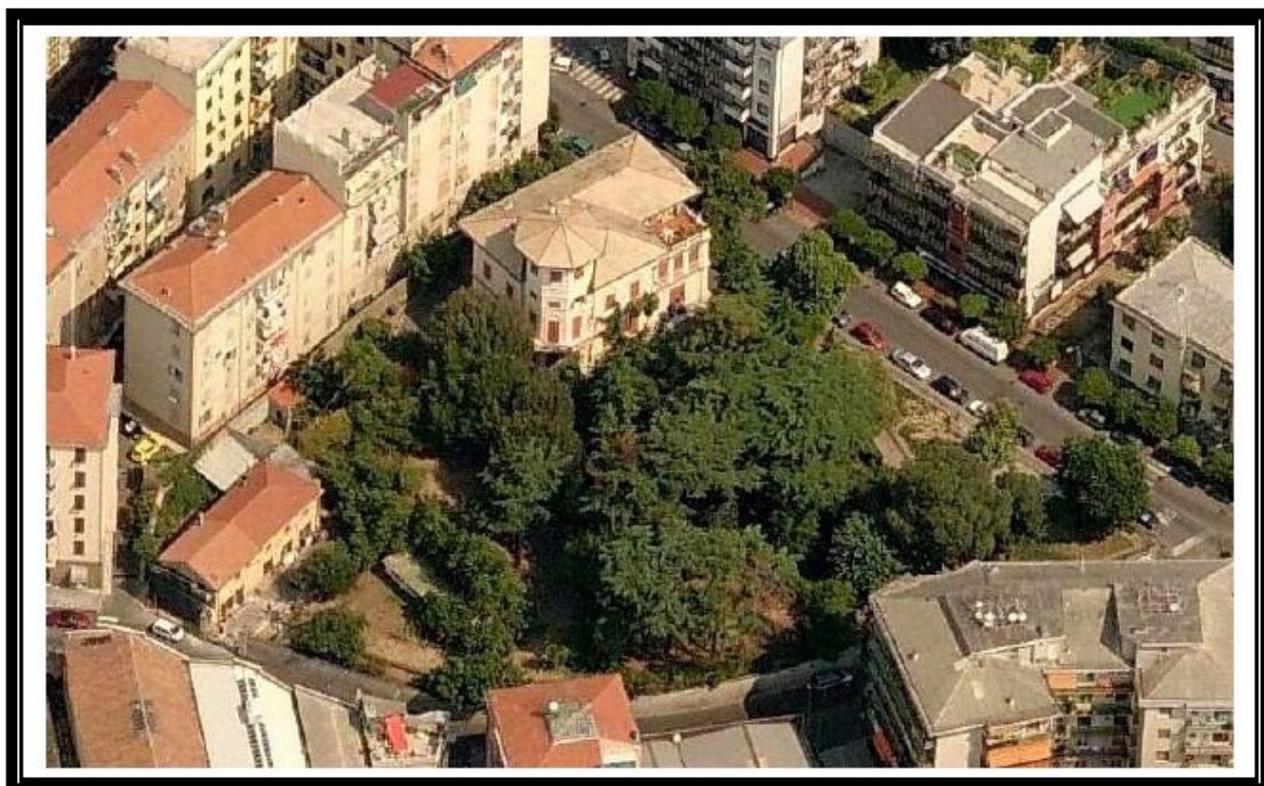


MINISTERO DELLA DIFESA

**SEGRETARIATO GENERALE DELLA DIFESA E DIREZIONE NAZIONALE DEGLI ARMAMENTI
DIREZIONE DEI LAVORI E DEL DEMANIO
Ufficio Generale Dismissioni Immobili**

SCHEDA TECNICO - DESCRITTIVA



**VILLA FERA
SAVONA – VIA SERVETTAZ, 20-22**

SCHEDA RIEPILOGATIVA.....	Pag. 3
OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE.....	Pag. 4
1. UBICAZIONE	
1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA’.....	Pag. 4
1.2 CONFINI.....	Pag. 6
2 DESCRIZIONE	
2.1 CENNI STORICI.....	Pag.7
2.2 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI.....	Pag.8
2.3 DISTRIBUZIONE INTERNA.....	Pag. 13
2.4 FINITURE DELL’EDIFICIO.....	Pag. 15
2.5 IMPIANTI TECNOLOGICI DELL’EDIFICIO.....	Pag. 16
3 DATI CATASTALI.....	Pag. 17
4 INQUADRAMENTO URBANISTICO – VINCOLI.....	Pag. 19

SCHEDA RIEPILOGATIVA

Codice identificativo:	VILLA FERA: ESV0015-ESV0016-ESV0017-ESV0018- ESV0019-ESV0020-ESV0021-ESV0051
Indirizzo:	via Servettaz, 20-22 – Savona
Descrizione:	<i>Si tratta di un complesso formato da: Una villa principale costituita da tre piani fuori terra e da un piano seminterrato. Un fabbricato su due livelli costituito da due unità con destinazione d'uso abitativa, una per piano con accessi indipendenti, struttura portante in muratura e tetto a falde. Un locale deposito comune Tre Parcheggi coperti, quattro parcheggi scoperti Un Box auto, un deposito coperto. Giardino comune</i>
Esposizione e posizione	<i>La villa si caratterizza per il notevole pregio architettonico, in posizione angolare rispetto al lotto, ha la visuale aperta verso il giardino in direzione del mare e gode di un ottimo soleggiamento.</i>
Tutela culturale	<i>Tutela culturale ai sensi del D. Lgs. 42/2004: D.D.R. 071/11 del 30 dicembre 2011</i>
Tutela paesaggistica	<i>Riferimento alle schede Me-Vg del Piano Urbanistico Comunale del comune di Savona in allegato.</i>
Anno di costruzione:	1920
Superfici:	<i>Villa Fera Superfici Utili: abitativa circa 531 mq terrazzi-balconi circa 104 mq cantine circa 131 mq Superficie Utile Dependance: circa 224 mq Giardino: circa 3.300 mq Parcheggi: circa 98 mq Deposito: circa 46 mq</i>

OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE

La presente relazione è stata elaborata con riferimento alle attività previste dall'art.6 comma 5 del D.M. n. 112 del 18/05/2010 "Regolamento per l'attuazione del programma pluriennale per la costruzione, l'acquisto e la ristrutturazione di alloggi di servizio per il personale militare, di cui all'art. 2, comma 629, della Legge 24/12/2007 n. 244" e s.m.i.. Il presente documento contiene la descrizione delle caratteristiche del complesso "Villa Fera" ubicato nel Comune di Savona.

Si tratta di un complesso costituito da un fabbricato principale "Villa Fera", un fabbricato secondario "Dépendance" e degli annessi: Deposito coperto, Posti Auto coperti e scoperti, due Box, tutti insistenti su area di proprietà comune che costituisce il Parco della villa di circa 3400 mq.

Villa Fera è un fabbricato del 1920 di tre piani fuori terra con destinazione d'uso abitativa suddiviso in sei alloggi (due per piano) e da un piano seminterrato che occupa l'intera superficie coperta dell'edificio e che contiene ambienti di servizio e locali tecnici.

La "Dependance" è un fabbricato su due livelli posto a ridosso del muro di confine in posizione centrale rispetto due cancelli di accesso carrabili; è costituita da due unità distinte con destinazione d'uso abitativa, una per piano con accessi indipendenti.

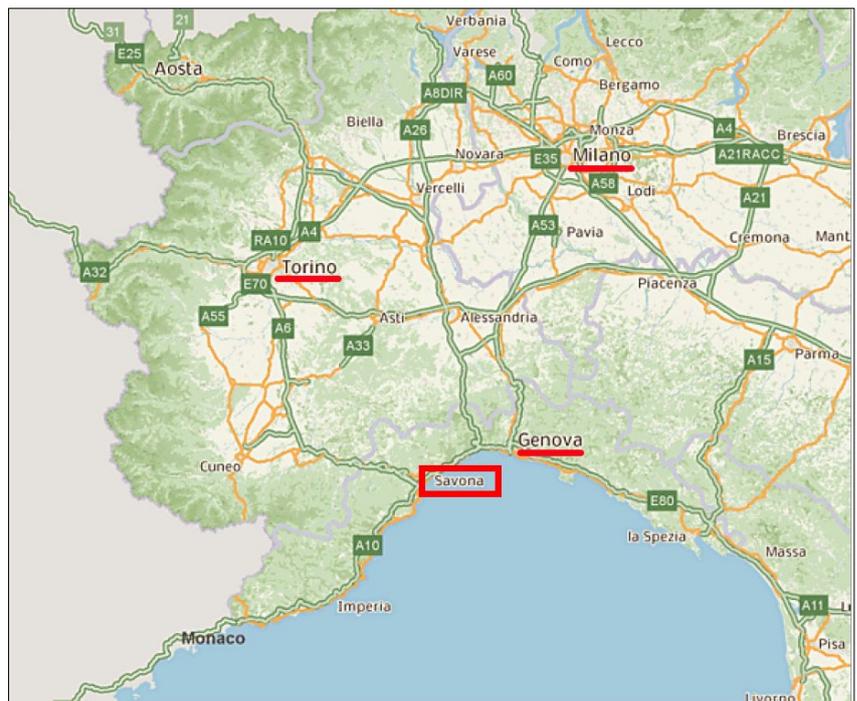
Ogni unità immobiliare del complesso, possiede una cantina nel piano seminterrato di Villa Fera ed un posto auto di uso esclusivo (coperto o scoperto), mentre il Deposito coperto (foglio 70, particella 368) più tutta l'area di sedime che costituisce il parco (foglio 70, particella 367, sub.9), fanno parte dei beni comuni dell'intero complesso in ragione dei millesimi di proprietà di ciascuna unità immobiliare.

1. UBICAZIONE

1.1 UBICAZIONE E ACCESSIBILITA'

La posizione strategica del porto bimillenario di Savona da sempre considerato il naturale sbocco a mare di Torino, ha determinato lo sviluppo economico-commerciale e quindi urbanistico della città; sede in passato di attività industriali e manifatturiere Savona, si sta oggi trasformando in uno dei più importanti Hub crocieristici del mediterraneo, con flussi di circa un milione di passeggeri all'anno.

La città è facilmente raggiungibile in treno dalle principali città italiane: Milano, Torino, Venezia, Roma, Genova, Ventimiglia, Imperia, Firenze, Parma, Bologna,



mentre dal casello autostradale di Savona che dista circa 4 km da Piazza Mameli, centro della città, è possibile prendere la A6 Torino-Savona, la A10 Ventimiglia-Savona "Autostrada dei Fiori", la A10 Genova-Savona.

A circa 45 Km si trova il capoluogo regionale Genova; dall'aeroporto di Genova si può raggiungere in autobus la stazione ferroviaria di Genova Principe, Genova Sampierdarena o Genova Brignole da cui partono numerosi treni che impiegano dai 30 minuti ad 1 ora per raggiungere Savona, mentre in auto, a circa dieci minuti, si trova il casello autostradale di Genova Aeroporto.

Molto ben efficienti sono anche i collegamenti con il più piccolo aeroporto di Albenga e con Nizza in Francia.

Il quartiere dove si trova il complesso di Villa Fera è in una zona immediatamente a ridosso del centro storico; i confini dell'area sono determinati dalle linee naturali del mare a Sud e del torrente Letimbro a Est, mentre a Nord la grande direttrice ferroviaria, chiude in modo netto l'espansione urbanistica del



Fig. 1 – Vista aerea del complesso di Villa Fera

quartiere. Le contenute dimensioni della città rendono estremamente accessibili tutti i servizi di importanza metropolitana: principali linee di trasporto per raggiungere qualsiasi zona, esercizi commerciali, istituti di credito, diverse scuole pubbliche primarie e secondarie, farmacie, strutture religiose. La viabilità avviene mediante strada veicolare a senso unico di marcia, la stazione ferroviaria e la stazione marittima distano circa 1 Km, il lungomare si trova a meno di 400 metri e l'Ospedale "San Paolo di Valloria" circa 3 km.

1.2 CONFINI

L'area che costituisce il complesso, approssimabile ad un triangolo isoscele con un lato curvo, ha una orografia in pendenza; la villa ha il sedime in posizione distaccata e dominante (circa dieci metri), rispetto al parco che si apre verso il mare e, vi si accede sia dall'accesso carrabile su via Servettaz, sia

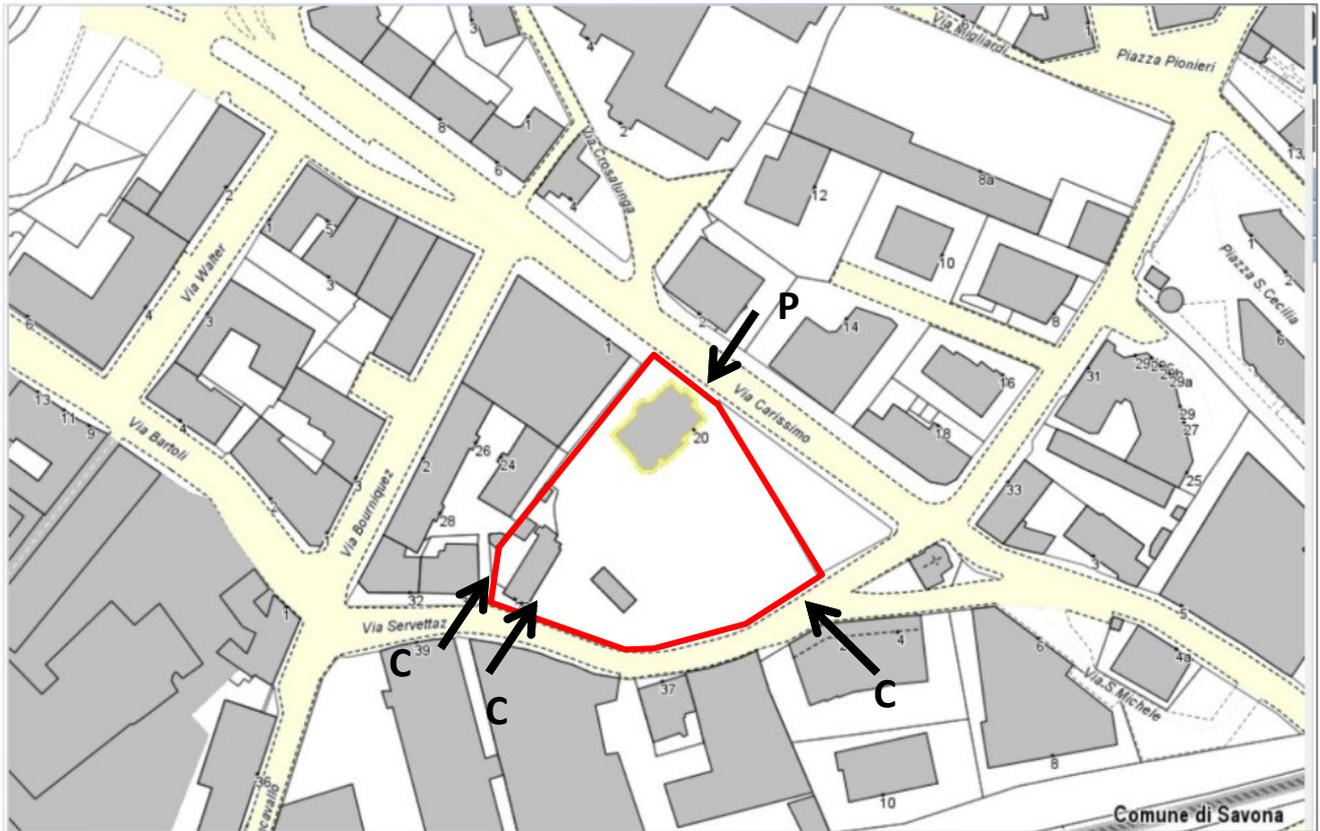


Fig. 2 – Il parco di Villa Fera, le frecce indicano gli accessi Carrabili (C) e Pedonali (P).

da un accesso pedonale su via Carissimo.

Tutto il complesso è recintato da un muro dove si trovano tre accessi carrabili e un accesso pedonale ed affaccia su strade con viabilità a senso unico: via Carissimo, di collegamento urbano a medio traffico veicolare e via Servettaz, a traffico locale di bassa intensità; sul restante lato il complesso confina con delle palazzine degli anni sessanta.

2. DESCRIZIONE

2.1 CENNI STORICI

Alla fine dell'ottocento Savona, oltrepassando la vecchia via di Nizza attraverso il prolungamento della centrale via Paleocapa, aveva esteso l'edificazione verso Sud e, nel primo decennio del novecento, attraverso la costruzione di un ponte sul torrente Letimbro, raggiungeva ad Ovest il quartiere di San Michele e il borgo delle Fornaci ai margini del quale è situata Villa Fera. Il borgo prendeva il nome dalle numerose attività dei ceramisti che, progressivamente estromesse dal centro urbano, ne avevano

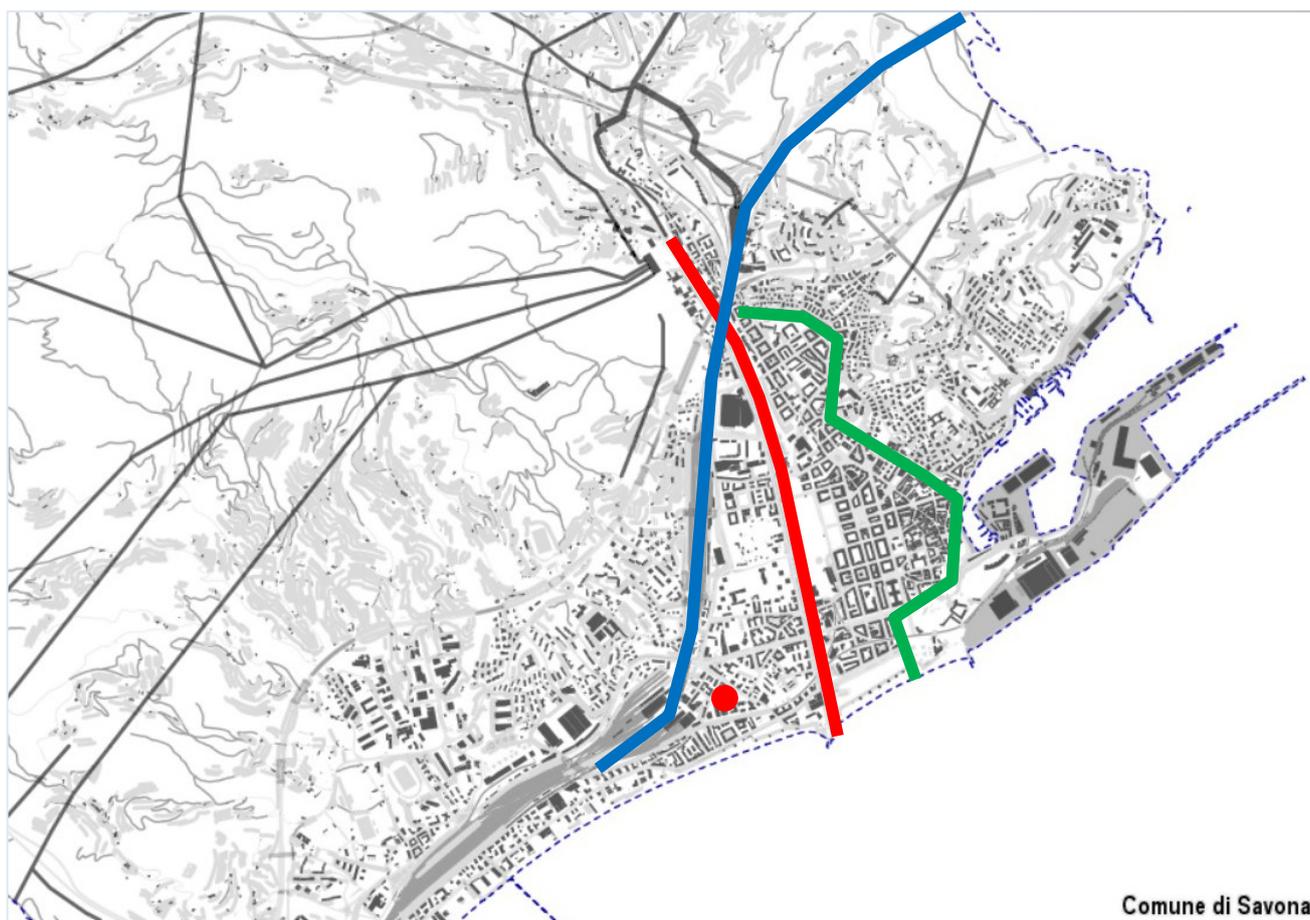


Fig. 3 – In rosso il torrente Letimbro, in blu la linea ferroviaria. La linea verde ad Est delimita l'espansione ottocentesca, ad Ovest la maglia irregolare dove si trova villa Fera

per secoli caratterizzato l'economia al punto da lasciarne testimonianza nel toponimo stesso.

La vasta area pianeggiante in questione era principalmente sfruttata come zona di produzione di prodotti ortofrutticoli per la città e per l'esportazione fin dal XVI° secolo e, ancora negli anni Trenta del Novecento, era relativamente libera da nuove edificazioni, condizione per cui nell'impianto urbanistico della città è chiaramente leggibile la differenza tra le aree situate nella parte Est del fiume, caratterizzate dagli edifici disposti a scacchiera secondo l'impostazione dei piani ottocenteschi e, le aree situate ad Ovest, a lotti irregolari.

Questo fattore dello sviluppo urbanistico del quartiere caratterizza in modo determinante le emergenze architettoniche puntuali infatti, sia la cappella di San Michele (da cui poi prenderà il nome il quartiere) qui eretta nel 1610 da Giacomo Antonio Solimano, che il complesso di Villa Fera, risultano "incastonati" nel tessuto urbano; essendo fortunatamente sopravvissuti alla intensa edificazione circostante e, conservando al contempo l'impianto originario che li rende avulsi dal contesto,



edilizio del secondo dopoguerra si è trovata ad essere soffocata dagli edifici circostanti e costretta ad una snaturata posizione di aiuola spartitraffico al centro dell'incrocio tra via di S. Michele, via Servettaz e via Carissimo.

forniscono oggi una preziosa testimonianza della conformazione spaziale e della vita della città antica, rendendone così importanti la conservazione e la tutela.

2.2 CARATTERI GENERALI E TIPOLOGICI

Il periodo a cavallo tra la fine dell'ottocento e i primi decenni del novecento, in quel momento al bivio tra le suggestioni turistiche ancora legate al Grand Tour e lo sviluppo industriale incombente, fu particolarmente fervido per l'architettura: alcuni fattori determinanti



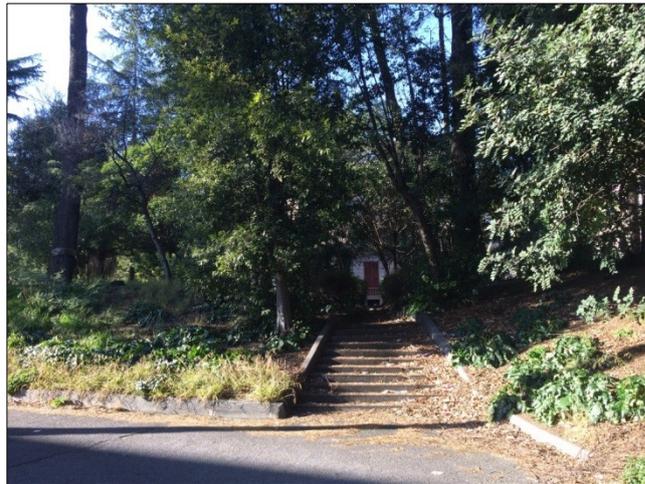
come l'introduzione di nuove tecnologie costruttive, la maggiore disponibilità economica delle classi

sociali emergenti, la nascita di nuove arti visive, delineò un graduale sviluppo del gusto che dallo stile eclettico condusse al movimento moderno attraverso una riduzione e costante semplificazione degli elementi decorativi e che si può sinteticamente ricondurre al passaggio tra l'Art Nouveau o stile Liberty come venne chiamato in Italia e l'Art Déco.

Lo stile si diffuse rapidamente nelle riviere di tutta Italia, lasciando anche a Savona valenze architettoniche di eccezionale importanza e distribuite puntualmente in tutta la città, nei quartieri centrali come in quelli più periferici, tra cui appunto Villa Fera. In questa ottica il fabbricato con le pertinenze e l'annesso giardino che ne costituisce parte integrante nonché naturale sfondo, è uno splendido esempio di edificio residenziale di gusto Liberty realizzato a cavallo del 1920, di particolare interesse in quanto l'attenta lettura dei diversi elementi decorativi, è traccia di questo percorso stilistico-storico.



IL GIARDINO



L'accesso principale al complesso avviene da via Servettaz attraverso un cancello in ferro battuto imperniato su colonne in bugnato liscio e, si apre su un'area verde, tagliata da una scalinata con rampa ad andamento curvilineo che raggiunge l'edificio principale; tutta l'area di circa 3400 mq, perimetrata da muro di recinzione, è strutturata come un piccolo parco-giardino con alberi ad alto fusto, aiuole, siepi, passaggi pedonali, viottoli, strade.

DEPENDANCE

Il complesso di Villa Fera è costituito anche da un fabbricato secondario posto a ridosso del muro di confine lungo via Servettaz; di fattura modesta si sviluppa su due piani con tetto a falde, finitura ad intonaco tinteggiato e privo di elementi decorativi ma con accessi indipendenti attraverso due cancelli carrai ad azionamento manuale. Attualmente questo fabbricato, in origine probabilmente adibito come residenza per i custodi, è diviso in due unità indipendenti che si sviluppano in lunghezza sui due rispettivi piani. Queste due unità immobiliari, come tutte quelle del complesso, possiedono una cantina nel piano seminterrato di Villa Fera ed un posto auto (coperto o scoperto) di uso esclusivo.

DEPOSITO

Nel giardino si trova anche un deposito coperto di circa 46 mq di uso comune e chiuso su due lati, che fa parte dei beni comuni dell'intero complesso in ragione dei millesimi di proprietà di ciascuna unità immobiliare.



LA VILLA



In lontananza il volume della villa è isolato su di un terrapieno in posizione privilegiata che, in relazione al gusto dell'epoca di costruzione, sorgeva in un vasto giardino che costituiva un ideale collegamento con il mare.

L'impianto è caratterizzato da una pianta rettangolare con la presenza di un torrino a base ottagonale che occupa l'angolo Sud secondo la precisa scelta di ottenere la visuale verso il mare; sull'angolo opposto è invece presente un grande terrazzo con parapetto formato da eleganti balaustre. Il volume principale si eleva su tre livelli fuori terra chiaramente gerarchizzati: la zona basamentale, corrispondente al piano rialzato è caratterizzata da un bugnato liscio concluso da una cornice marcapiano in aggetto. Il primo piano - piano nobile - presenta bucatore con cornici dalla interessante forma di arco a tutto sesto e il frontone decorato con palmette e rosone nel timpano; sottolineato da una spessa fascia marca-davanzale in corrispondenza delle finestre è arricchito da ulteriori specchiature che ne scandiscono lo sviluppo lineare.

Il secondo piano - sottotetto -, è sempre ritmicamente scandito dall'alternarsi di bucatore e da raffinate specchiature contenute in fasce marcapiano che costituiscono nell'insieme compositivo, una sorta di trabeazione che sostiene l'imponente tetto a padiglione fortemente aggettante composto da un ricco cornicione





di coronamento a mensole sul quale poggia una struttura lignea a falde decorata a riquadri quindi la copertura in ardesia.

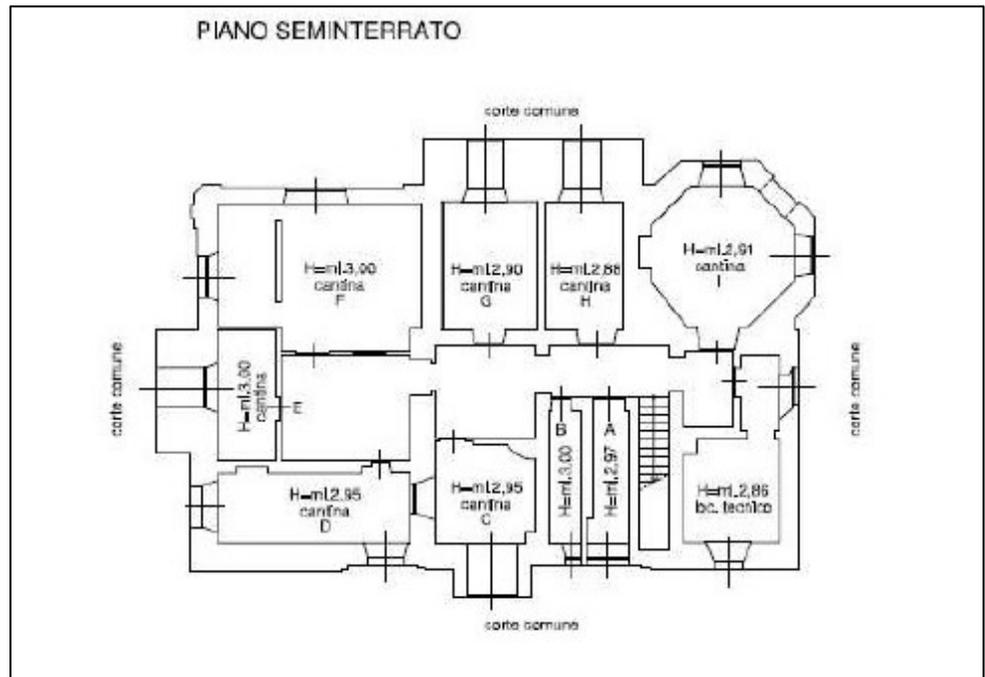
La facciata principale presenta una interessante partizione verticale determinata da due volumi simmetrici leggermente aggettanti che, inquadrano una zona centrale costituita da una rigorosa organizzazione gerarchica delle bucatore che qui costituiscono una sorta di campionamento di quelle utilizzate in tutto il reso del fabbricato: dalle finestre con cornici ad arco a tutto sesto a quelle tonde ad occhio di bue. Tutta questa zona centrale è sostenuta dalla meravigliosa tettoia in ferro battuto e vetro con esili colonnine in ghisa, stupendo esempio dell'architettura e delle tecniche costruttive dell'epoca.



2.3 DISTRIBUZIONE INTERNA

La pianta di Villa Fera è a base rettangolare con l'asse minore, su cui sono piazzati gli accessi principali, orientato secondo la direttrice Nord-Est Sud-Ovest.

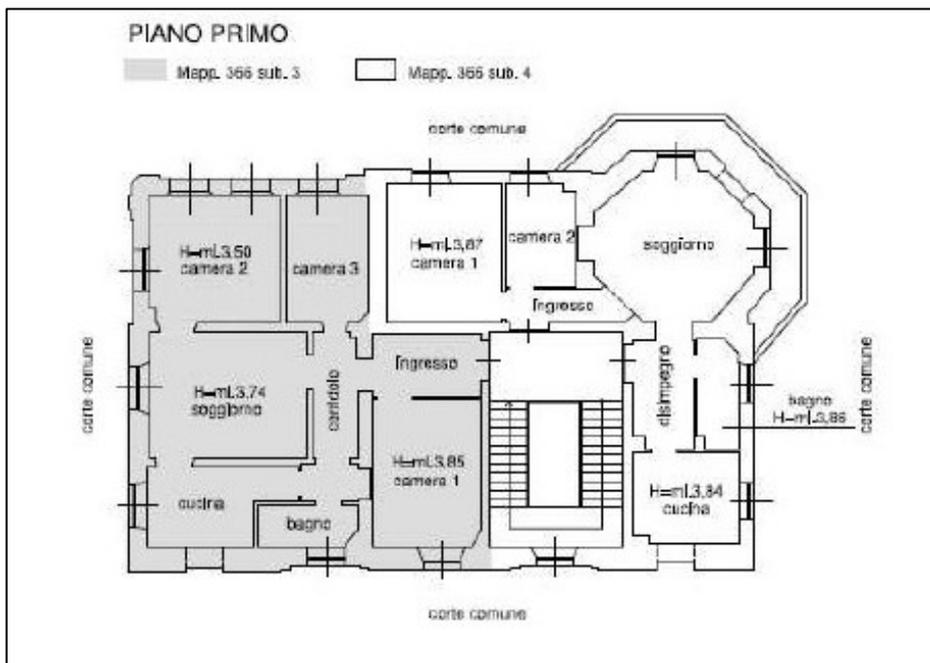
Su questo rettangolo è innestata una torre a base ottagonale che determina la formazione di stanze poligonali su tutti gli appartamenti corrispondenti a questo lato della pianta e che culmina in alto con un torrino panoramico.



Il fabbricato è organizzato su tre livelli principali: piano rialzato, primo piano (piano nobile), secondo piano (sottotetto), più un piano interrato dove si trovano le cantine e un locale tecnico; due livelli ausiliari fanno invece parte del torrino panoramico.

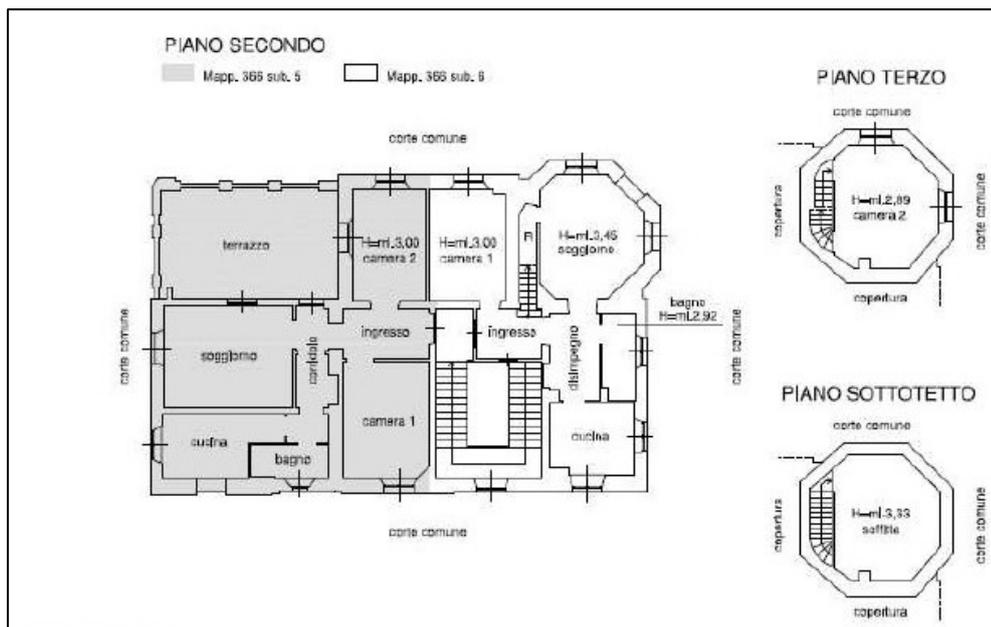
L'accesso agli appartamenti avviene attraverso una scala di distribuzione il cui ingresso è posto lateralmente alla porta gerarchicamente più importante del prospetto principale che si trova sotto la tettoia in ferro-vetro e centralmente alla gradinata principale.

La distribuzione degli appartamenti avviene quindi a coppie: due su ogni piano; questi sono



sostanzialmente in condizioni originali e quindi organizzati secondo i canoni dell'epoca con grandi ambienti di soggiorno e riposo distribuiti attraverso lunghi corridoi di collegamento e piccole cucine poste vicino i bagni. Il primo appartamento sul piano rialzato, probabilmente destinato in origine ad alloggio del portiere, ha un taglio più piccolo rispetto agli altri, l'altro ha invece l'uscita esclusiva sulla gradinata

principale sotto la tettoia nella zona Sud-Ovest e due uscite sulla scalinata con balaustra nella zona Nord-Est di accesso alla parte comune del giardino.



Al piano nobile troviamo di nuovo due appartamenti di taglio notevolmente diverso; il minore dei due ha la stanza ottagonale che si affaccia con due aperture verso un balcone di uso esclusivo che circonda la torre.

Al secondo ed ultimo piano la situazione è analoga, con due appartamenti dai tagli differenti; dei due al

solito quello con taglio più piccolo è il più caratteristico in quanto dalla stanza ottagonale si accede attraverso una scala interna all'unità stessa al volume del torrino suddiviso in due livelli: nel primo si trovano due finestre con veduta panoramica, il secondo è invece un locale di deposito in quanto sottotetto e cieco. L'altro appartamento è caratterizzato dal fatto di disporre di una bellissima terrazza di circa 40 mq con vista sul giardino.

Dalla scala principale si accede anche al piano cantinato; di questi locali uno è attualmente destinato a locale caldaia dell'impianto centralizzato condominiale, le rimanenti cantine sono invece di proprietà esclusiva di tutti gli immobili del comprensorio.



2.4 FINITURE

Villa Fera si caratterizza per il notevole pregio architettonico, per le decorazioni e le finiture caratteristiche dell'epoca: la scala principale di accesso è realizzata in elegante marmo bianco e nero con balaustra di ferro battuto riccamente lavorata; in tutti gli ambienti interni con esclusione dei bagni, si trovano stupendi pavimenti alla veneziana con decorazioni geometriche o floreali a temi tutti diversi tra loro; di particolare rilievo sono anche alcuni elementi d'arredo come i lampadari che ancora si trovano in alcune stanze degli appartamenti o le applique presenti nel vano scala.



Gli infissi interni sono originali dell'epoca in legno, così come tutte le porte di ingresso agli appartamenti e le bussole interne.



Tutti gli elementi di finitura e arredo in ferro battuto e ghisa come balaustre, ringhiere, grate, colonnine, fioriere od anche piccoli gazebo e padiglioni che si trovano nel giardino, sono di pregevole fattura e conservati bene e per questo degni di tutela.



IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'EDIFICIO

L'impianto di riscaldamento è stato recentemente oggetto di un adeguamento che ha previsto la sostituzione della caldaia centralizzata a metano e l'installazione di valvole termostatiche su tutti gli elementi radianti in ghisa.

L'impianto idrico di adduzione e di scarico è vetusto ma è efficiente in tutte le unità immobiliari;

L'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente.

3. DATI CATASTALI

La villa è individuata catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati							
Foglio	P.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
70	366	1	001	A/2	2	189 mq	1.260,15
70	366	19	001	A/2	2	72 mq	551,32
70	366	3	001	A/2	2	145 mq	945,12
70	366	4	001	A/2	2	115 mq	787,60
70	366	5	001	A/2	2	133 mq	787,60
70	366	6	001	A/2	2	147 mq	866,36
70	366	20	001	C/2	1	11 mq	7,44
70	366	21	001	C/2	1	9 mq	6,20
70	366	9	001	C/2	1	18 mq	14,87
70	366	10	001	C/2	1	30 mq	21,07
70	366	11	001	C/2	1	14 mq	11,16
70	366	12	001	C/2	1	46 mq	42,14
70	366	13	001	C/2	1	22 mq	18,59
70	366	14	001	C/2	1	18 mq	14,87
70	366	15	001	C/2	1	36 mq	26,03
70	366	16	001	BCNC	1		
70	366	17	001	BCNC	1		
70	366	18	001	BCNC	1		

La Dependence è individuata catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati							
Foglio	P.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
70	369	1	001	A/3	2	153 mq	805,67
70	369	2	001	A/3	1	152 mq	741,12
70	369	3	001	C/6	3	24 mq	110,52
70	369	4	001	C/2	5	10 mq	16,99

Il Deposito Coperto è individuato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati							
Foglio	P.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
70	368	1	001	C/2	5	55 mq	111,66

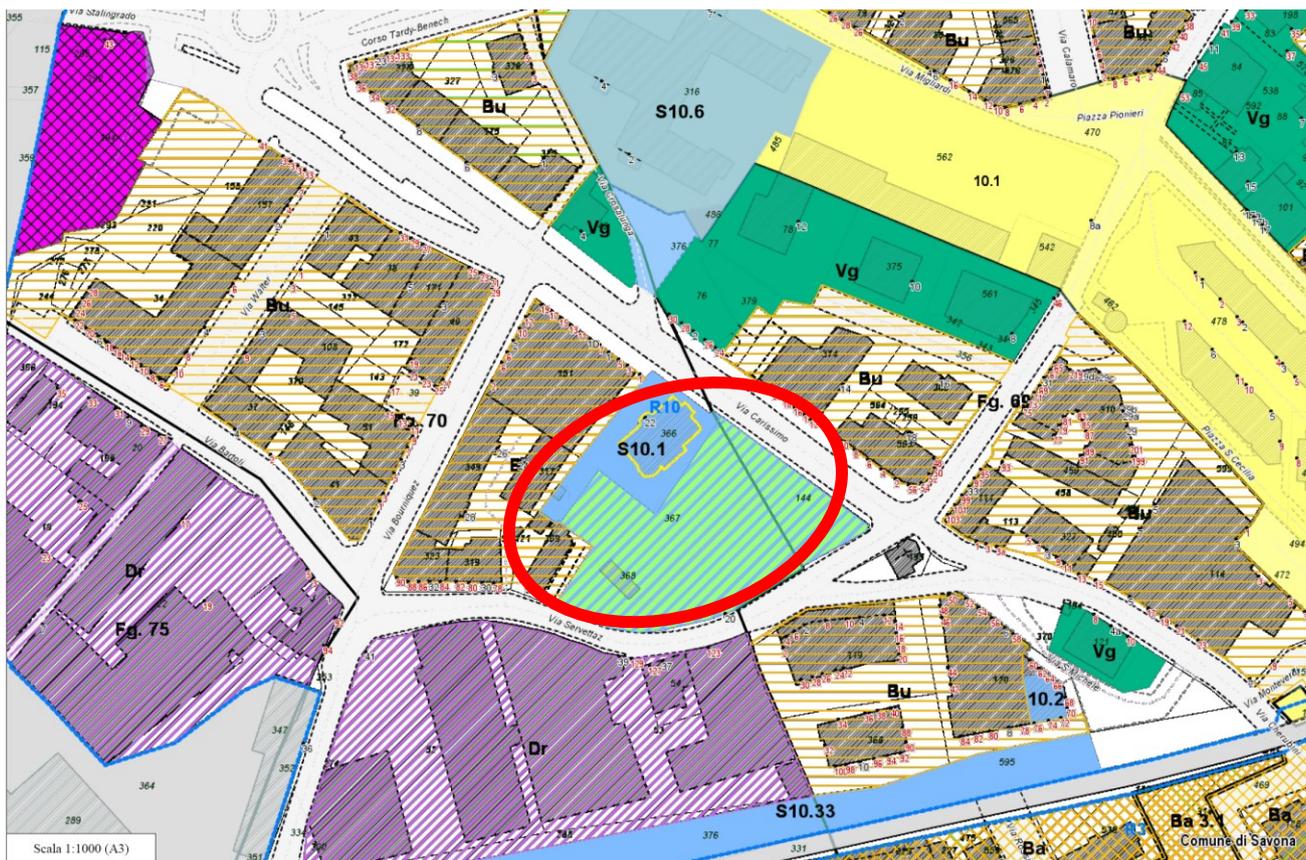
Il Parco è individuato catastalmente nel seguente modo:

Catasto fabbricati							
Foglio	P.IIa	Sub.	Z.C.	Categoria	Classe	Sup. Cat.	Rendita Catastale [€]
70	367	1	001	C/6	1	15	61,20
70	367	2	001	C/6	1	15	61,20
70	367	3	001	C/6	1	15	61,20
70	367	4	001	C/6	1	14	57,12
70	367	5	001	C/6	2	14	66,52
70	367	6	001	C/6	2	11	52,27
70	367	7	001	C/6	2	14	66,52
70	367	8		BCNC			
70	367	9		BCNC			

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO ED EVENTUALI VINCOLI

Il compendio denominato “Villa Fera con giardino e pertinenze”, identificato al Foglio 70 particelle dalla 366 alla 369 del NCEU del Comune di Savona, ricade per le particelle n. 336, 367 e 368 nei “*Servizi pubblici di urbanizzazione secondaria e aree di verde attrezzato, sportivo, parchi urbani*” mentre la particella n. 369 ricade nel “*Tessuto edilizio urbano saturo*” così come individuati dal vigente Piano Urbanistico Comunale (PUC).

Di seguito viene riportato uno stralcio del PUC (ST c 02 Tavola Struttura del Piano: Ambiti e Distretti) con annessa legenda dove è evidenziata l’intera area del compendio.



Bsv - Tessuto edilizio urbano intensivo	Vg - Aree di verde privato	RU - Sub-ambito di ristrutturazione urbanistica	Vp - Verde privato di pregio storico
Vr - Aree verdi di rispetto	Bu - Tessuto edilizio urbano saturo	Dh - Aree da rifunzionalizzare	Hi - UnitÀ insediativa per ricettività turistica all'aria aperta
Dr - Aree di insediamenti produttivi esistenti	Viabilità autostradale	Casa circondariale	S.U.A. vigente
S.U.A. in itinere	Ep - Aree di presidio ambientale	Ferrovie e metropolitane	Ambito di conservazione/riqualificazione
Viabilità di collegamento	Percorsi tradizionali a croce	Tracciati rurali da recuperare con tecniche tradizionali	Viabilità tradizionale da potenziare
Nuovi tratti di viabilità locale	Fumivie del porto	Cava	
Servizi e standards urbanistici			
Poli erogatori di servizi territoriali	Area preordinata alla gestione del ciclo rifiuti	Servizi privati	Servizi pubblici di urbanizzazione secondaria
Cimiteri	Area di verde attrezzato, sportivo, parchi urbani	Servizi tecnologici	Servizi pubblici occupanti parzialmente l'immobile

Nello specifico si riportano gli estratti delle tavole di prescrizione secondo il PUC vigente relative al complesso in esame:

Foglio: 70 Mappale: 366

Piano Urbanistico Comunale

Ambiti			
R10	R10 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Oltretimbro - S. Rita - Le Ammiraglie	ST2 (R10)	100.0%
Edifici			
Ante 1940	Edificio anteriore al 1940		94.9%
Servizi e standards urbanistici			
S10.1	Servizi pubblici (S10.1)		100.0%
Vincoli inseriti nel PUC			
Centr. ed.	Perimetro del centro edificato (nucleo principale)		100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo			
TU	Tessuto Urbano		100.0%
Assetto geomorfologico (vigente fino al 25/08/2018)			
MO-B	Modificabilità tipo B		100.0%
Assetto vegetazionale (vigente fino al 25/08/2018)			
COL-ISS-MA	Culture insediamenti sparsi serre - Mantenimento		100.0%

Vincoli di legge

Vincoli architettonici			
00109510	Villa Fera con giardino e pertinenze	Stralcio Foto	100.0%
Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016			
Esclusione Piano Casa	Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016		100.0%

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto			
Pg0	Aree a suscettività molto bassa (Bacino Molinero)		97.2%
Vincoli compresi nel Piano di Bacino			
Centr. ab.	Centro_Abitato_Nucleo_Principale		100.0%

Piano Urbanistico Comunale

Ambiti

Viab. urb.	Viabilità urbana		0.9%
R10	R10 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Oltreletimbro - S. Rita - Le Ammiraglie	ST2 (R10)	100.0%
Bu	Sub-ambito Bu - Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni '60-'70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria	ST5 (BS-BU-BSV-BSP) ST4 (9)	3.9%

Edifici

Ante 1940	Edificio anteriore al 1940		0.6%
-----------	----------------------------	--	------

Servizi e standards urbanistici

V. attr.	Servizi pubblici_Verde attrezzato		75.9%
S10.1	Servizi pubblici (S10.1)		19.3%

Vincoli inseriti nel PUC

Centr. ed.	Perimetro del centro edificato (nucleo principale)		100.0%
------------	--	--	--------

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

TU	Tessuto Urbano		100.0%
----	----------------	--	--------

Assetto geomorfologico (vigente fino al 25/08/2018)

MO-B	Modificabilità tipo B		100.0%
------	-----------------------	--	--------

Assetto vegetazionale (vigente fino al 25/08/2018)

COL-ISS- MA	Culture insediamenti sparsi serre - Mantenimento		100.0%
----------------	--	--	--------

Vincoli di legge

Vincoli architettonici

00109510	Villa Fera con giardino e pertinenze	Stralcio Foto	99.6%
----------	--------------------------------------	--	-------

Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016

Esclusione Piano Casa	Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016		100.0%
-----------------------------	--	--	--------

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg0	Aree a suscettività molto bassa (Bacino Molinero)		97.3%
-----	---	--	-------

Aree inondabili

C	Aree inondabili per T = 500 anni (Bacino Letimbro)		70.2%
---	--	--	-------

Vincoli compresi nel Piano di Bacino

Centr. ab.	Centro_Abitato_Nucleo_Principale		100.0%
------------	----------------------------------	--	--------

Piano Urbanistico Comunale

Ambiti			
R10	R10 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Oltreletimbro - S. Rita - Le Ammiraglie	ST2 (R10)	100.0%
Edifici			
Ante 1940	Edificio anteriore al 1940		97.9%
Servizi e standards urbanistici			
V. attr.	Servizi pubblici_Verde attrezzato		100.0%
Vincoli inseriti nel PUC			
Centr. ed.	Perimetro del centro edificato (nucleo principale)		100.0%

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo			
TU	Tessuto Urbano		100.0%
Assetto geomorfologico (vigente fino al 25/08/2018)			
MO-B	Modificabilità tipo B		100.0%
Assetto vegetazionale (vigente fino al 25/08/2018)			
COL-ISS-MA	Coltive insediamenti sparsi serre - Mantenimento		100.0%

Vincoli di legge

Vincoli architettonici			
00109510	Villa Fera con giardino e pertinenze	Stralcio Foto	100.0%
Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016			
Esclusione Piano Casa	Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016		100.0%

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto			
Pg0	Aree a suscettività molto bassa (Bacino Molinero)		100.0%
Aree inondabili			
C	Aree inondabili per T = 500 anni (Bacino Letimbro)		100.0%
Vincoli compresi nel Piano di Bacino			
Centr. ab.	Centro_Abitato_Nucleo_Principale		100.0%

Piano Urbanistico Comunale

Ambiti

R10	R10 - Ambito di conservazione/riqualificazione: Oltreletimbro - S. Rita - Le Ammiraglie	ST2 (R10)	100.0%
Bu	Sub-ambito Bu - Tessuto edilizio urbano saturo (prevalenti anni '60-'70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria	ST5 (BS-BU-BSV-BSP) ST4 (9)	79.5%

Edifici

Post 1940	Edificio posteriore al 1940		42.0%
-----------	-----------------------------	--	-------

Servizi e standards urbanistici

S10.1	Servizi pubblici (S10.1)		18.6%
-------	--------------------------	--	-------

Vincoli inseriti nel PUC

Centr. ed.	Perimetro del centro edificato (nucleo principale)		100.0%
------------	--	--	--------

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto insediativo

TU	Tessuto Urbano		100.0%
----	----------------	--	--------

Assetto geomorfologico (vigente fino al 25/08/2018)

MO-B	Modificabilità tipo B		100.0%
------	-----------------------	--	--------

Assetto vegetazionale (vigente fino al 25/08/2018)

COL-ISS-MA	Colture insediamenti sparsi serre - Mantenimento		100.0%
------------	--	--	--------

Vincoli di legge

Vincoli architettonici

00109510	Villa Fera con giardino e pertinenze	Stralcio Foto	98.7%
----------	--------------------------------------	-------------------------------	-------

Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016

Esclusione Piano Casa	Ulteriori aree escluse dall'applicazione degli articoli 3, 3bis e 4 della LR 49/2009 e dalla DGM 48/2016		100.0%
-----------------------	--	--	--------

Piano di Bacino

Suscettività al dissesto

Pg0	Aree a suscettività molto bassa (Bacino Molinero)		100.0%
-----	---	--	--------

Aree inondabili

C	Aree inondabili per T = 500 anni (Bacino Letimbro)		39.4%
---	--	--	-------

Vincoli compresi nel Piano di Bacino

Centr. ab.	Centro_Abitato_Nucleo_Principale		100.0%
------------	----------------------------------	--	--------

Inoltre, si riporta quanto prescritto negli elaborati: “ST_2 (R10)-Ambito di conservazione e riqualificazione”; “ST_4-Interventi sul patrimonio costruito”; “ST_5-Norma di Livello Puntuale di PTCP”.

Struttura del P.U.C.		rif. cartog.		norme di conformità				R10	
		S11.2-St		ambito: OLTRELETIMBRO – S.RITA – LE AMMIRAGLIE					
1 obiettivo generale della disciplina									
Prevalente indirizzo di pianificazione è la <i>riqualificazione</i> dell'ambito promuovendo un'azione complessiva che faccia emergere nell'impianto urbano un nuovo asse di notevole estensione ed attrattività, capace di connettere la stazione ferroviaria, il quartiere di S.Rita, l'Oltre Letimbro e quindi le aree a monte con la costa, mettendo a sistema i molti servizi interni al quartiere lungo un percorso indipendente e defilato dai traffici veicolari più intensi Anche le zone a carattere produttivo a Sud, a ridosso della ferrovia, vanno considerate quali destinatarie di riqualificazione in particolare per costituire un fronte urbano di pregio, lungo via Servettaz.									
2 pianificazione attuativa vigente (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)									
n.	ubicazione	S.t. (mq)	zona di pris	funzione	SLA [mq]	peso insediativo	standards [mq]		
10.1	Via Servettaz		SR 9	Residenziale libera	12.131	485 abit.	parcheggi	3.510	
				Commercio	3.369		i.c.-istruz.	9.681	
							verde attrezz.	4.250	
							tot. standards	17.441	
approvato con Conferenza servizi delib. del 25/09/2000									
3.1 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)									
3.1.1 componenti: caratteri				3.1.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC					
Bu Vg TESSUTO EDILIZIO URBANO saturo (prevalenti anni '60-'70) con eterogeneità di tipologie e maglie di impianto gerarchizzate in dipendenza della complessa stratificazione della rete viaria legate alla sovrapposizione di C.so Tardy e Benech (tracciato di nuovo impianto) sul tramato dei percorsi antichi dell'Oltreletimbro.				CONFERMA quantitativa alla scala urbanistica dell'assetto insediativo esistente nonché dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale. Le azioni di riqualificazione saranno selezionate <i>alla scala edilizia</i> e rivolte prioritariamente al recupero puntuale delle caratteristiche delle architetture originarie dei vari episodi insediativi, pur variamente accostati, a fronte di un disegno urbano unitario, che deve emergere attraverso interventi sulla viabilità e sull'arredo urbano degli spazi aperti. Valorizzazione dei giardini privati di pregio. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature, specie sugli assi urbani principali. Gli elementi costitutivi fondamentali della strutturazione e configurazione dello spazio pubblico (strade, larghi, giardini e simili) devono essere valorizzati, restituendo in particolare al sistema di alberature stradali l'originario significato di separazione fra superfici pedonali e carrabili e di decoro, protezione e salubrità dell'ambiente urbano.					
4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)									
area	toponomastica	superficie (mq)	proprietà	funz. prevalente D.M.1444/68	esist.	previs	stato di fatto		
S10.1	Via Servettaz	4.225	Militari	Attr. int. Com. (Lett.B)	o		Distretto Militare		

Struttura del P.U.C.		rif. cartog.		norme di conformità				R10	
		S11.2-St		ambito: OLTRELETIMBRO – S.RITA – LE AMMIRAGLIE					

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Ar	Bu-Vg	Dr
RESIDENZA	[1]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> [esist.]
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[2]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[3]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[4]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[5]	(*)	(*)	(*)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[6]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Ricettività alberghiera	[7]		<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale	[8]		<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[9]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[10]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz	[11]			<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[13]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Autoparchi ed aree di stazionamento e movimentaz. di container	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[15]			<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[16]			<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[22]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[23]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[24]			
URBANIZZAZIONE primaria	[25]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
URBANIZZAZIONE secondaria	[26]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
URBANIZZAZIONE Edifici ed aree pubbliche	[27]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ATTIVITÀ PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

(*) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	R10
	S11.2-St		

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Bu-Dr	EV		EV	
	MSV		MSV	
		GSV		GSV
6	disciplina paesistica			
6.1	rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP			
assetto insediativo:	TU	assetto vegetazionale:	COL-ISS	assetto geomorfologico: MO-b
Il regime di TU è coerente con l'assetto insediativo in atto che riguarda la città consolidata dell'immediato Oltreletimbro, di recente oggetto di operazioni urbanistiche intensive [SUA10.1]				
Sempre in congruenza con il regime TU, sul versante dell'azione di riqualificazione paesistica, il PUC individua alcune frange marginali dell'ambito, con sensibili carenze di qualità urbana, segnatamente in aderenza al sedime ferroviario, [Dr] idonee ad ospitare puntuali azioni di ristrutturazione edilizia organiche ad una riconfigurazione compiuta del tessuto urbano.				

Struttura del P.U.C.	SCHEDE DEGLI INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO COSTRUITO per SUB-AMBITI DI APPARTENENZA [art. 30 comma3 lett. a) LR 36/97]	S14
----------------------	---	------------

Tab.1	Bs-Bsp-Bu-Bsv-H	INTERVENTI EDILIZI AMMISSIBILI SUL PATRIMONIO COSTRUITO [art. 30 comma3 lett. a) LR 36/97]						
Interventi	<i>Cat. 1</i> <i>edifici < 1940</i>	<i>Cat. 2</i> <i>edifici > 1940</i>	<i>Cat.3 - manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994</i>	parametri edilizi				
				H max edif. [m]	esist	Ds [tipoA,B,C,D] [m]	Vedi Tab S1	
Mo-Ms	si	si	si	Ds [E,F] [m]	esistente			
RE-RC	si	si	si	D.C. [m]	5			
RS	si	si	si	Df1 [m]	3 o aderenza			
S.E.	no	no	si (*)	Df2 [m]	10			
RU	no	no	no	r.c. [%]				
(*) è possibile la demolizione dei manufatti e l'accorpamento della equivalente volumetria anche al fabbricato principale gravante sulla stessa proprietà, secondo le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici dalla disciplina di livello puntuale. Ai fini del conteggio volumetrico si considera il volume lordo dei manufatti esistenti alla data di adozione del PUC.								
avvertenza								
Fermo restando il tipo di intervento ammesso, come indicato sub tabella 1., è consentito procedere anche all'esecuzione degli interventi contrassegnati con "si" nella tabella che segue. Detti interventi sono soggetti al pagamento dei pertinenti oneri come determinati nel provvedimento comunale in vigore al momento della richiesta di titolo abilitativo.								
Tab.2	Bs-Bsp-Bu-Bsv-H	norme particolari						
Interventi	<i>Cat. 1 - edifici < 1940</i>	<i>Cat. 2 - edifici > 1940</i>	<i>Cat. 3 - manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994</i>					
				incremento volumetrico	no	no	no	
				incremento superficario	si	si	no	
				frazionamento	si	si	no	

Struttura del P.U.C.	caratteri paesistici dei tessuti insediativi	Bs-Bsv-Bsp-Bu
----------------------	--	----------------------

1	individuazione dei tessuti		
Tessuti urbani intensivi che riguardano ambiti urbani di SV di recente espansione, realizzate prevalentemente nel 2° dopoguerra, per la quasi totalità aree interne al perimetro di TU di P.T.C.P. con impianto DIFFUSO SERIALE, tipologie edilizie di case in linea a blocco:			
Bu	tessuto edilizio urbano intensivo, saturo con eterogeneità di tipologie e di maglie di impianto		
2	articolazione delle categorie degli edifici nei tessuti		
2.1	tessuti	2.2	classificazione edifici
2.3	caratteri degli edifici		
cat. 2	Bs-Bsv Bsp-Bu	<i>edifici > 1940</i>	<i>Edifici ricorrenti e caratterizzanti:</i> edifici a blocco, in linea pluripiano di epoca recente post 1967, con caratteristiche di linguaggio occasionale ed eterogeneo senza caratteri riconoscibili come prevalenti e senza schemi ordinatori di impianto insediativo, ovvero secondo i modelli autonomi della pianificazione pubblica. Danno origine ai tessuti urbani intensivi di fondovalle e delle espansioni collinari ex PEEP.
3	EDIFICI ESISTENTI: SINOSI DEGLI INTERVENTI		
3.1	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-RS [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]		
cat. 2	Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).		

3.2 disposizioni relative ad interventi edilizi di S.E.-RU ed Inc.Sup. [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]	
cat. 2	<ol style="list-style-type: none"> 1. ogni progetto di intervento preveda l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie rispetto all'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui) (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale) 2. riordino delle coperture con riconfigurazione di volumi tecnici e di servizi. <p>Il progetto relativo agli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi volumetrici, sostituzioni edilizie ed accorpamenti dovrà fare riferimento ad un ridisegno organico degli interi edifici interessati in rapporto a tutti gli elementi compositivi e nel rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:</p> <p>- regolarizzazione dell'involucro edilizio con prevalenza nei prospetti di partiture massive e chiuse, privilegiando:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. allineamenti tra le componenti piene e le bucatore; 2. attacchi a terra determinati non da elementi strutturali singolari o puntiformi casualmente disposti, ma più opportunamente da un disegno che riconduca al suolo le partiture piene dei prospetti, con chiusura di vani sottoscala o sotto terrazzi; 3. riordino delle coperture con riprogettazione di volumi tecnici e di servizi, ovvero, ove compatibile con la tipologia dell'edificio, con l'introduzione di una copertura a falde al posto di una piana: il progetto di costruzione dei tetti a falda di nuovo impianto, va motivato da una verifica di compatibilità con la tipologia dell'edificio e con le caratteristiche dell'ambiente costruito prevalenti all'intorno; nel caso in cui si ristrutturino la copertura di edifici articolati in più corpi di fabbrica adiacenti con diverse altezze, la ricomposizione del sistema dei tetti deve prevedere l'accostamento di forme elementari di copertura (capanna a 2 falde, terrazzi piani, eventuali padiglioni regolari) con discontinuità almetriche, piuttosto che ricercare soluzioni unificanti e complesse di coperture a falde. 4. eliminazione di materiali e finiture edilizie comunque incongrui (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale). 5. conservazione dei disegni di facciata compiuti, ovvero di eventuali elementi artistici ed architettonici presenti nell'edificio, il cui rilievo costituisce documentazione progettuale obbligatoria. <p>Per la realizzazione di parcheggi ai piani terra il progetto deve interessare l'intero fronte dell'edificio quando l'intervento comporti modifiche delle aperture esterne;</p> <p>In generale e specificatamente nel caso di accorpamenti sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi, ecc.).</p> <p>Se l'edificio, pur di più recente formazione, è inserito in un fabbricato a schiera edilizia, dovrà essere mantenuta la leggibilità dell'organismo edilizio complessivo per ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative.</p>

4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici	
	<p>Gli interventi ammissibili sono:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. mantenimento e ripristino dei muri a secco ancora esistenti 2. miglioramento degli impatti visivi dei muri di sostegno esistenti con: <ol style="list-style-type: none"> a) azioni di rinverdimento tramite l'impiego di essenze rampicanti b) creazione di paramenti lapidei a conci a correre paralleli 3. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo il massimo possibile di superficie permeabile, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate evitando materiali ceramizzati o vetrificati 4. impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione, con o senza siepi e/o con ringhiere. Valgono per ciascun tipo le seguenti prescrizioni: <ul style="list-style-type: none"> - siepi in essenze autoctone, rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm.180; - muri dell'altezza massima di cm.80 con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti; - ringhiere in tondini o barre a sezione quadrata di forma semplice verniciate dell'altezza massima di cm. 180 compreso l'eventuale muro sottostante. <p>Sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento.</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati 6. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni. <p>Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere preferibilmente drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali.</p> <p>Gli interventi sono subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e dei corsi d'acqua che lo attraversino o ne costituiscano il confine.</p> <p>I percorsi tradizionali, vanno mantenuti con le caratteristiche loro peculiari.</p> <p>Conseguentemente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il traffico veicolare va limitato ai tramiti esistenti già utilizzati ed ai potenziamenti dell'impianto viario, escludendo ogni ulteriore estensione e penetrazione se non per i soli mezzi di servizio e di soccorso; - è vietata la sostituzione, l'alterazione e la manomissione delle pavimentazioni storiche, che vanno ripristinate (vietati asfalto, cemento, autobloccanti); - In corrispondenza del margine della viabilità pedonale, si dovrà provvedere al restauro dei muri riqualificandone la tessitura ovvero mettendo a dimora opportuni mascheramenti vegetali.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Liguria con Decreto Direttoriale del 30.12.2011 ha dichiarato, ai sensi dell'art. 10 comma 1 del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n. 42, il già citato compendio di “*interesse culturale*” in quanto “*costituisce un interessante esempio di edificio residenziale di gusto liberty*” per cui, lo stesso, è sottoposto a tutte quelle disposizioni di tutela previste nel suddetto decreto.

A tal proposito, la citata Direzione con nota n. 4188 del 07.06.2013 ha autorizzato l'alienazione del bene con le seguenti vincolanti prescrizioni:

- vengano mantenute destinazioni compatibili con il rispetto e la conservazione delle caratteristiche architettoniche-tipologiche e di finitura di pregio caratterizzanti il bene in argomento con particolare riferimento all'apparato decorativo esterno ed interno; inoltre le eventuali opere di rifunzionalizzazione dovranno rispettare la leggibilità degli ambienti originari; sia prestata la massima attenzione all'insimento di nuovi servizi igienici e tecnologici;
- sia mantenuta l'unitarietà del giardino con espresso divieto di realizzare frazionamenti; non sono ammesse opere in sottosuolo che possano compromettere il verde esistente, con particolare riferimento alle alberature di alto fusto.