comportino, nella salvaguardia della preesistenza di valore storico la riaffermazione dell'identità unitaria del monumento religioso e della sua pertinenza antistante.

Tali interventi ammessi potranno comportare in recupero della pavimentazione degli spazi scoperti da condursi con un progetto unitario sottoposto all'approvazione degli Enti di tutela, con impiego di materiali e di tecniche costruttive coerenti con la memoria storica del sito. E' tassativamente vietata l'estensione della superficie d'uso autoveicolare o la formazione di nuove pavimentazioni in asfalto.

3.5.2. Interventi sulle superfici abitative esistenti

Sulle superfici abitative esistenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione straordinaria
- b) restauro e risanamento conservativo

3.5.3. Volumi interrati

Non è ammessa la formazione di volumi interrati di qualsiasi tipo.

3.6. Complesso abitativo di via Cavour (ex convento Agostiniano) (AC-AS 6)

In sito coincide con un fabbricato oggi con dominanti funzioni abitative, edificato anticamente come Convento Agostiniano di cui conserva la forma dell'impianto a terra.

3.6.1. Disciplina degli interventi

Nel fabbricato sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono, con ammissibilità delle funzioni d'uso comprese nel sistema della residenza, e, limitatamente al piano terreno di quelle appartenenti al sistema del connettivo urbano:

- ☐ manutenzione ordinaria e straordinaria
- ☐ restauro e risanamento.
- ☐ ristrutturazione, con l'osservanza di quanto segue:
 - limitatamente agli interventi identificati all'art. 2 , comma 2 della L. R. 25/93;
 - tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti;
 - non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture.

3.6.2. Volumi interrati

Non è ammessa la formazione di volumi interrati di qualsiasi tipo, se non derivanti da interventi di migliore sistemazione dei volumi tecnici dell'attuale stazione di servizio.

3.6.3 Area scoperta centrale

Nel caso di dismissione dell'attuale stazione di servizio, l'area scoperta centrale del sub-ambito potrà essere oggetto di un intervento volto alla realizzazione di un manufatto con destinazione d'uso prevalente a parcheggio privato e connettivo urbano con altezza pari alla quota di calpestio del percorso pedonale posto a monte dell'area stessa, o nel caso di motivate esigenze di carattere tecnico funzionale con una quota di sistemazione della copertura posta sopraelevata sino ad un metro.

L'intervento dovrà contestualmente prevedere la costituzione di uno spazio ad essa soprastante a pubblico accesso.

3.7. Disposizioni per l'ambito edificato d'intorno a piazzetta Capitanato (AC-AS 7)

Il settore corrisponde alla piccola porzione dell'antico impianto edificato del centro, compresa tra Corso Assereto ed il lungomare, rimasta pressoché indenne dalle distruzioni belliche, di grande valore testimoniale quale permanenza rappresentativa del Borgo marittimo anteguerra.

3.7.1. Interventi sugli edifici esistenti

E' prescritta la salvaguardia dell'immagine dei fabbricati abitativi presenti, con l'eventuale eliminazione di superfetazioni improprie e riconduzione dei caratteri compositivi e di materiali a quelli caratterizzanti le tecniche antiche.

Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi dominanti, con l'eventuale omologazione a questi di parti compromesse da interventi più recenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, fatta salva la possibilità di realizzazione, nell'ambito della risistemazione generale della fronte edificata di balconi con caratteri costruttivi analoghi a quelli presenti in fabbricati aventi la stessa tipologia. In particolare dovranno essere sempre riprese e ripristinate le decorazioni pittoriche dei prospetti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle già presenti nell'ambito all'atto dell'adozione delle presenti Norme, con l'esplicita possibilità di estensione al Piano Terra della destinazione a Connettivo urbano (CU) ad ai piani superiori della funzione residenziale (RE) .

3.7.2. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari, favorendo la piena ed esclusiva pedonalizzazione degli spazi pubblici interni.

Le pavimentazioni esterne dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano, cubetti di porfido) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.

Non è ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate.

3.8. Palazzata tra Via Roma e Via XX Settembre (AC-AS 8)

Il settore coincide con il sedime di un edificio in linea di impianto ottocentesco che costituisce rilevante memoria storica della struttura urbana della Recco prima delle immani distruzioni dell'ultimo conflitto mondiale.

3.8.1. Interventi ammessi sulla palazzata

Sui corpi di fabbrica esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione nei limiti identificati all'art. 2, secondo comma, della L.R. 25/93.

Tutti gli interventi dovranno essere condotti nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi dominanti, con l'eventuale omologazione a questi di parti compromesse da interventi più recenti.

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture.

In particolare dovranno essere sempre riprese e ripristinate le decorazioni pittoriche dei prospetti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle già presenti nell'ambito all'atto dell'adozione delle presenti Norme, con l'esplicita possibilità di estensione al Piano Terra della destinazione a Connettivo urbano (CU) ad ai piani superiori della funzione residenziale (RE) .

3.9. La Chiesa di Polanesi ed il suo immediato intorno a valle (AC-AS 9)

Corrisponde all'edificio di culto, costituente emergenza visuale di grande rilievo nel panorama collinare ed alle sue pertinenze d'intorno, verso valle, in cui si riscontrano valori omogenei sul piano dell'apprezzamento panoramico dal litorale.

In corrispondenza pertanto non sono ammessi interventi che ne possano compromettere gli elevati valori, mentre sono da consentirsi tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della sistemazione esterna nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

3.9.1. Interventi sulle strutture esistenti

Sugli impianti edificati presenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo e di restauro, da condursi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti., non sono ammesse significative alterazioni della composizione delle fronti viste, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture.

3.9.2. Volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo se non per minime superfici, per l'allocatione di servizi di pubblico interesse.