

**COMUNE DI LAVAGNA**  
Provincia di Genova

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Seduta del 05/05/2011

N. 115

**OGGETTO: DIRETTIVA INDIRIZZI E CRITERI PER AVVIO DI UN PROGETTO URBANISTICO DI INIZIATIVA PRIVATA IN VARIANTE CONTESTUALE AL P.R.G. PER LA RIQUALIFICAZIONE CON SOSTITUZIONE EDILIZIA DI STRUTTURE AGRICOLE IN LAVAGNA - VIA SAN BENEDETTO. PROPONENTE [REDACTED] VIA S. BENEDETTO [REDACTED] LAVAGNA.**

L'anno Duemilaundici, addì cinque del mese di Maggio, alle ore 15:30 convocata nei modi e nei termini di legge, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale composta dai Signori:

1. VACCAREZZA GIULIANO - Sindaco
2. CAVERI MAURO - Vice Sindaco
3. ARMANINO MAURO - Assessore
4. DASSO LORENZO - Assessore
5. IMPARATO CARMINE - Assessore
6. MANCA RAFFAELE - Assessore
7. STEFANI GUIDO - Assessore

TOTALE

PRESENTE	ASSENTE
X	
	X
X	
X	
	X
	X
X	
4	3

Partecipa il Segretario Generale Dott. ORLANDO CONCETTA

Il Sig. Giuliano Vaccarezza, nella Sua qualità di Sindaco, assunta la Presidenza, constatata la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta a trattare le pratiche elencate nell'ordine del giorno.



## LA GIUNTA COMUNALE

Su relazione del Sindaco, Giuliano Vaccarezza ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

### **RICHIAMATI:**

- il D. Lgs 31.03.1998 n. 112 che agli articoli 23/27 prevede disposizioni che attengono l'istituzione dello Sportello Unico per le Imprese;
- il D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 - Regolamento - semplificazione dei procedimenti di autorizzazione per la realizzazione - localizzazione di impianti produttivi di beni e servizi, come modificato con D.P.R. n. 440/2000;
- la L.R. n. 9 del 24.03.1999 - Attribuzioni agli Enti Locali di compiti - funzioni nel settore "sviluppo economico ed attività produttive";
- il D.P.R. n.160/2010 - regolamento per la semplificazione e il riordino del S.U.A.P. ed il regime transitorio da questo fissato.

**PREMESSO** che il Comune di Lavagna (GE) è dotato di Strumento urbanistico Generale approvato a' sensi della legislazione previgente alla L.R. n. 36/1999 con D.P.G.R. n. 287 del 14.02.1998, soggetto a revisione decennale in forza delibera di C.C. n.59 del 30.09.2008 assunta ai sensi e per gli effetti dell'art.1, quarto comma e seguenti, della L.R. 7/1974 come sostituito dall'art.4 della L.R. 30/1992;

**CHE** tale strumento urbanistico assegna una struttura agricola produttiva esistente sita in loc. San Benedetto s.civ alla riqualificazione edilizia con sostituzione delle strutture agricole di cui è composta - quale recupero urbanistico di insediamento abusivo a' sensi art.29 comma 3° legge n.47/85 - in conformità alla scheda norma che si riporta:

### **ZONA AP**

**INTERVENTO** : P.R. 26 - Riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture agricole ubicate in Loc. San Benedetto. Recupero urbanistico di insediamento abusivo a' sensi art. 29 comma 3° della Legge n. 47/85.

**SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO** : mq 3.300 ca.

**STATO ATTUALE** : S.C. = 380 mq ca.  
Volume = 1.250 mc ca.  
I.F. = 0,38 ca.

**DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO** : AP con divieto di residenza ed obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

**PARAMETRI DI PROGETTO** : I.F./I.T. = 0,35  
volumetria = 1:155 mc



sup.coperta max = 400 mq  
H max = 2,7 m (escluso il silos)  
H max interna = 2,4 m  
S.L.A. = 500 mq  
distanza edif.res. = 20 m  
distanza strade = 10 m  
distanza confini = 10 m

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO**  
**LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI:**

- i nuovi corpi di fabbrica andranno posti col lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza e, dove esistono fasce, a ridosso di queste;
- i nuovi corpi di fabbrica dovranno essere schermati con siepi rispetto alla strada comunale di S. Benedetto;
- le coperture a una o due falde, dovranno essere tutte uniformi, con manto in abbadini in ardesia, oppure se addossate a fasce, ad una falda raccordata alla fascia o tappeto erboso in caso di copertura piana;
- i tamponamenti dovranno essere in muratura piena con paramento in pietra locale simile, nella disposizione dei conci, ai muri a secco.

CHE trattandosi di insediamento in parte "abusivo" come previsto dalla disciplina legislativa vigente il titolare ha proposto apposite istanze dei manufatti presenti all'interno del perimetro con ricorso al "cosidetto condono edilizio" e precisamente per:

- un fabbricato di civile abitazione oggetto di abusiva ristrutturazione (cambio d'uso) e ampliamento regolarizzato con concessione di sanatoria edilizia (condono 724/1994) n. 0995/0674 del 29.04.2005 destinazione attuale residenziale Via San Benedetto [redacted] - Rich. [redacted];
- n.4 capannoni e silos oggetto di abusiva realizzazione. Tali immobili costituiscono l'azienda agricola - produttiva vera e propria, il proprietario (all'epoca [redacted]) condono edilizio (condono L.47/85 n.2228/85) annullato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali n.7402 del 27.03.1992 in quanto le opere abusive introducono elementi anomali ed eterogenei che nulla hanno a che fare con l'architettura e i materiali tradizionali della zona, determinando un elemento di disordine e degrado ambientale tale da pregiudicare il quadro panoramico tutelato ed incidendo in tal modo sulle motivazioni costitutive del vincolo. A seguito di tale provvedimento il condono è stato negato, provvedimento impugnato al TAR come pure la conseguente l'ingiunzione di demolizione 15 settembre 1992 n.1735; procedimento a tutt'oggi sospeso (richiesta fissazione di udienza depositata dalla controparte in data 15.03.2011).

PRESO ATTO che nelle more del giudizio di merito presso il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, il proprietario in qualità anche di gestore dell'impianto avicolo, ha segnalato che l'Azienda Sanitaria Locale Chiavarese in occasione di accertamento ispettivo in sito ha richiesto di adeguare l'impianto alle direttive di cui all'Ordinanza del Ministero della Salute 03.12.2010 pena la forzata cessazione dell'attività entro il corrente anno;



CHE conseguentemente, per scongiurare tale evento, il proprietario ha proposto una proposta preliminare progettuale di massima, pur in variante al Piano Regolatore Generale, che è mirata ad un disegno organico teso a demolire a lotti la struttura abusiva ed alla sua successiva ricostruzione a destinazione produttivo agricola;

CHE lo stesso ha richiesto in data 01.04.2011 a sensi della disciplina dello Sportello Unico una valutazione preliminare;

CONSIDERATI i profondi mutamenti nelle discipline che regolamentano la materia di che trattasi (produzioni agricole), tese, a garantire qualità delle dotazioni e dei servizi, al fine di migliorare sia la qualità del prodotto e quindi del mercato locale dell'allevamento, sia la promozione agricola regionale;

CHE nello stesso tempo la proposta fornisce una risposta adeguata alla richiesta di attrezzature perfettamente rispondenti alle norme igieniche per tali attività con strutture, confacenti alle attuali esigenze;

DATO atto che non esistono nel territorio agricolo altre zone riconosciute idonee dal PRG per tali forme di insediamento e dell'assoluta assenza di altre aree produttive in senso lato in quanto quelle individuate dal P.R.G. per tali funzioni presentano criticità e conflittualità a nuovi insediamenti con le previsioni del piano di bacino Ambito 16 Entella;

DATO ATTO che a' sensi art. 23 del D.L. n. 112/98 ed art. 3 del D.P.R. n. 447 del 20.10.1998 e s.m.i. è attivo per l'esecuzione delle funzioni in materia di impianti produttivi "Lo sportello unico";

CONSIDERATO che a' sensi dell'art. 16 della L.R. n. 9/99 per impianti produttivi si intendono anche le costruzioni nella categoria " agricola";

DATO ATTO altresì che la struttura sopracitata su richiesta dei soggetti proponenti in data 22.04.2011, ha esaminato il progetto urbanistico preliminare di riqualificazione dell' insediamento agricolo produttivo a modifica dell'impianto esistente, rilevando la non conformità degli atti con lo Strumento Urbanistico vigente, come da parere in data 22.04.2011, che si allega, a' sensi art. 3 comma 3 D.P.R. n. 447/98 ed art. 19 L.R. n. 9/99 , discipline applicate nel regime transitorio fissato dal D.P.R. 160/2010 ;

CHE gli atti sono stati trasmessi dalla Struttura SUAP al Sindaco con nota 22.04.2011 prot. n. 105338 per le proprie valutazioni, come previsto dall'art. 5 del D.P.R. n. 447/98 ed art. 18 - 3° comma della L.R. n. 9/1999, e che lo stesso ha



ritenuto condivisibile la proposta modifica allo Strumento Urbanistico Generale recependo le valutazioni istruttorie dello stesso e disposto di sottoporre in via preliminare alla Giunta Municipale per valutare collegialmente l'eventuale l'avvio del processo di modifica del P.R.G. prefigurato dalla proposta, da sottoporre nelle fasi successive al Consiglio Comunale per competenza;

CHE dalla valutazione istruttoria preliminare emerge che la proposta di massima formulata in data 01.04.2011 prot. 8291 é finalizzata a dare attuazione con correttivi indispensabili alle previsioni di P.R.G. e che se ricalibrata e opportunamente convenzionata e gestita è comunque nello spirito urbanistico già previsto dal P.R.G. nella finalità del regime "di riqualificazione e trasformazione" di insediamento produttivo agricolo;

CHE A TAL FINE viene proposto che la scheda norma progetto, sia:

- approfondita nei contenuti in modo da costituire, in effetti il presupposto della variante urbanistica, che costituisce, anche modifica ad integrazione della Disciplina Paesistica Puntuale di P.R.G. e di schema ABACO tipologico;
- completata con bozza di convenzionamento che definisca i contenuti e le connessioni con le funzioni pubbliche (monetizzazioni standard o altro) ed il percorso auspicato per risolvere le varie criticità segnalate dal proponente (igieniche, ambientali, aziendali).

rimodulata tenendo effettivamente conto dello stato di fatto dei luoghi:

- La superficie coperta attuale di mq 380, volumetria presente sull'area mc. 1.250, Tali parametri confermati dal PRG devono considerare che il solo fabbricato residenziale è stato regolarizzato (volumetria mc.452 sup. coperta mq.76 dati desunti dal progetto in atti) le rimanenti strutture risultano abusive (oggi quindi previste in demolizione).
- Ridefinisca con più attenzione il perimetro del SUA stralciando il fabbricato oggi residenziale estraneo ormai all'insediamento e l'area di pertinenza (una fascia minima di mt. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio art. 12 Regolamento edilizio) da inserire nella zona attigua E-APP 3.
- Vengano ridefiniti i carichi urbanistici in base alla regolarità edilizia (demolizione volume abusivi) ed in base all'area residuale dell'azienda produttiva fermo restando comunque l'applicazione l'indice di edificabilità territoriale e fondiario previsto dal P.R.G. per il S.U.A. 0.35 mc./mq ed il soddisfacimento delle obbligazioni urbanistiche nascenti dal predetto piano particolareggiato (D.M.68 standard, tariffe urbanistiche ect. nuovo impianto) e fermo restando l'obbligo di destinazione produttiva del sito.



- Rimodulazione del S.U.A. da oggi unico in sublotti di attuazione al fine di garantire la salvaguardia e la prosecuzione dell'attività produttiva "in essere" nella fase costruttiva o nelle fasi procedurali intermedie.

CHE tutto quanto sopra è subordinato all' accettazione da parte del soggetto proponente alle determinazioni da assumersi con ricorso a pre - conferenza dei servizi istruttoria, a cui dovranno partecipare i soggetti a vario titolo già coinvolti nella vicenda (Provincia, ASL 4 Chiavarese, Ministero dei Beni Culturali e Comune), per valutare preliminarmente la condivisione della proposta per gli aspetti di autonoma competenza (ambientale - sanitaria - urbanistica) e conseguentemente la preliminare percorribilità autorizzativa.

Tale determinazione dovrà specificatamente e garantire riqualificazione del sito (attualmente in condizione di evidente degrado) i termini massimi di intervento, le opere di bonifica necessarie, le garanzie finanziarie, l'accettazione delle determinazioni già assunte dalla P.A. con rinuncia al contenzioso giudiziale o diverse modalità di accordo, la demolizione seppur in fasi o lotti dei volumi abusivi per giungere comunque all'attuazione dell'ingiunzione di demolizione, la salvaguardia delle essenze arboree e quant'altro emergente o posto all'attenzione dagli Enti

ATTESO che negli obiettivi programmatici e di mandato della Civica Amministrazione assunti con deliberazione di CC. n.39 del 26.06.2009 (a conferma delle linee di mandato del 2004) per la collina si è disposto di indirizzare energie e risorse verso la valorizzazione ed il recupero del patrimonio edilizio affinché gli abitanti e le nuove generazioni possano intravedere nelle attività agricole occasioni di impresa e occupazione come nel caso (azienda familiare);

RILEVATA la necessità di incentivare e salvaguardare i livelli occupazionali in un settore in "criticità" che non può permettersi in questo momento la chiusura di altre attività che seppur minori sono essenziale in un territorio ove è pressante il fenomeno di dismissione e abbandono, per costituire un ambiente idoneo allo sviluppo agricolo in un contesto di equilibrata localizzazione, oltrechè funzionale, anche per quanto attiene le valenze ambientali progettate per l'insediamento e di salute degli animali;

PRECISATO che l'attività di che trattasi costituisce l'effettivo miglioramento occupazionale di un settori come quello agricolo attualmente in crisi;

DATO espressamente atto che la semplificazione dei procedimenti amministrativi rappresenta un obiettivo primario e propedeutico per l'ammodernamento della Pubblica Amministrazione, quale interesse pubblico generale;

RITENUTO QUINDI per quanto in narrativa :



- a) di condividere con le precisazioni e modifiche sopraproposte dal competente Servizio SUAP e fatte proprie dal Sindaco, propedeutiche e essenziali per il successivo avvio di variazioni dello S.U.G. come da proposta preliminare di massima;
- b) di attivarsi per ottenere contestualmente tutti gli altri Enti accordi preliminari, atti, autorizzazioni, concessioni o assensi di varia natura, facenti capo alle competenze di diverse amministrazioni pubbliche;

DATO ATTO, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Servizi alle Imprese e al Territorio Ing. Renato Cogorno in ordine alla regolarità tecnica in data 03/05/2011;
- parere favorevole del Dirigente del Settore Finanziario Dott.ssa Enrica Olivieri in ordine alla regolarità contabile in data 03/05/2011;

RILEVATO che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Responsabile del procedimento Geom. Pietro Bonicelli;

VISTO l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti favorevoli n° 4, (assenti gli Assessori Carmine Imperato, Mauro Caveri, Raffaele Manca), palesemente espressi.

## DELIBERA

1. di formulare all'Ufficio SUAP - Urbanistica la direttiva di avviare il procedimento, teso anche ad apportare la/e variante/i allo S.U.G. richiesta/e dal sig. ~~XXXXXXXXXX~~ res. in Via San Benedetto ~~XXXXXX~~ per la riqualificazione con sostituzione edilizia della propria struttura agricola per l'allevamento di avicoli in Lavagna - Via San Benedetto civ. s.civ. con ricorso alla Conferenza dei Servizi, nel più ampio spirito di sviluppo del settore agricolo fermo restando che quanto sopra è subordinato all'accettazione da parte del soggetto proponente alle determinazioni da assumerei con ricorso a pre - conferenza dei servizi istruttoria, a cui



dovranno partecipare i soggetti a vario titolo già coinvolti nella vicenda (Provincia, ASL 4 Chiavarese, Ministero dei Beni Culturali e Comune), per valutare preliminarmente la condivisione della proposta per gli aspetti di autonoma competenza (ambientale - sanitaria - urbanistica) e conseguentemente la preliminare percorribilità autorizzativi.

Tale determinazione dovrà specificatamente e garantire riqualificazione del sito (attualmente in condizione di evidente degrado) i termini massimi di intervento, le opere di bonifica necessarie, le garanzie finanziarie, l'accettazione delle determinazioni già assunte dalla P.A. con rinuncia al contenzioso giudiziale o diverse modalità di accordo, la demolizione seppur in fasi o lotti dei volumi abusivi per giungere comunque all'attuazione dell'ingiunzione di demolizione, la salvaguardia delle essenze arboree e quant'altro emergente o posto all'attenzione dagli Enti;

2. di fissare in EURO 2580,00 la somma necessaria per le spese da anticipare dall'Ente (pubblicazioni, B.U.R., manifesti, ecc.) somma da versare dal soggetto richiedente il procedimento, contestualmente alla sua attivazione;
3. di dare carico al Responsabile dello Sportello Unico - Urbanistica di attivare i relativi procedimenti invitando a produrre la documentazione di rito nel termine di 60 giorni sotto comminatoria di decadenza del presente atto di indirizzo per l'attivazione del successivo procedimento di impulso a cura del CC;
4. di specificare che, trattandosi di parere propedeutico al progetto richiesto per il concorso alla formazione del progetto stesso, il presente direttiva non può e non vincola il Consiglio Comunale ai successivi atti da assumersi nei tempi e nei modi stabiliti dalla vigente disciplina da attivare nei modi di rito sulla progettualità urbanistica definitiva e di valutazione preliminare VAS;
5. di dare atto che il Responsabile del procedimento è il Geom. Pietro Bonicelli il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricata di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi);

Quindi,



**LA GIUNTA COMUNALE**

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

**DELIBERA**

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.



**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' PRODUTTIVE**  
**Comune di Lavagna**

Lavagna, 22.04.2011

**Esame di conformità, allo stato degli atti, del progetto preliminare con i vigenti strumenti di pianificazione paesistica, territoriale ed urbanistica a' sensi art. 3 D.P.R. 20.10.1998 n. 447 ed art. 19 L.R. n. 9 del 24.03.1999 e successive modificazioni.**

**RELAZIONE TECNICA**

**RELATORE** : Geom. Pietro Bonicelli - Responsabile Sportello Unico - Servizio Urbanistica

**OGGETTO** : Proposta progetto preliminare relativo alla riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture produttive – allevamento avicolo.

Richiedente: [redacted] res. Lavagna – Via San Benedetto [redacted]

Ubicazione: Via San Benedetto

**INQUADRAMENTO URBANISTICO :**

Strumento Urbanistico Generale S.U.G.

Tipo di Piano: Piano Regolatore Generale P.R.G.: Estremi approvazione : D.P.G.R. n. 287 del 14.02.1999 Variante integrale: Approvato a' sensi disciplina previgente L.R. n. 36/97 - soggetto a revisione decennale in forza delibera di C.C. n.59 del 30.09.2008 assunta ai sensi e per gli effetti dell'art.1, quarto comma e seguenti, della L.R. 7/1974 come sostituito dall'art.4 della L.R. 30/1992

**DISCIPLINA URBANISTICA LOCALE**

**ZONIZZAZIONE P.R.G.** di riferimento:

- a) Art.20 – ZONA E (AP) Zona Agricolo produttiva.
- b) Allegato n.2 Schede degli strumenti urbanistici attuativi Progetto norma P.R.26 – Riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture agricole ubicate in loc. San Benedetto- Recupero urbanistico di insediamento abusivo a sensi art.29 comma 3° della Legge n.47/85.

**Norme di attuazione :**

**ART.20 ZONA E (AP) Zona agricolo-produttiva**

1. Caratteri generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale, ove sono consentite esclusivamente attrezzature e residenze connesse ad attività agricole.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimaie, tettoie, cantine)
- attività agrituristica in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

- 3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50



mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.

- 3.2 Nel caso di soprizzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.
- 3.3 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,

- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi.

purchè ogni unità abbia superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq, sino al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinatamente al reperimento dei relativi parcheggi pertinenti per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

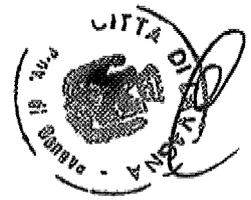
- 3.4 Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

4. Nuovo impianto. (vedi in dettaglio progetto norma)

Nella zona la realizzazione di fabbricati residenziali e produttivi connessi al fondo agricolo è consentita nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

IF		0,03 (residenza - produttivo)
H	m	6,60 (residenza)
H	m	2,40 (produttivo fatte salve specifiche e motivate esigenze funzionali)
DC	m	10,00
DF	m	10,00 max
DS	m	10,00 (5 nel caso di strade pedonali)

- 4.1 In presenza di una porzione a destinazione residenziale, il manufatto produttivo non potrà avere una superficie superiore a quella della suddetta porzione. L'altezza dei manufatti produttivi dovrà essere di 2,40 m; sono ammesse deroghe solo nel caso di motivate esigenze funzionali.
- 4.2 La superficie degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile (SU).
- 4.3 E' consentita la realizzazione di magazzini agricoli totalmente interrati e separati dall'abitazione con superficie massima di 50 mq utili, a condizione che le soluzioni progettuali proposte siano compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze e risultino organiche con l'ambiente, come indicato nella normativa paesistica allegata. Tali manufatti, destinati ad uso non abitativo ma produttivo, legato alla conduzione del fondo, potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità osservando le distanze stabilite dal Codice Civile.
- 4.4 E' consentita altresì la realizzazione di manufatti agricoli in elevazione, di superficie massima di mq 10 con funzione di pertinenza produttiva legata alla conduzione del fondo, la cui superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq. Tali manufatti potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, dovranno essere compatibili con le indicazioni e gli schemi della normativa paesistica allegata e per la determinazione delle distanze minime valgono la metà dei valori sopra indicati. Tali accessori agricoli, strettamente funzionali e pertinenti al fondo, dovranno essere rimossi nel caso di abbandono o incuria nella conduzione agricola.
5. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo (vedi in dettaglio progetto norma)  
L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali e depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui ai capi 4.3 e 4.4 è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.
6. Asservimenti.  
E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, purchè ricadenti nella stessa del lotto interessato dalla costruzione dell'edificio residenziale e/o del fabbricato produttivo e che non eccedano il 50% della superficie totale da asservire.  
.....omissis.....



## ALLEGATO n.2 - Schede degli strumenti urbanistici attuativi ZONA AP

**INTERVENTO** : P.R. 26 - Riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture agricole ubicate in Loc. San Benedetto. Recupero urbanistico di insediamento abusivo a' sensi art. 29 comma 3° della Legge n. 47/85.

**SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO** : mq 3.300 ca.

**STATO ATTUALE** : S.C. = 380 mq ca.  
Volume = 1.250 mc ca.  
I.F. = 0,38 ca.

**DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO** : AP con divieto di residenza ed obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

**PARAMETRI DI PROGETTO** : I.F./I.T. = 0,35  
volumetria = 1.155 mc  
sup.coperta max = 400 mq  
H max = 2,7 m (escluso il silos)  
H max interna = 2,4 m  
S.L.A. = 500 mq  
distanza edif.res. = 20 m  
distanza strade = 10 m  
distanza confini = 10 m

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE** : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

**LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI** :

- i nuovi corpi di fabbrica andranno posti col lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza e, dove esistono fasce, a ridosso di queste;
- i nuovi corpi di fabbrica dovranno essere schermati con siepi rispetto alla strada comunale di S. Benedetto;
- le coperture a una o due falde, dovranno essere tutte uniformi, con manto in abbadini in ardesia, oppure se addossate a fasce, ad una falda raccordata alla fascia o tappeto erboso in caso di copertura piana;
- i tamponamenti dovranno essere in muratura piena con paramento in pietra locale simile, nella disposizione dei conci, ai muri a secco.

### NOTA GENERALE RELATIVA ALLE SCHEDE - PROGETTO

#### Valore cogente delle previsioni progettuali.

Per quanto riguarda la distinzione fra gli elementi costituenti le varie schede - norma che conservano carattere vincolante si precisa che trattasi delle seguenti previsioni:

- 1 - Destinazione d'uso di un progetto
- 2 - Parametri di un progetto
- 3 - Strumento di attuazione
- 4 - Prescrizioni di progetto
- 5 - Perimetro area di intervento

mentre assumono carattere indicativo:

- 1 - i criteri di progettazione
- 2 - la soluzione planivolumetrica di progetto
- 3 - la superficie territoriale e fondiaria
- 4 - i volumi presenti sull'area
- 5 - norme consiglio

Il valore indicativo di tali norme va inteso come un indirizzo di cui tener conto nella progettazione degli interventi, rispetto al quale sono quindi ammissibili scostamenti con onere di motivazione sia da parte del soggetto proponente sia da parte dell'organo chiamato a valutare il progetto.

### **DISCIPLINA PAESISTICA (disciplina integrativa del progetto norma):**

#### **ARTICOLO 4**

#### **PECULIARITA' GEOMORFOLOGICHE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO**

- 1) Gli ambiti con aspetti geologici peculiari (per esempio affioramenti rocciosi sulla costa, ecc.) e quelli morfologici che strutturano il territorio (dorsali, alvei torrentizi, zone cacuminali ...) sono oggetto di salvaguardia.
- 2) Oltre a quelle previste dalla normativa vigente, la Disciplina paesistica introduce ulteriori fasce di rispetto, necessarie per garantire la salvaguardia di elementi o insiemi paesistici di pregio particolare, disciplinati dalle presenti norme ed individuati con apposita simbologia sulla carta del paesaggio.

Tali fasce hanno dimensione (profondità) variabile, in relazione ai contesti cui si riferiscono.

Si definiscono le seguenti fasce di rispetto:

- per le zone di crinale = fasce di 30 m ad ogni lato dall'asse del crinale



- per le aree cacuminali = area cacuminale più fasciadi 30 m attorno ad essa
  - per valichi, punti di sella = fascia di 30 m attorno al valico
  - per alvei torrentizi = fascia di 20 m da entrambi i lati dell'asse dell'alveo
- 3) All'interno di tali ambiti qualsiasi intervento di nuova edificazione nonchè relativo ad ogni altra alterazione dei luoghi è assoggettato ad uno "studio di inserimento ambientale" nella forma del SOI (P.T.C.P., art. 46, 3 comma).

#### **ARTICOLO 6 - SISTEMI DI MANUFATTI DA TUTELARE :EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PERCORSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE.**

- 1) La carta del paesaggio individua alcuni sistemi insediativi di particolare pregio: quali mulattiere e percorsi di crinale caratterizzati dalla presenza di ville storiche, chiese e nuclei isolati di edifici rurali che per la loro posizione dominante e per le loro dimensioni, si pongono quali emergenze nel paesaggio agrario da conservare e recuperare.
- 2) Per la valorizzazione e la tutela di tali sistemi insediativi e per l'identificazione delle relazioni intercorrenti fra gli elementi (crinale - percorso - emergenza architettonica) che li compongono, si definisce una fascia di rispetto di 50 m ai lati del percorso di crinale (contrassegnato in cartografia da un tratto continuo) e attorno ai manufatti emergenti legati ad esso (ed evidenziati in cartografia con campitura nera).
- 3) All'interno di tali fasce:
  - sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento dell'involucro nonchè la sistemazione del manto vegetale senza movimenti di terra che alterino la morfologia del luogo, finalizzate alla valorizzazione del sito;
  - la realizzazione di nuovi manufatti, nonchè ogni altra alterazione dei luoghi è subordinata alla redazione di uno "studio di inserimento ambientale", nella forma di un SOI, che dimostri la compatibilità del nuovo intervento con il sistema insediativo suddetto, sotto i seguenti profili:
    - controllo relativo alle dimensioni dei nuovi manufatti, che non dovranno entrare in concorrenza con le emergenze esistenti;
    - scelta dei siti, tipologie, materiali di impatto minimo;
    - coerenza con le eventuali limitazioni urbanistiche e/o paesistiche stabilite dalla Pubblica Amministrazione.

#### **ARTICOLO 8 -- VISUALI, EMERGENZE VISIVE, PUNTI PANORAMICI E VISUALI DINAMICHE**

- 1) L'interdipendenza visiva fra i siti ed i percorsi ad alto grado di fruizione pubblica e ad elevato potenziale di percezione visiva dell'intorno, con le emergenze caratterizzanti e gli insiemi visivi rappresentativi dell'assetto paesistico, va conservata e rappresenta un condizionamento alla conformazione volumetrica dei nuovi manufatti, che non dovranno ostruire in alcun modo i rapporti visuali suddetti.
- 2) In particolare vanno salvaguardate le seguenti visuali dinamiche:
  - dalla strada "panoramica" verso mare;
  - dalla Provinciale di S. Giulia verso il mare ed i manufatti emergenti;
  - dalla costa (arenile e passeggiata a mare) verso la collina, con particolare attenzione per i manufatti emergenti e le dorsali;
  - dai percorsi storici di crinale verso il mare, le dorsali e di manufatti emergenti.

#### **ARTICOLO 11-ZONE IS-MA e ID-MA- Area di collina**

Sono costituite dalla fascia collinare del sistema agricolo con ampi versanti ad uliveto, inframmezzati da vigneti, campi coltivati (specie nei fondovalle e presso i nuclei abitati) e qualche lembo di bosco, e corrispondono in massima parte alle zone urbanistiche AP, ATP, AS, APP e APB.

In tale zona ogni intervento di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonchè di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti, deve esser fatto con particolare riguardo alle ricorrenze significative nella tipologia e nell'ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno di cui ai seguenti punti, e nel rispetto delle singole schede-norma ove previste:

##### **1) NUOVE COSTRUZIONI :**

1.1. - Le nuove costruzioni andranno ubicate di norma a ridosso delle fasce, col fronte maggiore perpendicolare alla linea di massima pendenza, e in modo da non ostruire le visuali libere dalla viabilità pubblica; si dovranno inoltre rispettare le prescrizioni morfologiche e tipologiche specificate nelle schede delle unità insediative.

1.2. - L'altezza massima degli edifici dovrà essere di due piani fuori terra, misurata dalla quota riferimento, come definita dal vigente Regolamento Edilizio, dal corpo di fabbrica all'estradosso di gronda.

1.3. - I muri saranno finiti in pietra locale con paramento del tipo di quelli dei muri a secco, messa in opera senza stuccature dei giunti e disposta secondo le modalità tradizionali.



- 1.4. - Le coperture saranno a falde inclinate, con rivestimento in abbadini alla genovese o tegole marsigliesi, in funzione delle tipologie prevalenti nel contesto di margine, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili.
- 1.5. - Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti, e comunque non superiori a 30 cm con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame, sottogola a cucchiaino rovesciato.
- 1.6. - Nelle falde del tetto è ammessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della sup. di falda.
- 1.7. - I materiali da impiegarsi in genere nelle finiture e nelle percorrenze esterne saranno in ardesia (piane, soglie, mezzanini, lastricati, zoccolature, ecc.).
- 1.8. - Tutte le alberature eventualmente divelte nel corso dei lavori dovranno essere sostituite con altre, già sufficientemente sviluppate, da mettere a dimora nel terreno di pertinenza, mentre quelle di pregio dovranno essere ripiantumate in sito.

## 2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

- 2.1 - Per il recupero dell'edificio esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:
- 2.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati.
- 2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.
- 2.1.3 - Gli stipiti, i davanzali, gli architravi in ardesia vanno mantenuti e/o sostituiti con altri analoghi anche nelle dimensioni.
- 2.1.4. - E' vietato alterare il rapporto pieno / vuoto delle facciate.
- 2.1.5. - E' consentito riaprire bucatore, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.
- 2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucatore sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).
- 2.1.7. - E' consentita l'apertura di bocchette di ventilazione e di scarico per impianti tecnologici (possibilmente su prospetti secondari).
- 2.1.8. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7.
- 2.1.9. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti in laterizio, con gronde a lastra di ardesia per le residenze. Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi radicali tagli di falda.
- 2.1.10.- Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).
- 2.1.11.- I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.
- 2.2. Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ridisegno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il disegno di facciata nel rispetto degli schemi annessi alle presenti norme ed in particolare:
- 2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.
- 2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).
- 2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è



invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

2.2.4. - Se l'edificio principale è caratterizzato da un disegno delle facciate compiuto, l'ampliamento non potrà interessarlo.

2.2.5. - Se esistono già corpi di fabbrica aggiunti all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ridisegno dell'edificio.

2.2.6. - Se l'edificio è impostato su una fascia, si deve sfruttare tale dislivello per l'integrazione dei nuovi volumi.

2.2.7. - Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

2.2.8. - Se il sottotetto o parte di esso risulta utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

2.2.9. - Nei sottotetti è permessa l'apertura di abbaini che dovranno avere larghezza lorda minore o uguale a 1,20 m con asse normale a quello longitudinale della falda e forma tradizionale, con il colmo al di sotto della quota di colmo della falda in cui inserisce. Il complesso di abbaini non potrà interessare più del 30% dello sviluppo longitudinale di ogni falda, misurata in asse. Non sono ammessi radicali tagli di falda.

2.3. - Nella valutazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti, indipendentemente dall'ampliamento, la lettura delle presenti norme va intesa in modo integrato e coordinato.

### 3) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

3.1. - Ogni intervento di nuova edificazione o di recupero dei volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza e di quelle eventualmente asservite.

3.2. - I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in ogni caso superare la misura di 2,50 m in scavo o in riporto; il terreno di risulta degli sbancamenti, non utilizzato per riempimenti o sistemazioni, non dovrà essere abbandonato nelle vicinanze, alterando lo stato dei luoghi, ma trasportato nelle apposite discariche.

3.3. - Per il sostegno delle sistemazioni esterne poste a dislivello saranno utilizzati di norma muri di contenimento la cui altezza dovrà uniformarsi a quella delle eventuali fasce presenti nelle immediate vicinanze e non potrà in ogni caso superare i 2,5 m di altezza.

3.4. - Le facce a vista di detti sostegni dovranno riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali.

3.5. - Le defluenze naturali dovranno essere organizzate e allontanate.

3.6. - In alternativa ai muri di sostegno, specialmente per gli interventi nelle zone boscate, potranno essere utilizzate scarpate naturali stabili con pendenza minore o uguale al 60%, piantumate con essenze proprie dell'area.

3.7. - Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e parcheggio scoperto, devono essere sistemate a verde, con la messa a dimora di manti vegetali, arbusti ed alberi. Quelle destinate a percorso devono essere finite con autobloccanti pieni o alveolari vegetati. Sono ammesse altresì pavimentazioni in ardesia, in mattoni pieni posti a coltello, e/o soluzioni di lastricati nel rispetto delle tipologie originarie.

3.8. - Prescrizioni relative alla vegetazione:

3.8.1. - Gli uliveti devono essere mantenuti, sostituendo gli esemplari vecchi o danneggiati, con altri ulivi, ed operando la necessaria manutenzione ai muri a secco delle fasce, da ristrutturare secondo i metodi tradizionali (avendo cura di predisporre i dreni per lo scolo delle acque).

3.8.2. - La vegetazione d'alto fusto esistente, specie se climatica, deve essere conservata. Qualora esigenze determinate dall'uso e dagli interventi ammessi richiedessero l'abbattimento di esemplari d'alto fusto, questi vanno adeguatamente rimpiazzati.

3.8.3. - La scelta delle essenze per i nuovi impianti dovrà essere fatta fra quelle caratteristiche della zona (macchia mediterranea, lecci, ...). Tali impianti dovranno essere scrupolosamente mantenuti dalla proprietà e reintegrati qualora la vetustà o le calamità naturali li danneggiassero.

3.8.4. - I lembi di pineta appartenenti a giardini privati connessi con alcune espansioni residenziali del dopoguerra vanno conservati in quanto elementi caratterizzanti di detti sistemi insediativi.

### 4) RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse purchè non compromettano la visuale libera del paesaggio:

- di norma possono essere formate da siepi vegetali, muriccioli di altezza max. 1,20 m, staccionate in legno oppure da tondini o quadrelle metalliche verniciate e di forma semplice, rete metallica plastificata color verde scuro, con o senza muretto basso altezza max cm 40;
- lungo le crose le recinzioni dovranno riprendere i muri tradizionali;
- sono vietate le recinzioni in cemento a vista.



## 5) INTERVENTI AMMISSIBILI PER LE AREE AGRICOLE

(AP, APB, ATP, AS, APP)

5.1. - Fermo restando e nel rispetto di quanto previsto dalle norme edilizie e urbanistiche, nonché dalle presenti norme in merito ai modi di intervento sul patrimonio edilizio, sulla viabilità e sulla vegetazione, sono assentibili i seguenti interventi, nel rispetto delle caratteristiche ambientali indicate :

5.1.1. - Messa in opera di serbatoi di piccole dimensioni interrati, con i relativi impianti.

5.1.2. - Collegamento tra le fasce per l'uso di macchinari agricoli, ed installazione di impianti di trasporto a fune o su rotaia connessi alla conduzione agricola dei fondi.

5.1.3. - Costruzione e manutenzione di muri di sostegno, con materiali tradizionali locali.

5.1.4. - Realizzazione di recinzioni a protezione e delimitazione di aree coltivate purchè non compromettano la percezione visiva del paesaggio, eseguite di preferenza con rete metallica plastificata verde scuro, con o senza muretto basso di H max cm 40 o paleria in legno e filo di ferro.

5.1.5. - L'apertura nelle zone agricole e boschive di vie di penetrazione - percorsi interpoderali di servizio alle fasce coltivate e piste di esbosco all'interno delle aree forestali destinate esclusivamente al servizio dei patrimoni silvo-pastorali con fondo naturale nel rispetto dell'andamento geomorfologico del terreno, nei limiti e nelle caratteristiche di cui alla L.R. n. 22/84 e successive modificazioni.

5.2. - La realizzazione di fabbricati rurali di servizio costituiti da stalle e/o depositi attrezzi, derrate ed animali da cortile, nonché di piccoli manufatti ad uso produttivo, connessi alla conduzione del fondo, è disciplinata come segue :

5.2.1. - Stalle e depositi attrezzi: tali manufatti devono essere addossati preferibilmente con un lato ai muri di fascia esistenti, e collocati in posizione tale da limitare al minimo la percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista.

5.2.2. - Le tipologie ammesse sono quelle riportate per gli accessori agricoli dall'abaco dei tipi edilizi. La copertura potrà essere ad una falda raccordata nella linea di colmo al profilo del terrazzamento soprastante o a due falde. Il manto di copertura in lastre di ardesia, o tegole marsigliesi in funzione della tipologia prevalente nella zona, su struttura lignea. La struttura perimetrale sarà in muratura, finita in pietra come i muri delle fasce o ad intonaco strollato grigio, oppure struttura e tamponamenti saranno in legno.

5.2.3. - Piccoli manufatti ad uso produttivo quali tettoie, pollai, casotti per attrezzi e simili dovranno soddisfare requisiti di pubblico decoro, in particolare:

- I manufatti devono essere addossati preferibilmente con un lato ai muri di fascia esistenti e collocati in posizione tale da limitare al minimo la percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista. - I criteri di costruzione ed inserimento nel paesaggio di tali manufatti ad uso produttivo per lo sviluppo e la valorizzazione delle attività agricole, sono definiti in dettaglio nelle schede di cui all'ABACO dei tipi edilizi allegato. In particolare, per quanto concerne i materiali di finitura, tali manufatti dovranno essere realizzati in struttura portante lignea con copertura unitaria ad una falda, con sovrastante tavolato - lamiera grecata preverniciata color testa di moro o grigio antracite. Le tamponature dovranno essere in tavole al naturale oppure verniciate verde scuro-marrone.

In particolari contesti di pregio la copertura potrà essere sempre, su struttura lignea, in tegole marsigliesi in cotto o in abbadini di ardesia, in funzione delle caratteristiche del "quadro ambientale".

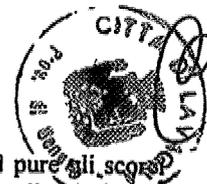
5.3. - Fanno eccezione, rispetto ai criteri di cui al punto 5.2., i manufatti speciali (silos, ecc.) le cui dimensioni e fattezze vanno definite di volta in volta in base alle esigenze tecniche del manufatto stesso.

5.4. - Per la conduzione di fondi agricoli sono previsti magazzini interrati, separati dall'abitazione. Tali manufatti devono, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno, essere finiti con muri in pietra faccia a vista che riprendano nei materiali e nella disposizione dei conci, quelli dei muri a secco tradizionali. Per la realizzazione di tali manufatti i movimenti di terra non dovranno superare in ogni caso la misura di mt 2,50 di scavo e riporto. In copertura i manufatti dovranno essere finiti con riporto di terra vegetale di almeno 40 cm e sistemazione a manto erboso. Il serramento da installare dovrà essere in legno tinteggiato di colore marrone o verde scuro, con esclusione di serrande metalliche o basculanti.

## 6) CROSE, MULATTIERE, PERCORSI PEDONALI

6.1. - I percorsi storici di crinale e le pedonali "crose" vanno rispettate in quanto caratteristiche proprie del paesaggio agrario che le ha prodotte, per tali percorrenze si prescrive:

6.1.1. - Uso pedonale di questi tramiti, con esclusione del traffico veicolare (concesso solo per mezzi di servizio e soccorso mediante limitati interventi di adeguamento, mantenendosi peraltro l'esistente asse centrale in ardesia e laterali in acciottolato di fiume). 6.1.2. - Mantenimento delle loro caratteristiche dimensionali, formali e dei rapporti con l'edificato, coi manufatti emergenti e col



paesaggio circostante; in particolare: le visuali libere devono essere mantenute, così pure gli scorci panoramici; la pavimentazione storica, costituita per lo più da fascia centrale in lastra di ardesia con acciottolato laterale va mantenuta e ripristinata - E' vietato il suo occultamento. E' in ogni caso vietato l'uso di asfalto, cemento e autobloccanti; i muri di recinzione dei giardini lungo le crose vanno mantenuti e ripristinati; è vietato l'uso di pietra non locale.

#### 7) VIABILITA'

##### VIABILITA' PRIVATA :

7.1 - E' permessa l'apertura di nuovi tratti carrai volti al recupero di singole situazioni di accessibilità ad edifici residenziali totalmente sprovvisti o per soddisfare le esigenze delle attività agro-silvo-pastorali o finalizzate ad una maggiore fruizione collettiva delle aree interessate, alle seguenti condizioni :

7.1.1 - La realizzazione di tali strade è subordinata alla redazione di uno studio dell'intero tramite, con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area e al suo manto vegetale al fine di mantenere tale percorso il più aderente possibile alla morfologia dei luoghi, senza peraltro prevedere tagli di fascia diretti e pendenze eccessive.

7.1.2 - Il progetto dovrà fornire, attraverso una serie di elaborati grafici, la misura dell'incidenza sulla morfologia del terreno, la forma e la dimensione dei manufatti compresi quelli per la raccolta e lo smaltimento delle defluenze naturali, e le opere atte a realizzare la miglior ricomposizione ambientale.

7.1.3 - La sezione netta dei nuovi tratti carrai non potrà in ogni caso superare i m 2,50 escluse le banchine, le cunette, ed ogni altra sistemazione di pertinenza e di arredo nonchè, nel caso di tracciati a cavallo fra due o più regimi normativi, verrà esteso a tutto il tracciato il regime più restrittivo. La lunghezza di tali tracciati non potrà comunque in nessun caso eccedere i m 200.

7.1.4 - Si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore. Il terreno di risulta degli sbancamenti, non utilizzato per i riempimenti e per il piano viario, non sia abbandonato nelle vicinanze, ma trasportato nelle apposite discariche.

7.1.5 - Gli scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con adeguate opere di contenimento del terreno; in particolare i muri di contenimento del terreno e di sistemazione saranno della stessa natura e tipologia di quelli esistenti, in pietra a spacco, messa in opera senza stuccatura dei giunti e disposta secondo le modalità tradizionali, raccordati a quelli esistenti, senza soluzione di continuità, al fine di ricostituire in massima parte le altimetrie e le configurazioni ortografiche esistenti. La loro altezza non potrà superare i m 2,50.

7.1.6 - Dovranno essere previste opportune integrazioni vegetazionali con essenze arboree ed arbustive tipiche dei luoghi.

7.1.7 - Il fondo stradale sia realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso (con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi). Tratti di lunghezza inferiore a mt 30 potranno essere eseguiti con autobloccanti o in lastricato di ardesia.

7.2 - E' permessa, nel rispetto delle prescrizioni relative alla "sistemazione delle aree libere da edifici", di cui al comma 3 del presente articolo, la costruzione di box, anche interrati in zone adiacenti alle strade esistenti, a condizione che le rampe di accesso abbiano una piazzuola di attesa di almeno 5 m. prospiciente la strada e lunghezza complessiva inferiore a mt 20.

7.3 - Tramiti pedonali nuovi possono essere aperti con sezione inferiore a 1,5 m e fondo naturale o pavimentati nei modi tipici della tradizione locale (mattonata, acciottolato e lastroni di ardesia).

7.4 - E' permessa inoltre la realizzazione di accessi di cantiere per esigenze contingibili di recupero edifici. Tali accessi, che devono comunque presentare dimensioni come indicato al punto 7.1.3, dovranno seguire la morfologia del terreno con esclusione di finiture, opere di contenimento preferibilmente in muratura a secco, ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno, altezza max di scavi e reinterri mt 1,50. Obbligo di ripristino contestualmente alla definizione dell'intervento connesso.

##### VIABILITA' PUBBLICA :

7.5 - La sezione netta dei nuovi tratti carrai dovrà essere commisurata all'importanza del collegamento, e non potrà in ogni caso superare i 5,50 m oltre le sedi pedonali e le banchine.

7.6 - Gli scavi ed i rilevati andranno risistemati con adeguate opere di contenimento. In particolare i muri di sostegno saranno a secco oppure dovranno avere un paramento in pietra locale del tipo di quelli a secco. La loro altezza non potrà superare i 2,50 m. Nel caso sia tecnicamente provata la impossibilità di contenere l'emergenza dei manufatti in m 2,50, tale limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale. Il fondo stradale dovrà essere in materiali asfaltici.

7.7 - Le scarpate dovranno essere piantumate con essenze erbacee ed arbustive idonee ad una buona e rapida stabilizzazione del terreno scelte tra quelle locali. Contestualmente dovranno essere

eseguite opere di drenaggio e di regimazione delle acque. Le alberature interessate dall'intervento saranno salvaguardate e ri-piantumate in sito con opportune integrazioni vegetazionali.



## **UNITA' INSEDIATIVA**

### **10) - COLLINA E VALLETTA DI SAN BENEDETTO**

- a) Il percorso di crinale che connetteva S. Giulia a Lavagna, poco prima del nucleo di S. Domenico piegava verso mare e scendeva fino a una sella, da cui risaliva parallelo alla costa sulla collina di S. Benedetto per ridiscendere verso Lavagna a "La Murgia".  
Su tale percorso si impostava l'insediamento agricolo storico: un insediamento lineare di piccoli nuclei edificati lungo il crinale, che aveva gli episodi più consistenti nei tre punti morfologicamente rilevanti: la sella, il cocuzzolo di S. Benedetto e la Murgia ai piedi della collina.  
Sul versante a mare della collina, una maglia di sentieri interpoderali connetteva il percorso di crinale ai poderi agricoli sparsi di mezza costa.  
La crescita urbana del secondo dopoguerra e l'importanza assunta dalla strada Panoramica come asse distributivo periurbano hanno sostanzialmente snaturato il sistema insediativo agricolo: il versante, infatti ha subito un'urbanizzazione di tipo residenziale a villette e piccoli condomini sviluppatasi perpendicolarmente alle curve di livello e concentrata in due settori: il primo fra la Panoramica e S. Benedetto, il secondo fra la Panoramica e il nucleo di sella.  
Gli assi distributivi dei nuovi insediamenti, connettendo i nuclei di crinale con la Panoramica, hanno di fatto annullato l'importanza del percorso di crinale smembrando il sistema insediativo agricolo preesistente.
- b) Oltre il crinale verso nord, invece, la valletta di San Benedetto era intensamente coltivata (ad uliveto su fasce terrazzate) sia sul versante esposto a nord appartenente alla stessa collina di S. Benedetto sia su quello opposto sotto S. Domenico, ma risultava completamente ineditata, costituendo di fatto bacino agricolo degli insediamenti di crinale.  
Ad oggi la valletta è rimasta sostanzialmente ineditata, e costituisce, proprio per questo motivo, una risorsa potenziale unica per Lavagna (zona morfologicamente unitaria, totalmente ineditata, ad impatto assai ridotto ed a ridosso del centro urbano) che vale la pena di conservare integra.

#### **Regole morfologiche:**

- a) - Nuova edificazione vietata nella zona cacuminale ed al di sopra della quota 75 m s.l.m.
- Lungo il crinale ammessi nuovi edifici ad integrazione del sistema storico esistente, con volumetria inferiore a 2/3 di quella del corpo di fabbrica più vicino.
- Sul versante a mare sono ammessi nuovi corpi di fabbrica solo a ridosso a completamento delle zone REB esistenti, e con volumetria inferiore a 250 mc.
- b) - Nella valletta di S. Benedetto è vietata la localizzazione di edifici residenziali.
- Sono ammessi volumi agricoli localizzati sul fondovalle e nei compluvi, e connessi al sistema viario esistente nel fondovalle.

#### **Regole tipologiche:**

- Ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.
- Sul versante a mare a ridosso delle zone REB, ammesse tipologie di stampo residenziale (villette o simili).

## **DISCIPLINE SPECIFICHE LOCALI**

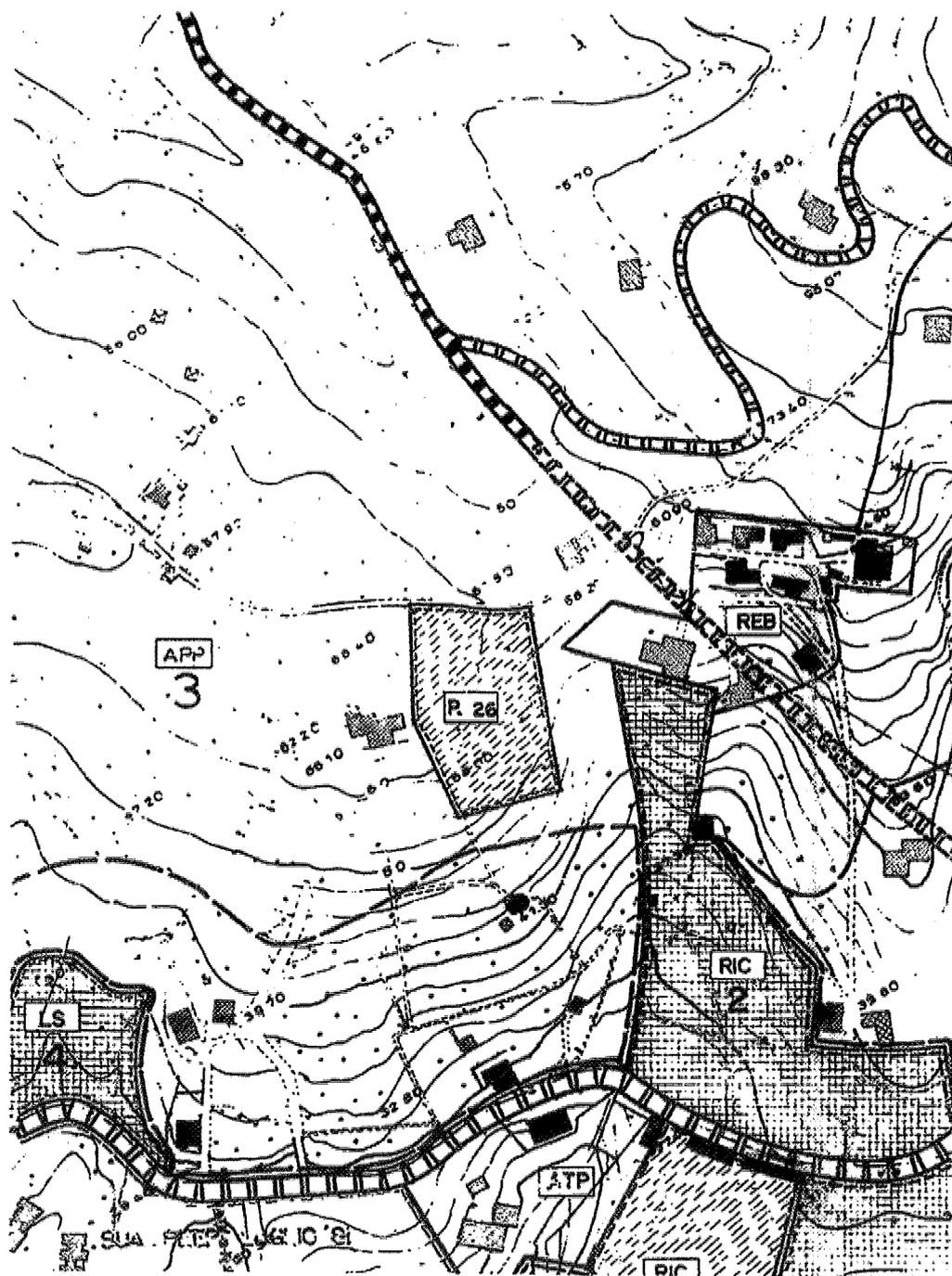
**Per quanto attiene la classificazione geologica di P.R.G.:** l'area dello S.U.A. ricade in zona B1 "aree con suscettibilità d'uso condizionata" (solo un piccolo settore in A1 senza condizionamenti) con condizionamenti eliminabili con interventi di piccola e media difficoltà e onerosità. Trattandosi di interventi qualificabili rilevanti la relazione (o le relazioni) dovranno essere completamente aderenti a quanto disposto dal D.M. 11/03/1988. Il contenuto degli elaborati dovrà sostanzialmente definire tutto quanto attiene i rapporti stratigrafici e geologico applicativi tra le coltri di copertura ed il substrato, evidenziando le caratteristiche dei due orizzonti, le parametrizzazioni rispettivamente geotecniche e geomeccaniche, anche in rapporto all'idrogeologia superficiale e sottosuperficiale della zona. La verifica di stabilità dovrà essere estesa a quella globale del versante a seguito dell'intervento.

**Per quanto attiene la classificazione sismica:** il Comune e conseguentemente l'area di che trattasi è ricompresa nella classe 3 (p.g.a.= 0.15) in forza della Deliberazione della G.R. n.1362 del 19.11.2010.



Per quanto attiene il Piano di Protezione Civile: approvato con delibera di C.C. n.33 del 28.06.2005, lo schema operativo, non pone vincoli specifici, in quanto l'area non è individuata quale esondabile;

**UBICAZIONE DELL'INTERVENTO**



ZONIZZAZIONE P.R.G. VIGENTE  
scala 1:2.000



## **RAPPORTO CON LE DISCIPLINE DI SETTORE –VINCOLI - PIANI TERRITORIALI**

Inquadramento territoriale:

**P.T.C.P: (piano territoriale di Coordinamento Paesistico)** approvato con Delibera del Consiglio regionale n.6 del 26.02.1990;

Livello locale:

- Assetto insediativo : IS-MA–Insediamenti Sparsi mantenimento Art.49 Nda

Tale regime si applica nei casi in cui, si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale e agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico - ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature e impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno

Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa..

- Assetto Vegetazionale: COL ISS – Colture insediamenti sparsi di serre art.58-59-60 Nda
- Assetto Geomorfologico: MO B– Modificabilità di tipo B art.67 Nda

**P.T.P. (PIANO TERRITORIALE PROVINCIALE)** approvato con delibera Consiglio Provinciale n.1 del 22.01.2002

### **2 – TIGULLIO**

**Ambito:2.2 Entella :Chiavari ,Lavagna, Leivi, Cogorno**

#### **MISSIONE DI PIANIFICAZIONE A LIVELLO D'AMBITO**

Il territorio dell'ambito deve essere sottoposto ad azioni di ristrutturazione ed integrazione per consolidare il ruolo di polarità territoriale che lo caratterizza nell'area del Tigullio, in particolare per quanto riguarda l'offerta di servizi qualificati e la riorganizzazione del sistema della viabilità di vallata con le sue connessioni on la rete autostradale e di accesso ai principali servizi esistenti, come del caso del polo ospedaliero di Lavagna. Le azioni di pianificazione devono, quindi orientarsi, da un lato verso la riqualificazione degli assetti inefficienti, completandoli in modo selettivo soltanto ove dalle iniziative scaturiscano evidenti e rilevanti miglioramenti per l'organizzazione dei tessuti urbani esistenti, con l'introduzione di nuove infrastrutture e servizi che non corrispondano al mero assolvimento delle prestazioni urbanistiche ordinariamente dovute (standard), dall'altro, verso a tutela dei valori ambientali e paesaggistici diffusamente presenti, agendo prioritariamente per il superamento delle situazioni di criticità, introducendo, inoltre, quelle azioni strategiche per lo sviluppo del sistema economico locale volte alla diversificazione delle funzioni territoriali e delle attività, specie nel settore terziario e turistico cogliendo le opportunità che in tal senso si possono presentare, alle quali deve essere peraltro richiesto sempre il più elevato grado di inserimento paesistico.

Azioni da sottoporre a verifica periodica:

1. Bonificare l'ambito da fenomeni di inquinamento acustico e dell'aria derivanti dal traffico veicolare (...SS.1...), ferroviario e dagli impianti industriali
2. Migliorare ed incrementare la dotazione dei servizi territoriali direzionali e terziari, la cultura, l'istruzione e per la pratica sportiva al fine di confermare il ruolo polarizzante dell'ambito all'interno dell'area del Tigullio



3. Tutelare le aree verdi di pausa e di cornice e promuovere la conservazione della strutturazione agraria nei versanti che si affacciano sul mare
4. Migliorare la qualità delle attrezzature e degli impianti per la balneazione, senza aumentare il livello di utilizzazione e riducendo, invece, l'edificazione soprattutto nel Comune di Lavagna (Cavi)
5. Riconfigurare quale boulevard costiero l'asse litoraneo del Comune di Lavagna, attraverso interventi sistematici di separazione del traffico veicolare da quello pedonale, di allestimento di arredo urbano, di inserimento di servizi ed attrezzature, nonché con la riqualificazione della cortina edificata.
6. Migliorare la dotazione e la qualità delle reti tecnologiche dei servizi di urbanizzazione primaria.

#### **ARTICOLAZIONI DELLE MISSIONI SUL TERRITORIO:**

**Area di intervento di san Benedetto:** "Territorio da sottoporre ad azioni di ripristino, sostituzione e modifica con contenuta integrazione del sistema insediativo e dell'armatura viaria."

#### **INDICAZIONI DELLA PIANIFICAZIONE:**

Procedere, prima di tutto, verso l'attuazione delle azioni previste dal nuovo PRG, del quale si condividono, di massima l'impostazione ed i contenuti per la qualificazione ed il miglioramento dell'immagine e della funzionalità del sistema urbano esistente.

#### **AZIONI DI TUTELA E VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO**

**CRITERI AGRICOLI:** finalità di controllo ambientale

**SISTEMA DEL VERDE PROVINCIALE:** area interessata dalla variante adottata con deliberazione di Consiglio Provinciale n.32 del 12.05.2010 art.11 Territori di cornice costieri connotati dal verde

I competenti Organi e uffici sono tenuti a verificare la coerenza dei propri piani urbanistici. Nelle more il rilascio dei titoli è subordinato alla verifica del positivo bilancio in termini quantitativi che qualitativi dell'assetto vegetazionale delle aree interessate, sulla base di specifici elaborati.

#### **PIANO DI BACINO STRALCIO:**

Carta delle fasce fluviali: non interessato

Carta della franosità reale : non interessato

Carta della suscettività al dissesto: media Pg2

Carta del rischio idrogeologico: lieve moderato

Carta del reticolo idrografico e della rete significativa: non sono segnalati corsi d'acqua significativi nel raggio di 40 m.

**VINCOLI AMBIENTALI:** D.lvo 22.01.2004 n.42 e s.m.i.

Vincolo imposto:

- D.M. 2 marzo 1964 panoramico fascia costiera e collinare

**VINCOLO IDROGEOLOGICO:** Non interessato

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)**

D.Lgs. 3 aprile 2006 n.152 e s.m.i D.Lgs 4/2008 L.R. n.10 del 28 aprile 2008 e s.m.i L.R.n.20 del 1.07.2008

Processo che concorre alla definizione delle scelte di sostenibilità della variante di piano

**DA VERIFICARE Ufficio Ambiente VIA**

#### **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Gli immobili interessati dall'iniziativa risultano costituiti da:

- un fabbricato di civile abitazione oggetto di ristrutturazione (cambio d'uso) e ampliamento regolarizzato con concessione di sanatoria edilizia (condono 724/1994) n. 0995/0674 del 29.04.2005 destinazione attuale residenziale Via San Benedetto civ. [redacted] - Rich. [redacted]



- l'insediamento produttivo articolato in n.4 capannoni e silos oggetto di abusiva realizzazione e per il quale il proprietario (all'epoca [redacted]) aveva proposto condono edilizio (condono L.47/85 n.2228/85) annullato con decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali n.7402 del 27.03.1992 in quanto le opere abusive introducono elementi anomali ed eterogenei che nulla hanno a che fare con l'architettura e i materiali tradizionali della zona, determinando un elemento di disordine e degrado ambientale tale da pregiudicare il quadro panoramico tutelato ed incidendo in tal modo sulle motivazioni costitutive del vincolo.
- A seguito di tale provvedimento il condono è stato negato provvedimento stato impugnato al TAR come impugnata l'ingiunzione di demolizione 15 settembre 1992 n.1735; procedimento a tutt'oggi sospeso richiesta fissazione di udienza in data 15.03.2011.

**L'insediamento produttivo non è quindi allo stato degli atti legittimato a fini edilizi urbanistici.**

**TIPO DI ATTIVITA':** Produzione animali da cortile avicoli consolidata sul territorio dall'anno 1965.

#### **LA PROPOSTA CONTENUTI - GENERALITA' ATTI**

Il vigente P.R.G. evidenzia e assegna l'area e gli immobili ivi compresi al progetto norma PR. N.26 che evidenzia intervento con ricorso a strumento urbanistico attuativo al fine della riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture agricole ubicate in loc. San Benedetto (insediamento abusivo) a sensi art.29 comma 3 Legge n.47/ 85.

*(1. Entro novanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge le regioni disciplinano con proprie leggi la formazione, adozione e approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali finalizzati al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, esistenti al 1° ottobre 1983, entro un quadro di convenienza economica e sociale. Le varianti devono tener conto dei seguenti principi fondamentali:*

- a) realizzare una adeguata urbanizzazione primaria e secondaria;*
- b) rispettare gli interessi di carattere storico, artistico, archeologico, paesistico, ambientale, idrogeologico;*
- c) realizzare un razionale inserimento territoriale ed urbano dell'insediamento.*

*2. La legge regionale stabilisce altresì:*

- a) i criteri e i termini ai quali devono attenersi i comuni per la individuazione e la perimetrazione degli insediamenti abusivi;*
- b) i criteri ai quali devono attenersi i comuni qualora gli insediamenti abusivi ricadano in zona dichiarata sismica;*
- c) i casi in cui la formazione delle varianti è obbligatoria;*
- d) le procedure per l'approvazione delle varianti, precisando i casi nei quali non è richiesta l'approvazione regionale;*
- e) i criteri per la formazione di consorzi, anche obbligatori, fra proprietari di immobili;*
- f) il programma finanziario per la attuazione degli interventi previsti con carattere pluriennale;*

*g) la definizione degli oneri di urbanizzazione e le modalità di pagamento degli stessi in relazione alla tipologia edilizia, alla destinazione d'uso, alla ubicazione, al convenzionamento, anche mediante atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari degli immobili.*

*3. Decorso il termine di novanta giorni, di cui al primo comma, e fino alla emanazione delle leggi regionali, gli insediamenti avvenuti in tutto o in parte abusivamente, fermi restando gli effetti della mancata presentazione dell'istanza di sanatoria previsti dall'articolo 40, possono formare oggetto di apposite varianti agli strumenti urbanistici al fine del loro recupero urbanistico, nel rispetto comunque dei principi di cui al primo comma e delle previsioni di cui alle lettere e), f), e g) del precedente secondo comma.*

*4. Le proposte di varianti di recupero urbanistico possono essere presentate da parte di soggetti pubblici e privati, con allegato un piano di fattibilità tecnico, economico, giuridico e amministrativo, finalizzato al finanziamento, alla realizzazione e alla gestione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e per il recupero urbanistico ed edilizio, volto al raggiungimento della sostenibilità ambientale, economica e sociale, alla coesione degli abitanti dei nuclei edilizi inseriti nelle varianti e alla rivitalizzazione delle aree interessate dall'abusivismo edilizio (comma così sostituito dall'articolo 32, comma 42, legge n. 326 del 2003)*

La proposta di massima formulata in data 01.04.2011 prot. 8291 é finalizzata a dare attuazione alle previsioni di P.R.G. con ricorso a strumento urbanistico attuativo che "di fatto" dichiara di rinunciare ai volumi esistenti e conferma i parametri edilizi ed urbanistici ed inserisce all'interno delle destinazioni d'uso ammissibili quella residenziale per l'edificio (via San Benedetto civ. [redacted]), in conformità alla regolarizzazione avvenuta con il condono edilizio che ne ha legittimato la presenza all'interno del piano particolareggiato (destinazione residenziale attualmente non compatibile) e introduce normativamente quale modalità di intervento in sublotto al fine di consentire il proseguimento dell'attività anche durante l'intervento di riqualificazione. L'iniziativa conferma il perimetro di lotto l'indice fondiario e territoriale mc/mq 0.35 (rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie artt.8 e 9 Regolamento Edilizio), si manifesta la disponibilità a vincolare l'edificio residenziale quale pertinenza all'attività



produttiva quale alloggio del conduttore attribuendo ad esso la disciplina della zona E (AP) al patrimonio edilizio esistente.

L' iniziativa, se opportunamente convenzionata e gestita è comunque nello spirito urbanistico di funzioni già previsto dal P.R.G. in regime "di riqualificazione e trasformazione" di insediamento produttivo agricolo. **Si richiede specificatamente la procedura di approvazione di strumento urbanistico attuativo in variante al P.R.G. verifica preliminare nonchè la relativa condivisione.**

La proposta si compone dei seguenti documenti :

Rif.	elaborato	Titolo
	istanza	
		Relazione illustrativa
		Planimetria vigente e di progetto di PRG
		<b>Proposte</b>
		Scheda norma vigente P.R.26
		Scheda norma progetto P.R.26
		<b>Progettualità</b>
		Vista di manufatti attuale
		Vista manufatti di progetto

### SCHEDA NORMA PROPOSTA:

#### ZONA AP

**INTERVENTO :** P.R. 26 - Riqualificazione con sostituzione edilizia di strutture agricole ubicate in Loc. San Benedetto. Recupero urbanistico di insediamento abusivo a' sensi art. 29 comma 3° della Legge n. 47/85.

**SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO :** mq 3.300 ca.

**STATO ATTUALE :** S.C. = 380 mq ca.  
Volume = 1.250 mc ca.  
I.F. = 0,38 ca.

**DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :** AP con divieto di residenza ed obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

**PARAMETRI DI PROGETTO :** I.F./I.T. = 0,35  
volumetria = 1.155 mc  
sup.coperta max = 400 mq  
H max = 2,7 m (escluso il silos)  
H max interna = 2,4 m  
S.L.A. = 500 mq  
distanza edif.res. = 20 m  
distanza strade = 10 m  
distanza confini = 10 m

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE :** STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

**LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :**

**a) volumi produttivi di nuova previsione**

- i nuovi corpi di fabbrica andranno posti col lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza e, dove esistono fasce, a ridosso di queste;
- i nuovi corpi di fabbrica dovranno essere schermati con siepi rispetto alla strada comunale di S. Benedetto;
- le coperture a una o due falde, dovranno essere tutte uniformi, con manto in abbadini in ardesia, oppure se addossate a fasce, ad una falda raccordata alla fascia o tappeto erboso in caso di copertura piana;
- i tamponamenti dovranno essere in muratura piena con paramento in pietra locale simile, nella disposizione dei conci, ai muri a secco.

**b) volumi residenziali esistenti**

- gli interventi sull'edificio residenziale esistente sono quelli consentiti in Zona E (AP), così come normati al punto 3 dell'art.20 delle Norme di attuazione e della pertinente Disciplina Paesistica del P.R.G.



## **ANALISI PRELIMINARI DESUNTE DAL LA PROPOSTA PRELIMINARE:**

**Sistema dei servizi:** In ordine alle dotazione si rileva che l'ambito urbanistico non prevede dotazioni in tal senso (verde attrezzato – parcheggi pubblici – interesse sociale).

**Sistema infrastrutturale di previsione:** non vengono previsti nuovi percorsi stradali e/o modifiche all'impianto infrastrutturale esistente in connessione al nuovo progetto norma.

### **Obiettivi programmatici in zona:**

L'iniziativa interessa Via San Benedetto – Percorso storico di crinale detto anche “ Via dell'ardesia” da riqualificare.

## **VALUTAZIONE PRELIMINARE DI CONFORMITA' CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE PAESISTICA - TERRITORIALE ED URBANISTICA**

Dall'esame dei contenuti tecnici del programma preliminare urbanistico proposto, si rileva che lo stesso si pone in variante allo Strumento Urbanistico Generale in quanto sono previste modifiche allo specifico progetto norma di intervento denominato “P.R. n. 26”. L'attuale previsione edilizio – urbanistica di riqualificazione con sostituzione edilizia di insediamento produttivo, quale tipologia di intervento, viene integrata con la funzione residenziale e con diverse modalità di attuazione da SUA (da unico in sublotti operativi ) la proposta per la sua percorribilità dovrà formulare e schemi tipologici ambientali ed iniziativa integrativa della disciplina paesistica puntuale sempre in variante al S.U.G..

Si rileva che la scheda norma, deve essere approfondita nei contenuti in modo da costituire, in effetti il presupposto della variante urbanistica richiesta, che costituisce anche modifica ad integrazione della Disciplina Paesistica Puntuale di P.R.G. e di schema ABACO tipologico. La proposta non è corredata neppure in bozza di convenzionamento prescritta o accordo e quindi non sono noti i contenuti e le connessioni con le funzioni pubbliche (monetizzazioni standard o altro) ed i percorsi auspicati per risolvere le varie criticità segnalate dal proponente (igieniche, ambientali, aziendali).

La superficie coperta attuale di mq 380 e di volumetria presente sull'area mc. 1.250 indice di edificabilità fondiaria 0.38 mc./mq. Tali parametri confermati dal PRG non considerano la situazione di fatto e cioè che il solo fabbricato residenziale è stato regolarizzato (volumetria mc.452 sup. coperta mq.76 dati desunti dal progetto in atti) le rimanenti strutture risultano abusive (oggi previste in demolizione).

Si propone all'attenzione una possibile rimodulazione della scheda norma che:

- **Ridefinisca con più attenzione il perimetro del SUA stralciando il fabbricato oggi residenziale oggi estraneo all'insediamento e l'area di pertinenza una fascia minima di mt. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio art. 12 Regolamento edilizio da inserire nella zona attigua E-APP 3 regime:**

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
- 3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.
- 3.2 Nel caso di soprizzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.
- 3.4 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,  
.....
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi.  
.....



purchè ogni unità abbia superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq, sino al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinatamente al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

- **Vengano ridefiniti i carichi urbanistici in base alla regolarità edilizia (demolizione volume abusivi) ed in base all'area residuale dell'azienda produttiva fermo restando comunque l'applicazione l'indice di edificabilità territoriale e fondiario previsto dal P.R.G. per il S.U.A. 0.35 mc./mq ed il soddisfacimento delle obbligazioni urbanistiche nascenti dal predetto piano particolareggiato (D.M.68 standard, tariffe urbanistiche ect. nuovo impianto) e fermo restando l'obbligo di destinazione produttiva del sito.**
- **Rimodulazione del S.U.A. da unico in sub lotti di attuazione al fine di garantire la salvaguardia e la prosecuzione dell'attività produttiva "in essere" nella fase costruttiva o nelle fasi procedurali intermedie.**
- **Accettazione da parte del soggetto proponente di un accordo preliminare che definisca i termini del percorso. Tale accordo dovrà garantire specificatamente e preliminarmente l'obbligo della riqualificazione del sito attualmente in condizione di evidente degrado e i termini massimi di intervento, le opere di bonifica necessarie, le garanzie, l'accettazione delle determinazioni assunte con rinuncia al contenzioso giudiziale o diverse modalità di accordo, la demolizione seppur in fasi o lotti dei volumi abusivi per giungere all'attuazione dell'ingiunzione di demolizione (parziale o totale), la salvaguardia delle essenze arboree, e quant'altro emergente o posto all'attenzione dai partecipanti ad una pre - conferenza, a cui dovranno partecipare i soggetti a vario titolo già coinvolti nella vicenda procedimento (Provincia, ASL 4 Chiavarese, Ministero dei Beni Culturali e Comune), per valutare preliminarmente la sua condivisione per gli aspetti di autonoma competenza (ambientale - sanitaria - urbanistica) e conseguentemente la percorribilità.**

La proposta preliminare di massima nei contenuti esplicitati, rientra comunque nelle iniziative riconducibili alle procedure agevolate per le attività produttive (SUAP).

### **PARERE CONCLUSIVO**

Per quanto sopra considerato e valutato si esprime il parere che il programma edilizio preliminare proposto si ponga in variante al Piano Regolatore Generale vigente.

Si propone, ove vengano condivisi i rilievi sopra esposti dal soggetto proponente e dall'Amministrazione Comunale il percorso per lo sviluppo dell'iniziativa l'applicazione della procedura della Conferenza dei Servizi previo accordo da stipulare con i soggetti coinvolti per l'ammissibilità di quanto proposto nei limiti di competenza.

**A sensi della Legge Regionale n.9 del 24.03.1999 IL PRESENTE PARERE costituisce la pronuncia di conformità di cui art.19 della legge stessa.**

Il Funzionario Tecnico  
Responsabile dello Sportello Unico Attività Produttive  
(Geom. Pietro Bonicelli)

Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
( G. Vaccarezza)



Il Segretario Generale  
(C. Orlando)

=====  
Pubblicata in data 10 MAG. 2011 sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



=====  
La presente deliberazione è stata pubblicata sul sito informatico di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il \_\_\_\_\_, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000, n. 267.

Lavagna, \_\_\_\_\_



Il Segretario Generale  
(C. Orlando)