

P. R. G.

VARIANTE GENERALE

**NORME TECNICHE
DI ATTUAZIONE**

**Modificate ed integrate in attuazione del D. P. G. R. n. 287 del
14. 09. 1998**

**In rosso riportate varianti approvate successivamente sino al
31. 12. 2017**



LEGENDA

IT	indice territoriale
IF	indice fondiario
H	altezza massima
DF	distanza dai fabbricati
DS	distanza dal confine stradale
DC	distanza dai confini di proprietà
Sup. Cop.	superficie coperta
RC	rapporto di copertura
SLA	superficie lorda abitabile
SP	superficie di pavimento
I	istruzione
RI	ricettivo turistico
RE	residenza
SC	scambio, commercio
SCT	direzionale
IC	interesse comune
P	parcheggio
VA	verde attrezzato
VP	verde privato
AT	attrezzature tecnologiche
AR	attività artigianali
SUA	strumento urbanistico attuativo
RE	ristrutturazione edilizia
RR	restauro e risanamento conservativo
SE	sostituzione edilizia

TI TOLO I : **DI SPOSIZIONI GENERALI**

CAPITOLO I **Oggetto: finalità ed elementi costitutivi**

- ART. 1 : oggetto delle norme di attuazione
ART. 2 : finalità
ART. 3 : elementi costitutivi del P. R. G.

CAPITOLO II **Oggetto: parametri e regimi di intervento**

- ART. 4 : parametri urbanistico-edilizi di carattere generale
ART. 5 : regimi di intervento
ART. 6 : programma pluriennale di attuazione
ART. 7 : strumenti urbanistici attuativi

TI TOLO II : **DI DISCIPLINA DELLE ZONE OMogenee**

CAPITOLO I **Oggetto : sistema urbano e prevalenza residenziale**

- ART. 8 : zona A (RE- A)
(zona residenziale di salvaguardia ambientale)
ART. 9 : zona A (NA)
(nucleo abitato di S. Giulia)
ART. 10 : zona B (RE- B)
(zona residenziale totalmente o parzialmente edificata)
ART. 10 bis Progetto di Ambiti omogenei
ART. 11 : zona C (RE- C)
(zona residenziale di nuovo impianto)
ART. 12 : zona SP
(zona per strutture polifunzionali)

CAPITOLO II**Oggetto : sistema produttivo**

- ART. 13 : zona D (RI)
(zona per ricettività turistica)
- ART. 14 : zona D (RI C)
(zona turistico-ricettiva per
aziende all'aria aperta)
- ART. 15 : zona D (RI B)
(zona della passeggiata a mare -
indicazioni di programma)
(zona per attrezzature balneari)
- ART. 16 : zona D (AR)
(zona produttiva artigianale)
- ART. 17 : zona D (LS)
(zona ludico sportiva)

CAPITOLO III**Oggetto : sistema agricolo**

- ART. 18 : zona E (ATP)
(zona agricola di tutela
paesistica)
- ART. 19 : zona E (AS)
(zona agricola serricola)
- ART. 20 : zona E (AP)
(zona agricolo-produttiva)
- ART. 21 : zona E (APP)
(zona agricolo-produttiva di pregio)
- ART. 22 : zona E (APB)
(zona agricolo-produttiva-boscata)
- ART. 23 : zona E (AP-RI)
(zona agricolo produttiva di rispetto
idrogeologico)

TITOLO III :	SISTEMA INFRASTRUTTURALE	5
	ART. 24 : classificazione	
	ART. 25 : aree inedificabili	
	ART. 26 : infrastrutture per l'accessibilità	
	ART. 27 : progetti speciali	
	Piazza Milano / Piazza della Libertà	

TITOLO IV :	DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI	
	ART. 28 : norme consiglio	
	ART. 29 : carta geologica	
	ART. 30 : P. R. G. del Comune di Lavagna	
	ART. 31 : Manufatti speciali su aree pubbliche, private e stagionali.	

TI TOLO I : I NQUADRAMENTO GENERALE

- ART. 1 : campo di applicazi one dell a
di sci pli na paesi stica
ART. 2 : el aborati della di sci pli na
paesi stica
ART. 3 : natura ed effetti della di sci pli na
paesi stica

TI TOLO II : VI NCOLI ED AMBI TI PARTI COLARI

- ART. 4 : peculi arità geomorfologi che e
relative fasce di rispetto
ART. 5 : manufatti ed intorno ambiente da
tutel are (emergenze architettoniche,
storiche, archeologiche, rurali,
siti rappresentativi)
ART. 6 : sistemi di manufatti da tutel are:
emergenze architettoniche e percorsi
di interesse storico - ambiente
ART. 7 : emergenze vegetazionali
ART. 8 : visuali, emergenze visive, punti
panoramici e visuali di namiche

TI TOLO III : NORME GENERALI

- ART. 9 : definizione dei macroambiti
territoriali
ART. 10 : zone ANI - MA aree di interesse
naturalistico - forestale
ART. 11 : zone IS- MA e ID- MA
area di collina
ART. 12 : zone SU - tessuti urbani qualifica-
ti di interesse storico-ambiente
ART. 13 : zone ID- CE - insediamento di crina-
le di Santa Giulia
ART. 14 : zone TU, ID- MO- A, IS- TR- TU,
ID- CO - fascia costiera e piana
dell'Entella

PROGETTI NORMA :			STRUTTURE RICETTIVE DA QUALIFICARE
1	progetto norma		ALBERGO GRATTACIELO
2	"	"	ALBERGO RISTORANTE ENTELLA
3	"	"	ALBERGO RISTORANTE TIGULLIO
4	"	"	ALBERGO MIRAMARE
5	"	"	HOTEL ARENAL
6	"	"	HOTEL ASTORIA
7	"	"	HOTEL FIESCHI
8	"	"	HOTEL SUD EST
9	"	"	ALBERGO FRATELLI STAGNARO
10	"	"	REAL PARK HOTEL
11	"	"	HOTEL TIRRENO
12	"	"	HOTEL MAGGI
13	"	"	VILLA LUISA
14	"	"	HOTEL NUOVO BRISTOL
15	"	"	HOTEL ARCO DEL SOLE
16	"	"	MOTEL LA SCOGLIERA
17	"	"	HOTEL DORIA
18	"	"	HOTEL CAVI
19	"	"	ALBERGO ARIANNA
20	"	"	HOTEL MEDITERRANEO
21	"	"	ALBERGO CIPRESSO
22	"	"	ALBERGO SAN LUCA
23	"	"	ALBERGO VILLARITA (vedi strutture ricettive in trasformazione)
24	"	"	ALBERGO LIVIO
25	"	"	ALBERGO ALBA
26	"	"	ALBERGO ADMIRAL LIDO
27	"	"	ALBERGO ANCORA
28	"	"	ALBERGO GARGANTUA
29	"	"	ALBERGO BELVEDERE
30	"	"	ALBERGO GIULIO PASTORE

- TABELLE STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE
- TABELLA STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE
- TABELLA AZIENDE RICETTIVE EXTRALBERGHIERE
- TABELLA AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

SCHEDA S. U. A. o CONCESSIONI CONVENZIONATE
A (RE- A) - B (RE- B) - E (AP) - SERVIZI

ZONA RE- A :

Progetto	Recupero	PR1
"	"	PR2
"	"	PR3
"	"	PR4
"	"	PR4 bis
"	"	PR4/ter
"	"	PR5
"	"	PR6
"	"	PR7
"	"	PR8
"	"	PR9
"	"	PR10
"	"	PR11
"	"	PR12
"	"	PR13
"	"	PR14
"	"	PR15
"	"	PR16
"	"	PR17
"	"	PR18

ZONA RE- B :

Progetto	Recupero	PR19
"	"	PR20
"	"	PR21 (comparti 1 e 2)
"	"	PR22
"	"	PR23
"	"	PR24
"	"	PR25
"	"	PR28
"	"	PR30
"	"	PR31
		PR32

ZONA A (NA)

PR32A

ZONA AP :

Progetto	recupero	PR26
"	"	PR27

ALLEGATO n° 3**SCHEDE DELLE ZONE D (LS)**

ZONA LS3 : attrezzature ludico-sportive lungo la Panoramica
 ZONA LS4 : attrezzature ludico-sportive lungo la Panoramica
 ZONA LS5 : attrezzature ludico-sportive in zona S. Giulia

ALLEGATO n° 4**SCHEDE DELLE ZONE SP**

ZONA SP1 : strutture polifunzionali lungo l'Entella
 ZONA SP2 : strutture polifunzionali in zona Ospedale

ALLEGATO n° 5**TABELLA DELLE ZONE C (REC)**ALLEGATO n° 6**TABELLA DELLE ZONE D (RI) DI NUOVO IMPIANTO**ALLEGATO n° 7**TABELLA DELLE STRUTTURE RICETTIVE
 FORMATA A' SENSI DELLA LEGGE R. L. 7/'93**ALLEGATO n° 8

A PARTE : **TABULATI CON INTERVENTI AMMESSI E
 DESTINAZIONI CONSENTITE RELATIVE
 ALLA ZONA REA**

ALLEGATO n° 9**TABELLA REGIME DEI PARCHEGGI**ALLEGATO n° 10

A PARTE : **NORME CONSIGLIO**

ALLEGATO n° 11:

Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**CAPITOLO I****OGGETTO - FINALITA' - ELEMENTI COSTITUTIVI****ART. 1****Oggetto delle Norme di Attuazione**

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Lavagna, elaborato in variante integrale al P. R. G. approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale 28 aprile 1977, n. 1055, di cui, unitamente agli allegati infra citati, costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.
2. I riferimenti al P. R. G. contenuti nelle presenti Norme devono pertanto intendersi formulati con esclusivo riguardo alla variante integrale di cui al precedente comma.

Finalità

Le Norme, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi che definiscono, nei diversi contenuti ed aspetti, la zonizzazione del territorio comunale, disciplinano:

- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nelle singole zone;
- gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- i tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio, con particolare attenzione ai valori paesistico-ambientali;
- gli standards delle unità immobiliari a destinazione turistico-ricettiva, in relazione alle diverse tipologie aziendali previste dalla legislazione di settore;
- i criteri generali e particolari da osservarsi nell'attuazione degli interventi di riqualificazione e di potenziamento delle risorse del litorale marittimo.

Elementi costitutivi del P.R.G.

1. Il P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

Analisi

- 1.1 tavola dei vincoli
- 1.2 tavola dello stato di fatto delle principali reti (fognaria, idrica, elettrica, del gas)
- 1.3 tavola dello stato di fatto delle reti viarie
- 1.4 schede dello stato di fatto relative alla zona REA (centro storico)
- 1.5 tavola dello stato di fatto della zona REA in scala 1:500
- 1.6 tavola delle aree asservite
- 1.7 relazione socio-economica
- 1.8 schede dei servizi collettivi

Allegato alla relazione illustrativa: indagine storico - morfologica del Centro Storico di Lavagna.

Progetto**Relazione illustrativa**

- | | |
|-------------|---|
| Tavola n. 1 | zonizzazione in scala 1:2000 |
| Tavola n. 2 | zonizzazione in scala 1:2000 |
| Tavola n. 3 | zona REA tavola di riferimento delle destinazioni d'uso e delle modalità d'intervento |
| Tavola n. 4 | schema della passeggiata a mare (tre tavole) scala 1:2000 |
| Tavola n. 5 | tavola dei servizi pubblici di standard |
| Tavola n. 6 | viabilità di progetto |

norme tecniche di attuazione

disciplina paesistica: norme tecniche e tavole allegate

studi geologici

- 1) Strutture ricettive alberghiere da qualificare
- 2) Schede dei Progetti di recupero
- 3) Schede delle zone LS
- 4) Schede delle zone SP
- 5) Tabella delle zone REC
- 6) Tabelle delle zone RI (Strutture ricettive alberghiere - Strutture ricettive previste in trasformazione - Extra-alberghiere - ricettive all'aria aperta)
- 7) Tabella delle strutture ricettive formata a' sensi della L. R. 7/93
- 8) Tabulati con interventi ammessi e destinazioni consentite relativi alla zona REA
- 9) Norme consiglio.
- 10) Tabella regime dei parcheggi
- 11) **Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.**

2. TAVOLE INTEGRATIVE DI PROGETTO A SEGUITO CONTRODEDUZIONI AL VOTO
C. T. U. n. 666 del 16.04.1996

- 2.1 - Individuazione delle aree agro-produttive-boscate con rettifica del confine comunale
- 2.2 - Zona NA - Nucleo abitato di Santa Giulia - Tipi edilizi
- 2.3 - Zona NA - Nucleo abitato di Santa Giulia - Valori da preservare.
- 2.4 - Zona NA - Nucleo abitato di Santa Giulia - Stato di fatto
- 2.5 - Zona NA - Nucleo abitato di Santa Giulia - Interventi ammessi.
- 2.6 - Disciplina paesistica - Ambiti geomorfologici
- 2.7 - Disciplina paesistica - Unità insediative
- 2.8 - Disciplina paesistica - Struttura insediativa storica
- 2.9 - Disciplina paesistica - Struttura insediativa attuale
- 2.10 - Viabilità

3. TAVOLE DI PROGETTO ALLEGATE AL D. P. G. R. n. 287 DEL 14.09.1998
COME DA VOTO DEL C. T. U. N. 740 DEL 25.02/18.03 ED 11.05.1998

- 3.1 - Tavola n. 1 zonizzazione scala 1:2000
- 3.2 - Tavola n. 2 zonizzazione scala 1:2000
- 3.3 - Tavola n. 3 zonizzazione RE-A in scala 1:500
- 3.4 - Tavole n.ri 4A - 4B - 4C Passeggiata a mare schemi di riferimento normativo in scala 1:1000
- 3.5 - Norme Consiglio Album Progetti
- 3.6 - Tavola n. 3 Zona NA - Nucleo di Santa Giulia - Tavola dei valori da preservare in scala 1:2000
 Tavola n. 5 Zona NA - Nucleo di Santa Giulia - Tavola degli interventi ammessi in scala 1:2000
- 3.7 - Tavola n. 1 zonizzazione paesistica - carta del paesaggio in scala 1:2000
- 3.8 - Tavola n. 2 zonizzazione paesistica - carta del paesaggio in scala 1:2000
- 3.9 - Tavola n. 8 struttura insediativa storica - disciplina paesistica in scala 1:5000
- 3.10 - Schede analisi Zona RE-A
- 3.11 - Tabulati con interventi ammessi e destinazioni consentite in Zona RE-A
- 3.12 - INDAGINI GEOLOGICHE
 Relazione geologica
 Norme geologiche attuative
 Carta geomorfologica in scala 1:5000
 Carta zonizzazione geologica in scala 1:5000
- 3.13 - RAPPORTI CON IL P. T. C. P.
 N. 2 elaborati contenenti le indicazioni delle varianti al P. T. C. P. in scala 1:25000

PARAMETRI E REGIMI D'INTERVENTO**ART. 4****Parametri urbanistico-edilizi di carattere generale**

1. I parametri urbanistico-edilizi di carattere generale (quali le definizioni di : volume, superficie lorda di pavimento, altezza, distanze, superficie territoriale, fondiaria ed asservita, indici di fabbricabilità territoriale e fondiario, superficie coperta, rapporto di copertura, pertinenze, e quant'altro necessario ai fini della completa descrizione di tutti i pertinenti parametri e riferimenti) sono definiti e precisati dal Regolamento Edilizio.
2. Analogamente, sono definiti dal Regolamento Edilizio, in coerenza con le pertinenti disposizioni legislative, i modi generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente.

1. In accordo con le caratteristiche strutturali ed organizzative e con le conseguenti esigenze delle singole zone omogenee, il P. R. G. disciplina le pertinenti modalità di intervento in sostanziale accordo con i seguenti regimi di intervento, che definiscono la funzione e l'ambito generale della regolamentazione:

a) Regime di mantenimento, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico e tessuto edilizio già definiti e sostanzialmente meritevoli di conferma, salvi gli opportuni interventi di risistemazione, riqualificazione e recupero. Tale regime limita pertanto gli interventi ammessi ai tipi o modi che assicurano la sostanziale conservazione dei fabbricati e degli spazi liberi esistenti, pur consentendone il recupero, in presenza di specifiche situazioni di degrado. In linea generale è prescritto il rispetto dei volumi, delle superfici e degli involucri degli edifici esistenti.

b) Regime di riqualificazione edilizia, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico meritevole di conferma ma con elementi del tessuto edilizio da sostituire, mediante interventi di recupero di maggiore intensità rispetto a quelli consentiti nel regime di mantenimento. Tale regime, pertanto, oltre a consentire tutti gli interventi di cui al precedente punto a), permette di procedere, con concessione edilizia convenzionata alla ristrutturazione con sostituzione anche integrale dell'involucro con diversa disposizione dei volumi ricostruiti. In linea generale con incremento volumetrico "una tantum" per la riqualificazione architettonica di zona.

c) Regime di ristrutturazione urbanistica, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico e tessuto edilizio da rinnovare ed adeguare. Tale regime, oltre a consentire gli interventi di cui ai precedenti punti, permette con strumento urbanistico attuativo la ristrutturazione edilizia dell'esistente, con incrementi volumetrici.

d) Regime di nuovo impianto, previsto per le zone di espansione, da urbanizzarsi ex novo con strumento urbanistico attuativo o concessione convenzionata.

ART. 6

Programma poliennale di attuazione

Per l'attuazione degli interventi consentiti dal P.R.G. e dalla strumentazione urbanistica attuativa in via facoltativa è possibile ricorrere all'istituto del programma poliennale di attuazione, ovvero a quello del programma attuativo previsto dalla L.R. n. 36/1997, in accordo e con le eccezioni di cui alle pertinenti disposizioni legislative.

Strumenti Urbanistici Attuativi

- 1) Il P.R.G. individua, per le singole zone, gli interventi che, in ragione del regime cui appartengono o delle loro caratteristiche, sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.
- 2) Agli effetti di cui al precedente comma, il P.R.G. recepisce la tipologia e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi fissata dalle pertinenti disposizioni legislative.
- 3) A' sensi e per gli effetti dell'art. 24, 1° comma, della Legge 28.02.1985 n. 47 - L.R. 02.05.1985 n. 29, gli strumenti attuativi ricadenti nella zona relativa al Porto Turistico sono soggetti ad approvazione o Nulla-osta Regionale in quanto ambito di particolare rilevanza, in vista della definizione degli assetti fisici della fascia costiera.

CAPITOLO I

SI STEMA URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 8

ZONA A (RE-A)

Zona residenziale di salvaguardia ambientale

1. Caratteri generali.

La Zona A (RE-A) comprende le parti del territorio comunale - totalmente o parzialmente edificate - di antico insediamento ed interessate da agglomerati ed insediamenti che rivestono carattere ed interesse storico, artistico ed ambientale, comprese le aree circostanti, parte integrante degli agglomerati stessi.

2. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona A (RE-A) sono le seguenti:

- residenza e studi professionali (RE)
- ricettività turistica (RI)
- scambio o commercio (SC)
- uffici direzionali (SCT)
- lavorazioni artigianali (AR), con esclusione di quelle classificate insalubri di prima e subordinando ad autorizzazione preventiva quelle insalubri di seconda categoria ai sensi delle vigenti disposizioni sanitarie
- parcheggi
- Servizi di standard :
 - istruzione (I)
 - attrezzature d'interesse comune (IC)
 - parcheggi pubblici (P)
 - verde pubblico attrezzato a parco e per gioco e sport (VA)
- verde privato (VP)
- attrezzature ed impianti tecnologici

3. Rapporti fra le diverse destinazioni d'uso

Il rapporto fra le diverse destinazioni d'uso di cui al precedente comma è definito, per quote percentuali riferite alla superficie di piano di ciascun fabbricato, dall'allegato alle presenti Norme.

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 4.1 L'intera zona A (RE-A) è individuata come zona di recupero, ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 4.2 La Tavola n. 3 del P. R. G. suddivisa della Zona A (RE-A) in diverse unità minime d'intervento (U.M.I.), individuando quelle soggette a strumento urbanistico attuativo (ed in particolare a piano di recupero) o concessione edilizia convenzionata.
- 4.3 Nella zona RE-A sono consentiti, fatti salvi gli aspetti di tutela architettonica, decorativi e di specifica conservazione e nei limiti delle modalità di intervento di cui all'allegato e relativa schedatura, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2, comma 2, della L. R. 1.6.1993 n. 25.

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di

assolvere a tale obbligo.

""

Con esclusione delle zone o edifici soggetti a concessione convenzionata in assenza della quale saranno ammesse solamente opere di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo a condizione che :

- a) non vengano modificate le destinazioni degli spazi d'ambito esistenti o utilizzati a verde;
- b) non vi sia aumento di volume e di superficie;
- c) non vi sia alterazione delle caratteristiche architettoniche;
- d) non vi sia modifica della destinazione d'uso.

4.4. In dettaglio gli interventi ammessi per le singole unità immobiliari sono quelli precisati nell'Allegato e nella schedatura di analisi che, con riferimento a ciascuna U.M.I., esattamente individuata nei suoi estremi toponomastici e catastali, precisa i tipi o modi d'intervento consentiti, le tipologie edilizie, i collegamenti verticali, i prospetti ed i dettagli architettonici e decorativi da conservare ed i vincoli specifici da rispettare. Le prescrizioni della tabella sono inderogabili.

4.5 L'allegato di cui al precedente comma individua, altresì, singoli immobili, complessi edilizi ed aree meritevoli di particolare tutela, per le loro pregevoli caratteristiche architettoniche ed ambientali. Il divieto di apportare modifiche all'involucro è riferito al corpo di fabbrica principale, mentre è sempre ammesso il riordino e la ricomposizione delle superfetazioni eventualmente esistenti sui retri degli edifici, mediante specifico progetto unitario esteso a tutto l'immobile.

Tale riordino è ammesso nell'ambito degli interventi consentiti e nei limiti dell'esistente volumetria e superficie e comunque deve essere tale da comportare la possibilità di ricomposizione dei retri degli edifici con eliminazione delle superfetazioni.

- 4.6 Costituiscono parte integrante ed essenziale del P.R.G. le schede di rilevamento edilizio e demografico relative alle singole U.M.I. Tali schede costituiscono elemento di valutazione dei progetti d'intervento. Il soggetto attuatore, peraltro, potrà presentare una scheda di analisi più aggiornata e dettagliata, per giustificare le scelte progettuali presentate; l'intervento peraltro dovrà comunque conformarsi alle caratteristiche generali del fabbricato esposte nella pertinente scheda di P.R.G.

5. Parcheggi

E' sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati privati, nel sottosuolo delle aree private coperte o scoperte, da destinarsi a pertinenza di immobili, con sistemazione a verde della copertura, al fine di valorizzare e riqualificare a verde private le aree e gli spazi liberi esistenti.

I parcheggi previsti dalle concessioni convenzionate sono normati dall'apposita tabella.

ART. 9

ZONA A (NA)
Nucleo abitato di Santa Giulia

1. Caratteri generali

La zona A (NA) comprende l'antico nucleo frazionale di Santa Giulia, caratterizzato da elementi di pregio paesistico-ambientale ma anche da situazioni di degrado, nonché esigenze di miglior integrazione con il tessuto agricolo-collinare circostante.

2. Destinazioni d'uso

- residenza (RE);
- scambio, pubblici esercizi e piccoli esercizi commerciali (SC);
- verde privato (VP);
- magazzini - depositi per prodotti agricoli;
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali;
- attività agriturismo, in conformità alla pertinente normativa nazionale e regionale.
- servizi di standard, precisati nella zonizzazione in scala 1:2000
 - istruzione (I)
 - attrezzature di interesse comune (IC)
 - parcheggi pubblici (P)
 - verde pubblico attrezzato a parco e per gioco e sport (VA)
 - attrezzature ed impianti tecnologici (AT)

3. Interventi di nuovo impianto

Non è consentito costruire nuovi edifici ed alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno, fatti salvi gli adeguamenti degli edifici esistenti ai caratteri propri della zona e gli interventi minori, come in appresso indicati per il superamento di carenze funzionali.

4. Interventi sul patrimonio esistente

Gli interventi sul patrimonio esistente ammessi sono quelli indicati nella Tavola 5 dal titolo: "TAVOLA DELLE PRESCRIZIONI RELATIVE AGLI INTERVENTI AMMESSI".

4.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti inferiori ai 500 mc, entro il limite massimo del 20% della porzione o del volume dei fabbricati residenziali esistenti 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.

4.2 Nel caso di sopralzo 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

4.3 Negli immobili residenziali ammessi ad intervento di ristrutturazione edilizia è consentito, nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 - comma e - il frazionamento degli edifici stessi 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. La realizzazione dei parcheggi non deve comportare l'apertura di nuovi accessi veicolari, talchè laddove questi non sussistessero dovranno essere reperite soluzioni di sosta nelle vicinanze più prossime all'immobile.

"""

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.

"""

4.4 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.

5. Manufatti accessori agricoli

5.1 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.

ART. 10

ZONA B (RE-B)**Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata**1. Caratteri generali.

La Zona B (RE-B) comprende le parti del territorio comunale - distinte dalla zona A (RE-A) - totalmente o parzialmente edificate, nonché caratterizzate da un impianto urbanistico e da un tessuto edilizio sufficientemente organizzati e consolidati.

2. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato, fino alla concorrenza delle quote percentuali di cui in appresso sono le seguenti:

- residenza e studi professionali (RE) 100%
- ricettività turistica (RI) 100%
- scambio o commercio (SC) 100%
- uffici direzionali (SCT) 50%
- lavorazioni artigianali (AR), con esclusione di quelle classificate insalubri di prima e subordinando ad autorizzazione preventiva quelle insalubri di seconda categoria a' sensi delle vigenti disposizioni sanitarie 100%
- parcheggi
- Servizi di standard : 100%
 - istruzione (I)
 - attrezzature d'interesse comune (IC)
 - parcheggi pubblici (P)
 - verde pubblico attrezzato a parco e per gioco e sport (VA)
- verde privato (VP)
- attrezzature ed impianti tecnologici

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 3.1 Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a regime di mantenimento sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 25/93, 2° comma, art. 2;

“ ” ”

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo. ” ” ”

- ampliamento dei fabbricati esistenti, purchè contenuto entro la quota del 5% del volume esistente alla data di adozione del presente P. R. G., giustificati da esigenze di adeguamento igienico-tecnologico e funzionale delle unità immobiliari esistenti.

- 3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi di stanze 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 di stanze minime stabilite dal

28

codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m

3.3 Riqualificazione edilizia

Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a regime di riqualificazione edilizia, oltre agli interventi di cui al comma precedente, è consentita la ristrutturazione edilizia, con sostituzione anche integrale dell'involucro dell'organismo edilizio, demolizione delle superfetazioni e dei volumi accessori ai corpi di fabbrica principale, la cui conservazione risulti inconciliabile con la riqualificazione architettonica della zona, mediante concessione convenzionata, a' sensi L. R. n. 25/93 estesa a tutto l'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza alle seguenti condizioni:

- destinazione d'uso commerciale, artigianale, e per pubblici esercizi al piano terreno e residenziale ai piani superiori;
- incremento volumetrico 20% al piano terreno e 10% ai piani superiori con localizzazione in modo da non aumentare le altezze attuali degli edifici nel rispetto degli allineamenti prospicienti le aree pubbliche nei limiti di cui al capo 3.2;
- nelle aree private scoperte e/o a verde potranno essere realizzati locali interrati da destinarsi ad autorimesse private.

3.4 Ristrutturazione urbanistica

Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a tale regime di riqualificazione urbana, oltre agli interventi di cui al comma 3.1, è consentita la ristrutturazione urbanistica, mediante strumento urbanistico attuativo (piano di recupero) finalizzato alla riqualificazione ambientale dell'insieme, da attuarsi in sublotti. Tale S.U.A. potrà prevedere una diversa disposizione dei volumi esistenti entro la quota massima del 25%, con possibilità di incremento della volumetria esistente del 20%

Le distanze tra i fabbricati, in considerazione della particolare densità edilizia, saranno valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto, purchè questi ultimi non eccedano la misura di 1,20 mt, ferma comunque la distanza minima inderogabile di 10,00 mt dai fabbricati.

Tale disposizione si applica anche agli interventi come definiti capi 3.2 - 3.3 che precedono.

3.5 Parcheggi

Nella zona B (RE-B) è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati nelle aree private coperte e scoperte. I parcheggi previsti dagli strumenti attuativi e/o concessione convenzionata sono normati dalle apposite tabelle o definiti in fase attuativa in connessione con i singoli interventi concessionati.

4 Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti. **In particolare per quanto riguarda il settore interessato dal progetto di mitigazione del rischio idraulico del Rio Rezza primo lotto, come da progetto approvato dall'Amministrazione Comunale - le opere di difesa e sicurezza da questo previste come individuate in cartografia mediante apposita simbologia (SD) costituiscono attrezzatura di servizio pubblico. PARAMETRI DI PROGETTO: Come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i. - deliberante del 05.07.2011 - 13.07.2011. MODALITA' DI ATTUAZIONE: progetto di opera pubblica approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i.**

ART. 10 Bis

ZONA B (RE-B)

Progetto di ambiti omogenei

Nelle parti di territorio, come perimetrate nella Zonizzazione di P.R.G. e denominati:

- Arbitro 1 – Caccini Basso Frazione Cavi
- Arbitro 2 – Ripamare Basso Lavagna
- Arbitro 3 – Via Tedisio Lavagna Centro

ogni iniziativa edilizia è subordinata alla preventiva approvazione di un unico progetto di Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.), arricchito nei contenuti degli elementi previsti per il P.U.O. (art. 50 L.R. n. 36/97), con particolare riferimento allo studio di sostenibilità ambientale, attuabile anche attraverso Accordo di Programma.

In tal senso la suddivisione interna a ciascun Arbitro in zone omogenee indicata nella medesima cartografia di zonizzazione del P.R.G., deve intendersi con valore meramente indicativo e non suscettibile di attuazione separata, atteso che l'assetto urbanistico definitivo è definito in sede di formazione ed approvazione di ogni rispettivo S.U.A.

La progettazione deve, infatti, determinare, nel rispetto dei parametri e dei vincoli di P.R.G., previa puntuale descrizione fondativi dello stato dei luoghi, ubicazione e dimensionamento dei servizi, accessibilità, creazione di adeguati parcheggi pubblici – privati, eliminazione di situazioni pregresse di degrado edilizio ed ambientale, puntuale collegamento tra interventi ed opere di urbanizzazione.

Tali S.U.A. devono fornire norme specifiche sulle tipologie e sui materiali ammessi, concorrendo gli interventi alla riqualificazione dell'uso del territorio nel suo insieme in stretta connessione con i servizi.

In assenza dello Strumento Urbanistico Attuativo di Ciascun Arbitro, sono ammessi solo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente:

3.1 Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a regime di mantenimento sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 25/93, 2° comma, art. 2;

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;*
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;*
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;*
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;*
- 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 nella misura di un*

posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.
“ ” ”

- ampliamento dei fabbricati esistenti, purchè contenuto entro la quota del 5% del volume esistente alla data di adozione del presente P. R. G., giustificati da esigenze di adeguamento igienico tecnologico e funzionale delle unità immobiliari esistenti.

3.2 Nel caso di sopralzo 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

ART. 11

ZONA C (RE-C)
Zona residenziale e di nuovo impianto

1. Caratteri generali.

La Zona C (RE-C) comprende le parti del territorio comunale per lo più inedificate, riservate alla localizzazione di nuovi insediamenti e complessi insediativi.

2. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso ammesse per ciascun fabbricato, fino alla concorrenza delle quote percentuali di cui in appresso, sono le seguenti:

- residenza 100%
- parcheggi privati
- Servizi di standard :
 istruzione (I) 100%
- attrezzature d'interesse comune (IC)
- parcheggi pubblici (P)
- verde pubblico attrezzato a parco e
 per gioco e sport (VA)
- verde privato (VP)
- attrezzature ed impianti tecnologici (AT)

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

3.1 Nella zona RE-C sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 25/93, 2° comma, art. 2;

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente

- ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
 - d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
 - 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

" " "

3.2 Interventi per nuovo impianto

Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati all'approvazione dei pertinenti strumenti urbanistici attuativi, o concessioni convenzionate come indicato nell'apposita tabella.

4. Parcheggi

Nella zona RE- C è sempre ammessa la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree private coperte e scoperte, nei limiti previsti dagli strumenti attuativi e/o concessione convenzionata.

ART. 12

ZONA SP**Zona per strutture polifunzionali**1. Caratteri generali.

La Zona SP comprende le parti del territorio comunale riservate alla realizzazione di strutture a destinazione mista (residenza, ricezione turistica, attrezzature d'interesse comune e parcheggi).

2. Destinazioni d'uso.

Sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- | | |
|------------------------|-------------------------|
| - residenza | - ricettività turistica |
| - uffici direzionali - | scambio o commercio |
| - artigianato | - interesse comune |
| - verde attrezzato | - impianti sportivi |
| - istruzione | - parcheggi |

3. Nuovo impianto

Gli interventi per nuovo impianto nella zona sono ammessi nel rispetto dei parametri edilizi delle schede allegate alle presenti Norme di Attuazione, ferme restando le quote massime o minime stabilite per ciascuna destinazione d'uso.

4. Norma transitoria

In assenza di S.U.A. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione degli edifici esistenti, nei limiti di cui all'art. 2 comma 2° della L.R. 1.6.1993 n. 25,

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

""

nella permanenza delle destinazioni d'uso e di miglioramento qualitativo delle strutture ricreative e sportive esistenti.

Nelle aree interessate da tracciati viari, nelle more di tali realizzazioni, sono vietati interventi compromissori delle aree stesse.

5. Aree di rispetto

Rispetto ai pozzi - prese d'acqua, come individuati nelle tavole grafiche, in attuazione D.P.R. 24.5.1988 n. 236 e successive modificazioni, vengono individuate le seguenti zone di tutela:

- "Zona di tutela assoluta" : la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzione dei servizi connessi; tale zona ha un'estensione di raggio di mt 10 dal punto di captazione.

- "Zona di rispetto" : la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di mt 200 dal punto di captazione, in tale zona sono vietate le seguenti attività o funzioni d'uso:
 - a) di dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) di dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - e) di scariche di qualsiasi tipo anche se controllate, apertura di

cave e pozzi;

f) stoccaggio di rifiuti, impianti di trattamento, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

In tali zone l'edificabilità, eventualmente ammessa, è subordinata all'osservanza delle specifiche disposizioni di legge in materia.

6. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

In particolare per quanto riguarda il settore interessato dal progetto di mitigazione del rischio idraulico del bacino del fiume Entella primo stralcio - primo lotto, come da progetto approvato dall'Amministrazione Provinciale - le opere di difesa e sicurezza da questo previste come individuate in cartografia mediante apposita simbologia (SD) costituiscono attrezzatura di servizio pubblico.

PARAMETRI DI PROGETTO: Come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i. - deliberante del 28.06.2013

MODALITA' DI ATTUAZIONE : progetto di opera pubblica approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i.

ART. 13

ZONA D (RI)**Zona per ricettività turistica**1. Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale riservate alla localizzazione delle strutture che costituiscono la ricettività alberghiera, giuste le tipologie legislative, escluse quindi quelle per la ricettività all'aria aperta.

Gli interventi relativi alle residenze turistico-alberghiere sono subordinati a specifica convenzione atta a regolamentare l'attività. Tale convenzione deve espressamente escludere la possibilità di frazionamento e/o forme di multiproprietà.

Nell'elenco di seguito si riportano le strutture vincolate, ai sensi dell'art. 2 comma 1 ter della L.R. 1/2008 e s.m.i., ad albergo comprese le relative aree asservite e di pertinenza con determinazione di rigenzi al n. 27 data 02.02.2015. L'elenco riporta la denominazione della struttura alberghiera, il suo indirizzo e del numero dei posti letto, classificazione e la sua operatività.

Esercizi alberghieri assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo				TAB. 1 Pag. 1-3
censimento alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 4/2013				
DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	P. LETTO	STELLE	NOTE
ALBERGO BELVEDERE	VIA LOMBARDIA N. 2 CAVI DI LAVAGNA	26 3		Cessato ante L. R. 1/2008
HOTEL CAVI	VIA TORRENTE BARASSI N. 5 CAVI DI LAVAGNA	43 3		Cessato ante L. R. 1/2008
ALBERGO SOLE AZZURRO	VIA SANTA GIULIA N. 98 SANTA GIULIA DI LAVAGNA	28 1		Cessato ante L. R. 1/2008
ALBERGO SANTA MONICA	VIA ROMANA N. s. civ. CAVI DI LAVAGNA	Da definarsi		in corso costruzione rustico

Esercizi alberghieri assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo			TAB. 1 Pag. 1- 3
censimento alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 4/ 2013			
ALBERGO ASTORIA	VIA AURELIA N. 1736 CAVI DI LAVAGNA	163 Da definirsi	in corso costruzione rustico
ALBERGO TIGULLIO	VIA MATTEOTTI N. 1 LAVAGNA	62 3 69 al 01. 01. 2012	In esercizio
ALBERGO MIRAMARE	PIAZZA VITTORIO VENETO N. 20 LAVAGNA	61 3	In esercizio
HOTEL ARENAL	VIA AURELIA N. 1800 CAVI DI LAVAGNA	56 2	Cessato ante L. R. 4/ 2013
HOTEL VILLAFIESCHI	VIA REZZA N. 12 LAVAGNA	24 3	In esercizio
HOTEL SUD-EST	VIA PREVIATI N. 200 LAVAGNA	120 3	In esercizio
ALBERGO STAGNARO	VIA BRIGATE PARTIGIANE 22 CAVI DI LAVAGNA	70 3 67 al 01. 01. 2012	In esercizio
REAL PARK HOTEL	VIA AURELIA N. 2242 CAVI DI LAVAGNA	80 3 71 al 01. 01. 2012	In esercizio
HOTEL TIRRENO	VIA COMO 41 CAVI DI LAVAGNA	100 3	In esercizio
ALBERGO VILLALUISA	VIA LOMBARDIA N. 96 CAVI DI LAVAGNA	43 2	In esercizio
HOTEL NUOVOBRISTOL	CORSO MAZZINI N. 23 LAVAGNA	54 3 51 al 01. 01. 2012	In esercizio
HOTEL ARCO DEL SOLE	VIA AURELIA N. 1992 CAVI DI LAVAGNA	84 3	In esercizio
ALBERGO LA SCOGLIERA	VIA DEL CIGNO N. 4 CAVI DI LAVAGNA	37 2 27 al 01. 01. 2012	In esercizio
HOTEL DORIA	VIA TORRENTE BARASSI N. 9 CAVI DI	120	In

Esercizi alberghieri assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo censimento alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 4/ 2013			TAB. 1 Pag. 1- 3
	LAVAGNA	3 106 al 01. 01. 2012	esercizi o
ALBERGO ARI ANNA	VI A COMO 2- VI A AURELI A N. 1630 CAVI DI LAVAGNA	24 2	In esercizi o
HOTEL MEDI TERRANEO	VI A VARESE N. 20 CAVI DI LAVAGNA	74 3 79 al 01. 01. 2012	In esercizi o
ALBERGO GI AN PAUL (EX CI PRESSO)	VI A TI GULA N. 63 CAVI DI LAVAGNA	24 1	Cessat o ant e L. R. 4/ 201 3
ALBERGO ALBA	VI A MATTEOTTI N. 36 LAVAGNA	20 3	In esercizi o
ALBERGO ADM RAL LI DO	VI A DEI DEVOTO N. 89 LAVAGNA	44 3	In esercizi o
HOTEL ANCORA RI VI ERA	VI A DEI DEVOTO N. 81 LAVAGNA	52 3	In esercizi o
ALBERGO GARGANTUA	VI A DEI DEVOTO N. 149 LAVAGNA	17 2	In esercizi o
ALBERGO AURELI A	VI A LOMBARDI A N. 66 CAVI DI LAVAGNA	43 3	Cessat o ant e L. R. 4/ 201 3
ALBERGO PERBACCO (EX LAVAGNESE)	VI A NUOVA I TALI A N. 125 LAVAGNA	21 2	In esercizi o pr omi scuo
ALBERGO STELLA DI MARE	VI A DEI DEVOTO N. 181 LAVAGNA	25 2 21 al 01. 01. 2012	In esercizi o pr omi scuo
ALBERGO VALENTI NO	VI A AURELI A N. 793 CAVI DI LAVAGNA	25 3	In esercizi o
ALBERGO VI LLA MARI A	VI A AURELI A N. 1875 CAVI DI LAVAGNA	16 2	In esercizi o
ALBERGO CAVI ARENELLE	VI A COMO N. 31 CAVI DI LAVAGNA	18 1 17 al 01. 01. 2012	In esercizi o pr omi scuo
ALBERGO PI NETA	VI A DELLA PI NETA N. 10 CAVI DI LAVAGNA	25 1	In esercizi o

Esercizi alberghieri assoggettati al vincolo di destinazione d'uso ad albergo			TAB. 1 Pag. 1- 3
censimento alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 4/ 2013			
DELL' I GUANA			
PENSI ONE AMBRA	VI A MATTEOTTI N. 19/ A LAVAGNA	25 3	In eser ci zi o promi scuo
PENSI ONE VI LLA RI TA	VI A DEI DEVOTO N. 74 LAVAGNA	35 1	Cessat o ant e L. R. 1/ 200 8
PENSI ONE MARI NA	VI A DEI DEVOTO N. 97 LAVAGNA	36 1	Cessat o ant e L. R. 1/ 200 8
ALBERGO LI VI O	VI CO ALLA MARI NA N. 2 LAVAGNA	55 3	Cessat o ant e L. R. 1/ 200 8
PENSI ONE VI LLA DEI FI ORI	CORSO BUENOS AI RES N. 81 LAVAGNA	20 1	Cessat o ant e L. R. 1/ 200 8
HOTEL RI VI ERA (EX GI ULI O PASTORE)	VI A AURELI A 1740 CAVI DI LAVAGNA	81	Cessat o ant e L. R. 1/ 200 8

I proprietari degli immobili soggetti al vincolo di cui all'elenco possono, in qualsiasi momento, presentare, in forma individuale e/o aggregata, al Comune, motivata e documentata istanza di svincolo con riferimento alla sopravvenuta inadeguatezza della struttura ricettiva rispetto alle esigenze del mercato, basata su almeno una delle seguenti cause ed accompagnata dalla specificazione della destinazione d'uso che si intende insediare:

a) oggettiva impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivi dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici od urbanistico edilizi non superabili, al livello di qualità degli standard alberghieri e/o alla normativa in materia di sicurezza (quali accessi, vie di fuga, scale antincendio e simili) e/o di abbattimento delle barriere architettoniche;

b) collocazione della struttura in ambiti territoriali inadatti allo svolgimento dell'attività alberghiera, con esclusione comunque di quelli storici, di quelli in ambito urbano a prevalente destinazione residenziale e degli immobili collocati nella fascia entro 300 metri dalla costa.

2. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse nella zona sono le seguenti:

- ricettività turistica, secondo le tipologie previste dalle disposizioni legislative di settore;
- impianti e strutture per servizi collettivi destinati ai turisti (quali impianti sportivi, sale per congressi, convegni, spettacoli e proiezioni, mostre);
- esercizi commerciali, nel limite del 10% della superficie di piano di ciascun fabbricato;
- esercizi pubblici per bar, ristoranti e trattenimento, nel limite del 20% della superficie di piano per ciascun fabbricato.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 3.1 Nelle parti della zona RI soggette a regime di mantenimento, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria;
 - manutenzione straordinaria;

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di:
 - a) aumentare la superficie di piano entro l'involucro volumetrico esistente;
 - b) realizzare in sottosuolo servizi di pertinenza delle aziende ricettive (quali parcheggi, sale per congressi, sale-giochi, impianti tecnologici e simili);
 - c) realizzare ampliamenti volumetrici, per l'inserimento di impianti termici o per esigenze igienico-sanitarie giustificate sulla base delle vigenti disposizioni legislative in materia, entro la quota del 5% del volume esistente.

3.2 Nel caso di sopralzo 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 finestratae 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 valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto e che questi ultimi non eccedano la misura di ml 1,20.

3.3 Riqualificazione edilizia

Negli interventi in regime di riqualificazione edilizia relativi alle strutture ricettive individuate nell'allegato alle presenti Norme dovranno altresì osservarsi le disposizioni speciali contenute nell'allegato stesso, per quanto attiene funzioni, parametri e strumento di attuazione, in caso di sopralzi dovranno rispettarsi le norme di cui al capo 3.2. L'allegato individua altresì i fabbricati la cui destinazione d'uso, in ragione della loro insufficiente funzionalità ricettiva, potrà venire modificata, congiuntamente con la dotazione sul territorio di pari ricettività, nel quadro di appositi interventi di ristrutturazione previsti con concessione convenzionata.

Negli interventi in tale regime, qualora non siano previste specifiche disposizioni speciali, negli immobili sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui al capo 3.1 - 3.2.

4. Nuovo impianto.

La costruzione di nuovi fabbricati, nelle parti della zona RI ove è ammessa, dovrà conformarsi ai parametri edilizi delle Tabelle Allegate alle presenti Norme.

5. Norma transitoria

Al fine di disincentivare l'utilizzo del patrimonio ricettivo inadeguato ed inadeguabile agli attuali standards ricettivi, nei casi in cui alla data di adozione del P.R.G. erano già presenti destinazioni alberghiere miste con destinazioni residenziali, è consentito, quando venga dismessa l'attività alberghiera dell'immobile, anche la trasformazione in una funzione esclusivamente residenziale mediante interventi di ristrutturazione edilizia delle strutture esistenti, senza incrementi volumetrici.

6. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ZONA D (R/C)**Zona turistico-ricettiva per aziende all'aria aperta****1. Caratteri generali.**

La Zona D (R/C) comprende le parti del territorio comunale riservate all'impianto di aziende ricettive all'aria aperta.

2. Nuovo impianto.

La realizzazione di nuove aziende ricettive all'aria aperta è subordinata all'approvazione di un apposito strumento urbanistico attuativo, il quale dovrà prevedere la recinzione e sistemazione dell'area da adibire a sosta e soggiorno dei turisti, la realizzazione degli impianti e delle strutture per i servizi pubblici e collettivi necessari all'organizzazione ed al funzionamento dell'esercizio (quali strade di accesso e di penetrazione, rete idrica; rete fognaria; parcheggi; rete telefonica; ricezione; ristorante, bar e spaccio; residenza del titolare o custode; illuminazione; piazzole per l'installazione delle tende o di altri mezzi di pernottamento dei turisti).

3. Le strutture edilizie riservate alle funzioni indicate nel primo comma dovranno in ogni caso conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

IT	0,1	mc/mq
H	6	m
DF	10	m
DC	6	m
DS	6	m

4. Nella progettazione dovrà dedicarsi particolare cura alla salvaguardia della vegetazione e delle alberature esistenti, nonché alla sistemazione a verde con essenze tipiche della zona degli spazi scoperti, che la gestione dell'azienda ricettiva dovrà mantenere in perfetto stato di conservazione.

5. Nelle parti della zona D (RI - C) soggette a regime di riqualificazione sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 25/93, 2° comma, art. 2:

"" purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;

nel quadro della specifica funzione d'uso.

- realizzazione di preingressi in materiali legno, plastica laminato metallico ed altri materiali similari, di superficie coperta non > a mq 15 e di altezza media non > di oltre cm 25 a quella del mezzo mobile, tali strutture data la loro funzione non sono soggette a concessione od autorizzazione edilizia.

ZONA D (RI B)**Zona della passeggiata a mare - Indicazioni di programma**
Zone per attrezzature balneari**Zona della passeggiata a mare.****1. Caratteri generali.**

Il P.R.G. individua una zona riservata alla realizzazione della "passeggiata a mare", che dovrà correre in modo continuo dal capoluogo (Piazza Milano) fino a Cavi, ed alla realizzazione delle attrezzature ed impianti connessi alla balneazione.

2. Criteri generali di localizzazione e progettazione della passeggiata a mare.**2.1 Localizzazione**

La passeggiata a mare dovrà tendenzialmente localizzarsi lungo la fascia a mare immediatamente a ridosso della linea ferroviaria Genova - La Spezia, con digressioni in corrispondenza dei pennelli esistenti e dei tratti di spiaggia ad uso pubblico.

2.2 Schermature

La passeggiata potrà venir opportunamente schermata con idonee essenze vegetali dalla sede ferroviaria; il percorso inoltre potrà venir ombreggiato, con la messa a dimora di alberature, pergolati e strutture similari. Per quanto possibile la visuale verso il mare dovrà in ogni caso essere salvaguardata.

2.3 Pista di ripascimento

La passeggiata dovrà venir integrata da una pista di ripascimento del litorale marittimo, carrabile, di lunghezza possibilmente pari a quella della passeggiata.

3. Criteri particolari di progettazione

3.1 Ai fini della progettazione, l'asse della passeggiata a mare viene indicativamente suddiviso in quattro tratti:

- il tratto A, che comprenderà la zona fra la stazione ferroviaria di Lavagna e la zona degli stabilimenti balneari (Bagni Ziki Paki) dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) la localizzazione dovrà sfruttare il sedime dell'esistente strada sterrata, che però dovrà venir elevata alla quota più alta della massciata;
 - b) la sezione trasversale della passeggiata dovrà essere la più ampia possibile e, in ogni caso, non inferiore a m 4;
 - c) la pista di ripascimento del litorale marittimo, di sezione non inferiore a m 3,20, dovrà venir opportunamente pavimentata ed essere agibile per i mezzi di soccorso e per quelli adoperati per il rifornimento degli stabilimenti balneari;
 - d) in corrispondenza dei pennelli esistenti, dovranno localizzarsi piazzole per servizi e parcheggi;
 - e) le strutture stagionali dovranno localizzarsi nel rispetto di cui al capo 4 - d) in modo da non ostacolare la visuale verso il mare, preferibilmente in corrispondenza dei pennelli esistenti od occupando parzialmente la pista di ripascimento, garantendo comunque la transitabilità sulla stessa di mezzi di soccorso o di servizio;
 - f) l'eventuale impianto di nuovi stabilimenti balneari dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui al tratto successivo;
- il tratto B-D comprenderà la zona degli stabilimenti balneari fino al Casello n. 46, con esclusione del tratto corrispondente ai Bagni Arcobaleno, e dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) la passeggiata dovrà avere una sezione minima di m 4,00, di cui almeno m 3,00 destinati al passeggio vero e proprio e la quota residua destinata ad aiuole; esclusivamente in corrispondenza delle attrezzature di servizio sarà ammessa una sezione minima di m 3,00;
 - b) il percorso dovrà venir rialzato di m 1 - 1,50 circa rispetto all'attuale quota del terreno, per assicurare la visuale verso il mare al di sopra delle cabine degli sta-

bilimenti balneari, senza chiudere la visuale dalla SS AURELIA, fatta salva l'ulteriore esigenza di garantire l'agevole accesso alla passeggiata ed agli stabilimenti balneari stessi. Le cabine sporgenti non oltre 1,00 m dal futuro piano di calpestio della passeggiata potranno venir conservate, purchè ordinatamente disposte in file longitudinali parallele alla passeggiata stessa; in caso contrario esse dovranno disporsi a pettine rispetto alla passeggiata, con visuali aperte verso il mare fra un blocco di cabine e l'altro, con un rapporto pieno/vuoto nel limite massimo 3/4;

- c) è ammessa la realizzazione di sottopassi di collegamento con la SS AURELIA e le aree urbane retrostanti, ed ampliamento di quelli esistenti. Tali sottopassi dovranno consentire un accesso agevole e diretto alla spiaggia, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche e raccordarsi, anche a mezzo di scale, con la passeggiata e con gli accessi che dalla passeggiata adducono agli stabilimenti balneari. Le previsioni cartografiche al riguardo hanno carattere indicativo;

- il tratto C comprenderà la zona dei Bagni Arcobaleno e dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:

- a) il tracciato sarà sopraelevato e raggiungerà la quota normale salendo gradualmente lungo i Bagni Serenella, includendo la piattaforma in muratura esistente, da destinarsi a rotonda pubblica, per poi ridiscendere in corrispondenza dello stabilimento balneare "Bagni Nini";
- b) le pendenze non potranno superare il 6%;
- c) la sezione trasversale minima dovrà essere di m 3,00;
- d) la struttura della passeggiata dovrà progettarsi in modo compatibile con lo sfruttamento del volume sottostante per l'alloggiamento delle cabine e dei servizi degli stabilimenti balneari esistenti nel tratto in questione;
- e) l'aspetto panoramico che caratterizzerà la passeggiata nel tratto in questione dovrà venir opportunamente valorizzato ed integrato;

- il tratto E, che si svilupperà oltre il Casello n. 46, dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) la passeggiata dovrà correre tra la linea ferroviaria e gli stabilimenti balneari, possibilmente alla stessa quota della sede ferroviaria, sovrapassando gli accessi al mare esistenti nella zona di Cavi e collegandosi, sempre in quota, con la strada che dai Bagni Cigno dà accesso alla SS AURELIA;
 - b) il rapporto fra la passeggiata e gli stabilimenti balneari dovrà conformarsi alle prescrizioni stabilite per il tratto B;
 - c) la sezione della passeggiata dovrà essere la più ampia possibile e, comunque, non inferiore a m 3,00 effettivamente destinati al percorso, con le più idonee schermature rispetto alla sede ferroviaria.

Zona per attrezzature balneari

1. Caratteri generali

La zona comprende la parte di territorio comunale tra la linea ferroviaria Genova-Pisa ed il litorale marittimo; essa è limitata ad est dallo Scoglio del Cigno e ad Ovest dal Porto Turistico.

2. Destinazioni d'uso

Nelle aree disponibili per concessione demaniale, possono realizzarsi soltanto strutture di pertinenza degli stabilimenti balneari. Sono vietate le residenze, gli alberghi, le residenze turistico-alberghiere ed ogni altro tipo di struttura ricettiva.

3. Strumento di attuazione

Concessione edilizia convenzionata (per ogni stabilimento balneare in considerazione che gli interventi sono strettamente funzionali con lotti della passeggiata e con interventi urbanizzativi di consolidamento del litorale).

4. Stabilimenti balneari

Gli stabilimenti balneari sono costituiti da:

- a) cabine
- b) attrezzature obbligatorie comprendenti : direzione, bar, depositi, servizi igienici e ristoro
- c) attrezzature facoltative comprendenti : strutture per ristorazione, attrezzature per impianti ricreativi (piscine, campi di gioco), locali

- di primo soccorso e strutture di interesse comune
d) aree destinate alla libera balneazione - servizi stagionali.

Tutti i manufatti relativi agli stabilimenti balneari devono avere tipologie architettoniche e dimensioni tali da garantire il decoro estetico e la salvaguardia ambientale, nel rispetto delle indicazioni puntuali paesistiche ed essere conformi alle indicazioni relative alla nuova passeggiata a mare.

Criteri costruttivi :

a) Cabine

Le cabine devono avere in pianta i lati di dimensione inferiore a mt 1,40 - la superficie inferiore a mq 2,00 e l'altezza compresa fra mt 2,00 e mt 2,50 misurata all'intersezione delle pareti verticali con i piani di falda; devono essere amovibili e realizzate in elementi prefabbricati, in legno o plastica coibentata con copertura di analogo materiale. Le cabine devono presentare finiture decorative uniformi a tutto stabilimento balneare. Le cabine costruite in prossimità dei confini ortogonali dei lotti potranno essere realizzate sui confini stessi, salvo arretramenti prescritti dalla competente autorità marittima, al fine di garantire accessi alla battigia. La disposizione delle cabine, nel caso in cui risultino sporgenti meno di un metro dal piano di calpestio della futura passeggiata, dovrà essere a file longitudinali, parallele alla passeggiata, in caso contrario andranno disposte a pettine, rispetto alla passeggiata stessa, con visuali aperte verso il mare fra due blocchi contigui.

Nel tratto "A" della passeggiata il rapporto fra lo spazio occluso e quello libero adiacente dovrà essere uguale a 1; nei tratti "B" e "D" tale rapporto dovrà essere contenuto nel limite massimo di 3/4; nel tratto "E" le cabine, data l'esiguità della spiaggia, potranno essere disposte sia a pettine che a file parallele alla passeggiata, in segmenti di lunghezza non superiore a mt 10,00 e con visuali libere fra i blocchi contigui, il rapporto pieno-vuoto dovrà essere contenuto nel limite massimo di 2/3; nel tratto "C", là dove la passeggiata è sopraelevata, le cabine non potranno

sporgere dal piano di calpestio della stessa.

b- c) Attrezzature obbligatorie e facoltative

Tali manufatti dovranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra, non potranno sporgere più di mt 3,00 dal piano della passeggiata, e dovranno poggiare su palificate sopraelevate rispetto all'arenile. Gli spazi ricavati al di sotto di tali manufatti potranno essere utilizzati come spazi di servizio ed attrezzati con strutture amovibili per ricoveri natanti nella stagione estiva, da rimuoversi a fine stagione.

Nei tratti "A" - "B" - "D" della passeggiata tali manufatti dovranno avere uno sviluppo planimetrico sia non superiore a mq 100, con il lato maggiore < o uguale a mt 12,00 - n. 1 piano, nel caso di copertura praticabile senza sovrastrutture fisse.

Nel tratto "E" della passeggiata tale metratura è ridotta a mq non > SLA a mq 65 con il lato < o uguale o mt 8,00.

I manufatti obbligatori e facoltativi dovranno distare rispetto agli stabilimenti balneari contigui mt 10,00 dai limiti di concessione. Le strutture balneari nel loro insieme dovranno essere in allineamento con la passeggiata a mare di previsione.

In relazione ai materiali da utilizzare è vietata la costruzione di volumi in muratura. Tali attrezzature obbligatorie e facoltative, potranno essere interamente in legno, con tetto a falde "padiglione", sullo schema degli chalet di inizio secolo, oppure potranno avere struttura fissa in profilati metallici o in legno, con tamponamenti in pannelli prefabbricati di materiali leggeri, sia trasparenti che opachi (legno, vetro, policarbonato, plastiche, metalli cobentati). In relazione alla struttura e materiali usati la copertura sarà inclinata ad una o due falde, a padiglione, oppure piana con copertura calpestabile senza sovrastrutture.

I nuovi volumi e quelli esistenti potranno essere completati con pergolati e tende per la creazione di zone ombreggiate studiati coerentemente con la struttura del volume chiuso e comunque con divieto di installazione di sovrastrutture in copertura.

Le strutture degli stabilimenti balneari dovranno appoggiare su pali affondati nella sabbia, è vietata la costruzione sull'arenile di platee, solette e sottofondi che, non essendo permeabili, favoriscono l'erosione del litorale.

Fanno eccezione lo Stabilimento "Arcobaleno" e gli stabilimenti minori già in muratura, per i quali ogni intervento di modifica dovrà uniformarsi ai caratteri ed allo spirito delle strutture storiche esistenti, nonché alle indicazioni tipologiche della passeggiata a mare; nonché la struttura "ex Casello FS 44" individuata espressamente nelle cartografie della passeggiata a mare, con previsione di recupero di immobile di ruolo per struttura di ristorazione. Gli interventi su tali manufatti sono subordinati a S. U. A. di riqualificazione edilizia anche con diversa disposizione dei volumi, tali S. U. A. dovranno prevedere il miglioramento ed ammodernamento degli stabilimenti balneari, potranno prevedere incrementi volumetrici in misura non superiore al 20% sempre nel rispetto delle volumetrie assentite e regolari (con obbligo di demolizione, senza recupero di superfetazioni o elementi di degrado). Tali S. U. A. dovranno prevedere la riorganizzazione degli stabilimenti articolandoli in un unico piano fuori terra, non potranno sporgere più di 3 mt dal piano della passeggiata a mare, nel caso di coperture praticabili, senza sovrastrutture. Le strutture balneari dovranno essere in allineamento con la passeggiata a mare di previsione, fatte salve specifiche e più puntuali indicazioni nel progetto esecutivo della stessa.

d) Aree destinate alla libera balneazione e strutture stagionali.

Nelle aree non interessate dalle strutture balneari di cui ai capi a) b) e c) potranno essere realizzati servizi stagionali per la ricettività balneare e precisamente :

- chioschi bar
- cabine telefoniche e di servizio
- spogliatoi comuni
- servizi igienici
- locali di deposito.

Il concessionario di tali strutture a carattere precario, da assentire come stabilito nella specifica normativa generale, e nel rispetto degli standards qualitativi definiti dovrà al termine della stagione provvedere a smontare le strutture stesse.

I materiali connessi a tali strutture, che tassativamente non possono essere fissi, sono i seguenti:

- basamento in legno o struttura in lega metallica con sovrastruttura leggera tipo pergolato o con tamponamento in legno o pannelli prefabbricati in materiali leggeri;
- copertura in tendoni, cannicciati, plexiglass o legno.

Inoltre dovranno uniformarsi negli schemi alle tipologie allegata alla disciplina paesistica per tale aspetto.

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono sempre consentiti gli interventi di:

- Manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2 - comma 2° - della L.R. 1.6.1993 n. 25,

"" purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;

nel quadro della specifica funzione d'uso e nel rispetto delle modalità di finitura e materiali prescritti dalle presenti norme; nonché installazione di pergolati e tende per creazione di zone ombreggiate nei limiti di cui ai capi b-c.

- Per i caselli FS n. 45 e 46 connessi con lo Strumento Urbanistico Attuativo n. 29 sono previste le seguenti funzioni:

Casello FS 45 : demolizione con recupero della volumetria per servizi connessi con la passeggiata e/o balneazione, di ubicati in coerenza con il tracciato della passeggiata a mare, nel rispetto delle caratteristiche normative per le attrezzature balneari di zona.

Casello FS 46 : riutilizzo con funzione di servizi pubblici per attività di tipo collettivo.

ZONA D (AR)

Zona produttiva - artigianale

1. Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate ad impianti artigianali - esistenti, esistenti da ristrutturare e/o da ampliare, nonché di nuova realizzazione.

2. Destinazioni d'uso

- 2.1 Nella zona sono ammessi insediamenti per attività di produzione di beni, anche semilavorati, e per prestazione di servizi. E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonché di un alloggio per ciascun insediamento da destinare a residenza del titolare o del personale di custodia, di superficie utile non superiore ad 80 mq.
- 2.2 Nella zona sono ammessi insediamenti commerciali al dettaglio, per strutture di specializzazione nel settore dei generi non alimentari senza limiti di superficie, mentre sono vietati gli ipermercati ed i supermercati.
- 2.3 Nella zona è vietata la realizzazione ed attivazione di industrie insalubri di 1^a classe e subordinata ad autorizzazione preventiva quella di attivazione di industrie insalubri, nel rispetto della specifica disciplina di settore.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Mantenimento)

Nelle parti soggette a regime di mantenimento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'articolo 2 - comma 2° - della L.R. 1.6.1993 n. 25.

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

" " "

4. Nuovo impianto

Nelle parti soggette a regime di nuovo impianto, l'edificazione è soggetta ad un unico strumento urbanistico attuativo esteso alla singola porzione di zona ed attuabile in tre lotti autonomi funzionali, come perimetrata in cartografia, nonché al rispetto dei seguenti parametri edilizi:

SC 50% - H 10 m - DF 12 m - DC 6 m - DS 8 m

- 4.1 E' stralciata dalla zona una striscia di territorio comunale, come da cartografia, della larghezza costante di mt 20 dal Fiume Entella, assegnata a Verde di Salvaguardia inedificabile a' sensi art. 25 Norme di Attuazione, per assicurare la continuità dell'Arredo Urbano lungo l'importante margine territoriale costituito dal bordo fluviale.

5. Aree di rispetto

Rispetto ai pozzi - prese d'acqua, come individuati nelle tavole grafiche, in attuazione D.P.R. 24.5.1988 n. 236 e successive modificazioni, vengono individuate le seguenti zone di tutela:

- "Zona di tutela assoluta" : la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzione dei servizi connessi; tale zona ha un'estensione di raggio di mt 10 dal punto di captazione.
- "Zona di rispetto" : la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di mt 200 dal punto di captazione, in tale zona sono vietate le seguenti attività o funzioni d'uso:
 - a) di dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) di dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - e) di scariche di qualsiasi tipo anche se controllate, apertura di cave e pozzi;
 - f) stoccaggio di rifiuti, impianti di trattamento, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

In tali zone l'edificabilità, eventualmente ammessa, è subordinata all'osservanza delle specifiche disposizioni di legge in materia.

6. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o

contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

Progetto Speciale:

Zona D (AR) speciale A e sottozona (AR) speciale B – Stazione di trasbordo Madonna della Neve

Zona produttiva – tecnologica e artigianale

Approvazione progetto mediante presa atto del parere conferenza dei servizi provinciale e contestuale autorizzazione all'installazione e gestione in capo a soggetto privato di impianto RSU in loc. Madonna della Neve Deliberazione della Giunta Provinciale n. 200 del 11.04.2001.

1. Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate ad impianti tecnologici e artigianali esistenti, esistenti da ristrutturare e/o da ampliare, nonché di nuova realizzazione.

E' compresa nella zona D (AR) SPECIALE A una porzione di territorio indicata in cartografia D (AR) SPECIALE B; tale sottozona è la sola ed unica destinata a stazione di trasbordo rifiuti, ingombranti e raccolta rifiuti per il territorio del Comune di Lavagna.

2. Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammessi insediamenti per attività tecnologiche atte al trasbordo di rifiuti solidi urbani, compresi gli ingombranti e i rifiuti provenienti da raccolta differenziata da svolgersi limitatamente nel territorio del Comune di Lavagna, nonché attività di trasporti in genere e attività per prestazione di servizi. E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza delle aziende produttive, con le modalità e le caratteristiche di seguito indicate.

Nella zona è vietata la realizzazione ed attivazione di industrie insalubri di 1^a classe e subordinata ad autorizzazione preventiva quella di attivazione di industrie insalubri, nel rispetto della specifica disciplina di settore.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Mantenimento)

Nelle zone sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, e di riqualificazione purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c).

4. Nuovo impianto

Limitatamente alla zona D (AR) SPECIALE A, perimetrata in cartografia, l'edificazione di nuovi manufatti e costruzioni è ammessa esclusivamente per i seguenti interventi:

- a) Un edificio monopiano, in sostituzione di quello esistente, adibito a ufficio oltre a servizio igienico e tecnico annesso al bilico esistente;
- b) Due edifici monopiano da adibire a magazzino e ricovero attrezzi;
- c) La ricostruzione dei muri di sostegno al bordo della viabilità e dove necessario;
- d) Una platea di calcestruzzo con posizionamento dei prefabbricati ad uso servizi igienici e spogliatoi;
- e) Una platea di calcestruzzo per il posizionamento dei cassoni adibiti alla raccolta differenziata;
- f) Una platea impermeabilizzata per il momentaneo deposito dei rifiuti da trasbordare sui compattatori;
- g) Una vasca di raccolta acque reflue del piazzale di trasbordo;
- h) Una fossa di raccolta acque di lavaggio degli automezzi.

Al fine della realizzazione degli interventi sopra indicati è ammessa una superficie coperta massima di 200 mq. corrispondente ai manufatti ed alle costruzioni di cui alle precedenti lettere a), b), d), indipendentemente dalla disciplina del P.R.G. e con altezza massima al colmo delle coperture non superiore a 4 m

5. Modalità di attuazione

La costruzione dei manufatti ammessi nella zona D (AR) SPECIALE A avviene in applicazione delle pertinenti disposizioni di cui alla L.R. 18/99 la cui realizzabilità è subordinata alla stipula di un'apposita Convenzione tra il soggetto attuatore l'intervento e conduttore degli impianti ed il Comune di Lavagna Convenzione che deve essere regolarmente trascritta al competente Ufficio del Registro degli Atti Pubblici.

Tale convenzione deve in particolare, stabilire i termini di operatività dell'impianto di trasbordo rifiuti previsto all'interno della sottozona D (AR) SPECIALE B, prevedendo che l'esercizio di tale attività, in considerazione dell'ubicazione dell'impianto stesso in un ambito a ridosso del centro cittadino di Lavagna, lungo una viabilità comunale che si diparte dalle principali vie interne al Comune, venga svolto esclusivamente a servizio del territorio comunale di Lavagna, non potendosi infatti allargare il raggio oltre i limiti dello stesso territorio comunale, in ragione dei predetti caratteri localizzativi della sottozona.

6. Tutela della zona

Al fine di garantire la riqualificazione di tutta la zona D (AR) SPECIALE A la realizzazione dei manufatti e delle costruzioni ivi previste ed indicate al punto 4 e le sistemazioni delle aree devono avere le seguenti caratteristiche:

- È obbligatoria la schermatura della zona mediante la piantumazione di alberature tipiche del luogo (ulivi), in particolare lungo il lato verso l'autostrada, da impiantarsi a livello del piano calpestabile per una fascia minima interna alla stessa di non meno di 3 m;
- I nuovi fabbricati previsti alle lettere a) e b) del precedente punto 4, devono essere realizzati in muratura, rifiniti esternamente con intonaco grezzo tinteggiato in colore ocra di giallo da ricercarsi nella gamma delle terre naturali, dotati di copertura a due falde, con linea di colmo parallela al lato

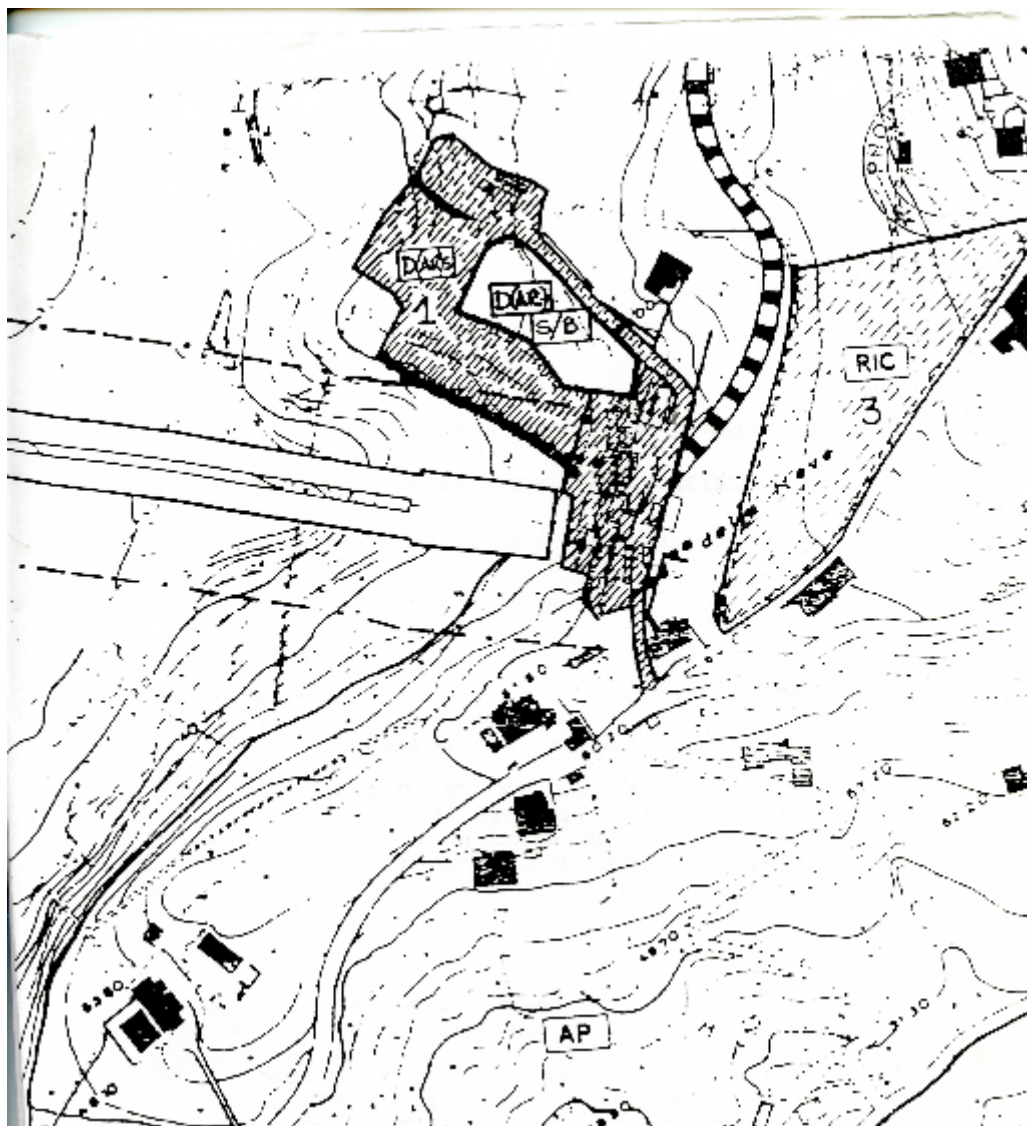
più lungo di ciascun fabbricato e da ultimarsi con manto di tegole di cemento in colore grigio;

- I nuovi muri di contenimento del terreno da realizzarsi lungo la viabilità e a sistemazione delle aree devono essere ultimati in pietra a vista di sposta a corsi orizzontali.

Al fine di garantire una migliore accessibilità alla zona D (AR) SPECIALE A deve essere migliorato l'innesto della viabilità di accesso alla zona stessa lungo la strada comunale, mediante la realizzazione di opportuni raccordi dotati di ampiezza idonea alla movimentazione dei mezzi operativi.

Al fine di tutelare il territorio sotto il profilo ambientale, sono vietate in tutta la zona A e nella sottozona B le seguenti attività o funzioni d'uso:

- Dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di prodotti reflui originati dal lavaggio di automezzi e dal lavaggio della piattaforma atta al trasbordo dei rifiuti solidi urbani, anche se depurati;
- Discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, apertura di cave e pozzi;
- Staoccaggio, non controllato, da raccolta differenziata dei rifiuti, impianti di trattamento, demolizione e rottamazione di autoveicoli.



ART. 17

ZONA D (LS)**Zona ludico - sportiva**1. Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale riservate alla realizzazione di impianti sportivi e/o ricreativi ad uso pubblico ed alle relative strutture pertinenziali.

2. Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti sportivi e ricreativi, coperti e scoperti;
- depositi;
- ristoranti, bar e servizi di pubblica utilità;
- parcheggi a raso ed interrati.

3. Nuovo impianto

Gli interventi in regime di nuovo impianto, soggetti a singoli S.U.A. o previa verifica del grado urbanizzativo in concessione convenzionata con privati, garantendosi il prioritario uso pubblico delle aree e delle strutture, dovranno rispettare i parametri edilizi di cui alle schede allegate alle presenti Norme.

3.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Negli edifici esistenti ricompresi in tali zone sono sempre ammissibili interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, demolizione di edifici.

ART. 18

ZONA E (ATP)**Zona agricola di tutela paesistica****1. Caratteri generali.**

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli, da salvaguardare e mantenere per i particolari valori che le caratterizzano.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, di pertinenza del fondo agricolo:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimaie, tetti e, cantine)
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3.1 Nella zona sono espressamente escluse nuove costruzioni. Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

3.2 Nel caso di sopralzo 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 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.

- 3.4 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.

- 3.5 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.
- 3.6 E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili ed il potenziamento delle reti infrastrutturali esistenti, mentre è consentita la manutenzione delle strade e dei sentieri esistenti, nonché l'apertura di nuovi sentieri di larghezza non superiore a mt 1,50 realizzati con tecniche e con materiali compatibili con il rispetto dei caratteri del paesaggio.

ZONA E (AS)**Zona agricola speciale destinata ad impianti di serre****1. Caratteri generali**

La zona comprende le parti del territorio comunale riservate all'impianto di colture agricole specializzate in serra, floricole od orticole.

2. Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse le seguenti strutture e destinazioni d'uso:

- serre fisse o mobili
- residenza pertinenziale all'attività produttiva (abitazione del custode o del proprietario dell'azienda)
- magazzinaggio
- impianti e strutture di pertinenza dell'attività produttiva.

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, purchè l'adeguamento-ampliamento preveda una ricomposizione del volume esistente.
- 3.2 Nel caso di sopralzo 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 senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto purchè questi ultimi non eccedano la misura di m 1,20.
- 3.3 Nella zona sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 2 comma 2°,

della L. R. n. 25/93 :

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

""

4. Nuovo Impianto (serre)

Nella zona l'edificazione di serre fisse o mobili è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

RC	1/2	(nel caso di superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq, RC < 75)
H	6 m	(al colmo della copertura)
DF	6 m	
DS	6 m	(3 m nel caso di strade pedonali)

5. Nuovo impianto (strutture produttive)

- 5.1 La costruzione di struttura produttiva, all'interno della quale deve essere collocato l'alloggio di servizio, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

IF	0,10	mc/mq	DC	10 m
H	6	m	DS	20 m
DF	20	m		

- 5.2 E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonché di un alloggio per ciascun insediamento, da destinare ad abitazione del custode o del proprietario dell'azienda, di superficie utile non superiore ad 80 mq.
- 5.3 Le superfici utilizzate per le serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile, in caso di connessione delle stesse con l'azienda produttiva.
- 5.4 E' stralciata dalla zona una striscia di territorio comunale della larghezza costante di mt 20 dal Fiume Entella, assegnata a verde di salvaguardia inedificabile, art. 25 Norme di Attuazione, per assicurare la continuità dell'arredo urbano lungo l'importante margine territoriale costituito dal bordo fluviale.
- 5.5 Obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

5.6 Aree di rispetto

Rispetto ai pozzi - prese d'acqua, come individuati nelle tavole grafiche, in attuazione D. P. R. 24.5.1988 n. 236 e successive modificazioni, vengono individuate le seguenti zone di tutela:

- "Zona di tutela assoluta" : la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzione dei servizi connessi; tale zona ha un'estensione di raggio di mt 10 dal punto di captazione.

- "Zona di rispetto" : la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di mt 200 dal punto di captazione, in tale zona sono vietate le seguenti attività o funzioni d'uso:
 - a) di dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) di dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
 - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
 - e) di scariche di qualsiasi tipo anche se controllate, apertura di cave e pozzi;
 - f) stoccaggio di rifiuti, impianti di trattamento, demolizione e rottamazione di autoveicoli.

In tali zone l'edificabilità, eventualmente ammessa, è subordinata all'osservanza delle specifiche disposizioni di legge in materia.

6. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ZONA E (AP)**Zona agricola-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, tetti e, cantine)
- attività agriturismo 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 sopralzo 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 e nonchè 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.

- 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.

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

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 zona, a condizione che gli stessi siano compresi in una fascia non superiore a mt 500 dal perimetro del lotto interessato dalla costruzione dell'edificio residenziale e/o del fabbricato produttivo e che non eccedano il 50% della superficie totale da asservire.

7. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ART. 21

ZONA E (APP)**Zona agricola - produttiva di pregio****1. Caratteri generali.**

Nella zona sono consentite esclusivamente attrezzature e residenze connesse ad attività agricole.

La zona comprende diversi ambiti geomorfologici, a cui corrispondono differenti modelli di sviluppo del tessuto edificato storico ed attuale, e differenti tipi di uso del suolo agricolo.

Tale zona risulta ripartita in 4 ambiti normativi e precisamente:

AMBITO 1 - Porzione terminale del versante ovest del rio Barassi

Valutazione ambientale : impatto scarso

Regole morfologiche:

- edificazione nuovi volumi a mezza costa, spostati ad una quota inferiore di almeno 30 m dal crinale soprastante su sistema infrastrutturale di accessibilità parallelo alle curve di livello
- edificazione lungo il crinale a completamento dei volumi esistenti su sistema infrastrutturale di accessibilità esistente con distanza dei nuovi corpi di fabbrica non superiore a 10 m da quelli residenziali esistenti e con volumetria non superiore a 2/3 del volume stesso;

Regole tipologiche:

- ammesse le tipologie agricole della zona
- non ammesse tipologie a carattere prettamente residenziale del tipo a villette
- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 300 mc
per un massimo di mc 800 di edificazione residenziale

Valutazione ambientale : impatto massimo

a) Fascia alta

Regole morfologiche che:

- Ammessa nuova edificazione solo ad integrazione del tessuto preesistente con localizzazione dei corpi di fabbrica a distanza non superiore a 10 m da quelli residenziali esistenti e con volumetria non superiore a 1/2 del volume stesso;

Regole tipologiche che:

- Ammesse le tipologie agricole della zona.
- Non ammesse tipologie a carattere prettamente residenziale del tipo a villette.

b) Fascia a ridosso della panoramica profonda circa 150 m a monte della strada.

Regole morfologiche che:

- Fascia inedificabile di 100 m a ridosso della strada panoramica ove non è ammessa la costruzione di fabbricati nè l'ampliamento di quelli esistenti; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero-sistemazione aree per soddisfare le finalità proprie di zona nonché il soddisfacimento di carenze di ordine funzionale per accessibilità e parcheggi. Nella zona soprastante, localizzazione della nuova edificazione negli impluvi o a ridosso delle zone REB esistenti : D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Regole tipologiche che:

----- - Ammesse le tipologie agricole della zona e i tipi a villetta a eventuale completamento delle zone REB presenti delimitate dal P. R. G.

- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 250 mc per un massimo di mc 700 di edificazione residenziale

Valutazione ambientale : impatto elevato

Regole morfologiche:

- Fascia inedificabile di 100 m a ridosso della strada panoramica ove non è ammessa la costruzione di fabbricati né l'ampliamento di quelli esistenti; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero-sistemazione aree per soddisfare le finalità proprie di zona nonché il soddisfacimento di carenze di ordine funzionale per accessibilità e parcheggi.
- 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: D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Vietata nuova edificazione nella zona cacuminale ed al di sopra della quota 75 m s.l.m.
- Sul versante a mare nuovi volumi sono ammessi se di volumetria non > a 250 mc ed a ridosso delle zone REB esistenti.
- Nella valletta di San Benedetto è vietata la localizzazione di edifici residenziali, è possibile localizzazione dei corpi di fabbrica nei compluvi dei versanti, connessi al sistema viario esistente di fondovalle: D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Regole tipologiche:

----- - Ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

- Ammesse tipologie a stampo residenziale come villette a ridosso zone REB.
- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 250 mc per un massimo di mc 900 di edificazione residenziale

AMBITO 4 - Versante nord della valle del Rio Rigone

Valutazione ambientale : impatto scarso

Regole morfologiche:

- Ammessa nuova edificazione lungo il crinale solo ad integrazione dei nuclei esistenti con distanza dei corpi di fabbrica non superiore a 10 m da quelli residenziali esistenti e con volumetria inferiore a 2/3 del volume stesso.
- Edificazione di mezza costa su sistema infrastrutturale di accesso parallelo alle curve di livello e connesso al percorso di crinale, localizzabile a una quota inferiore di 30 m dal crinale soprastante: D. E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 300 mc per un massimo di mc 800 di edificazione residenziale

Negli ambiti 1 - 2 - 3 - 4 sono sempre ammissibili costruzioni di depositi agricoli legati alla conduzione del fondo nelle caratteristiche e limiti dimensionali di cui all'allegata scheda.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimatoi, tetti e cantine)
- attività agrituristiche 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 sopralzo 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 pertinenziali 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 agro-produttiva.

4. Nuovo impianto.

69

Nella zona la realizzazione di fabbricati residenziali e produttivi connessi al fondo agricolo è consentita nei limiti sopra citati e 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	
DS	m	10,00	(5 nel caso di strade pedonali)
DF	m	10,00	max

- 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 È 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 È 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 (da confini e strade) valgono la metà dei

valori sopra indicati, mentre la distanza dai fabbricati è stabilita :

D.F. = mt 10

Tali accessori agricoli, strettamente pertinenti e funzionali al fondo, dovranno essere rimossi in caso di abbandono o incuria nella conduzione agricola.

5. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo

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.

Obbligo di unitarietà del lotto di intervento a fini edificatori di asservimento e quale azienda agricola.

ZONA APP : AMBI TI NORMATI VI

=====

- 1 - Porzione terminale del versante ovest del rio Barassi
- 2 - Versante a ridosso della Panoramica compreso fra Cavi e Ripamare
- 3 - Collina e valletta di San Benedetto
- 4 - Versante nord della valle del rio Rigone
- 5 - Progetto Norma – Area Speciale di Via del Mercato : Realizzazione di edificio per impianto molitura delle olive, come da progetto approvato in conferenza dei servizi seduta deliberante del 31.05.2004

ART. 22

ZONA E (APB)**Zona agrico lo- produt ti va- boscat a**1) Caratteri generali

La zona comprende le parti del territorio comunale arborate e/o a praterie del Monte San Giacomo - Monte Capenardo destinate ad attività agrico lo-silvo-pastorali, o da riservare al riassetto del patrimonio boschivo.

2) Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- colture boschive, permanenti o cicliche;
- depositi di pertinenza delle attività di zona;
- attività silvo-pastorali.

3) Nuovo impianto

Nella zona la costruzione di manufatti al servizio dell'attività di conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio silvo-pastorale è ammessa nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

IF	0,01	mc/mq	H	6	m
DC	6	m	DS	12	m
DF	20	m			

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

4.1 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.

4.2 Nel caso di sopralzo 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 finestratae 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

- 4.3 E' consentita la realizzazione di magazzini agricoli di pertinenza dell'attività di zona, a condizione che le soluzioni progettuali proposte siano compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze e risultino organiche con l'ambiente, come indicato negli schemi della normativa paesistica allegata.
- 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 bosco, 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.
- 4.5 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.

5. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo

L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui al capo 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.

ART. 23

ZONA E (AP- RI)**Zona agricola- produttiva di rispetto idrogeologico****1. Caratteri generali**

La zona comprende le parti del territorio comunale destinate ad usi agricoli e per le quali viene prescritto il mantenimento della situazione esistente.

2. Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse le seguenti funzioni, di pertinenza del fondo agricolo:

- residenza;
- attività di produzione agricola-pastorale;
- magazzino.

3. Interventi di nuovo impianto

Non è consentito costruire nuovi edifici ed alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno ed ogni altro elemento o manufatto.

4. Interventi sul patrimonio esistente

- 4.1 Nella zona sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nei limiti della L.R. n. 25/93 art. 2 comma 2°.

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;

- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

" " "

- 4.2 E' vietata l'apertura di nuove strade carrabili ed il potenziamento delle reti infrastrutturali esistenti, mentre è consentita la manutenzione delle strade e dei sentieri esistenti, nonché l'apertura di nuovi sentieri di larghezza non superiore a m. 1.50 realizzati con tecniche e con materiali compatibili con il rispetto dei caratteri del paesaggio.

5. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO DI PERTINENZIALITÀ E COLLEGAMENTO DI EDIFICIO ALLA CONDUZIONE AGRICOLA DEL FONDO.

Il sottoscritto, nato a il residente in Via nella sua qualità di proprietario dell'immobile, sito in e catastalmente censito a per il quale è stata proposta in data domanda di concessione edilizia per:

- (la realizzazione di nuovo edificio)
- (ristrutturazione generale di edificio ed eventuali accessori)

SI OBBLIGA

irrevocabilmente per sé ed aventi causa, nei confronti del Comune di Lavagna, a quanto segue:

- 1) - In forza del presente atto, viene costituito un vincolo pertinenziale inscindibile tra la costruzione identificata ed il fondo agricolo identificato a N.C.T. Foglio mappale, siccome descritti nell'allegata planimetria.
- 2) - Lo scrivente dichiara che il fabbricato di cui al presente atto non può essere ceduto separatamente dal fondo agricolo sopracitato, al quale viene legato da vincolo pertinenziale inscindibile. I relativi atti di cessione con frazionamento sono nulli.
In caso di trasferimento del compendio immobiliare in oggetto, lo scrivente si obbliga a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi derivanti dal presente atto d'obbligo, notificando al Comune tale variazione.

- 3) - Lo scrivente dichiara con il presente atto di obbligarsi alla conduzione agricola del fondo, nonchè a coltivare il complesso dei terreni facenti parte dell'azienda agricola e mantenere i terrazzamenti sostenuti da muri in pietra a secco, tipici delle colline liguri, il tutto con la normale diligenza del conduttore agricolo.
- 4) - Lo scrivente riconosce che la violazione accertata del presente atto d'obbligo, nei termini sopra chiariti, (fatta salva l'ipotesi d'incuria nella conduzione del fondo agricolo che autorizza sin d'ora senza formalità il Sindaco, previa diffida, all'intervento sostitutivo con personale proprio o specializzato, con rivalsa delle spese a' norma degli articoli 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14.04.1910 n. 639), fa venir meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del P. R. G. che assegnano l'immobile ed il fondo, alle zone agricole, prescrivendo espressamente tale obbligo. Tale fatto invalida così il titolo edilizio legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e/o sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico - edilizia.
- 5) - La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

.....

TITOLO III - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

CAPITOLO I

ART. 24

Classificazione

Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le opere, i manufatti e gli impianti indispensabili per la realizzazione di nuovi insediamenti, siccome funzionali alla soddisfazione di esigenze primarie, quali l'accessibilità, l'abitabilità e/o l'agibilità, la sicurezza e l'igiene.
2. Tali opere rispondono alla seguente classificazione:
 - viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione
 - fognatura e impianti di depurazione previsti dalla normativa di settore
 - rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione, ecc.)

- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature (quali cabine elettriche di trasformazione, attrezzature di controllo, ecc)
- linea telefonica e telematica
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato (VA) a complemento delle opere di urbanizzazione primaria

NOTA : Non sono da considerare opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione del contributo di concessione edilizia le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, nonché quelle per le telecomunicazioni.

3. Le opere di infrastrutturazione primaria, quali reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche, di distribuzione del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, sono assentiabili in tutte le zone del P.R.G., senza obbligo di rispetto della specifica zonizzazione, fatti salvi i parametri edilizi stabiliti per le singole zone, nel rispetto delle esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti, nonché nel rispetto della disciplina paesistica in appresso definita per le singole zone.

- ## Disciplinaprogettuale

- La copertura sarà costituita da un impalcato in oggetto realizzato con grigliato metallico carrabile a maglia larga. Il parcheggio PS è esclusivamente a regime pubblico e la sua realizzazione è subordinata alla stipula di apposita

convenzione nell'ambito dell'attuazione dello S. U. A. PR 30 ex
coloni a Cogne. Lo stesso sarà preso in carico totalmente dalla Civica
Amministrazione.

La realizzazione delle strutture a regime misto (2 - 3) è subordinata a concessione convenzionata. I parcheggi pubblici di standard realizzati negli strumenti urbanistici attuativi e/o concessioni convenzionate, quando siano a raso su terreno, saranno presi in carico totalmente dalla Civica Amministrazione, i rimanenti (Piastrine attrezzate, autosilos, ecc.) saranno gravati da servitù di uso pubblico.

Il presente P. R. G. fa salvo e localizza il parcheggio pubblico a raso presso la Stazione FS di Cavi, in conformità al D. P. G. R. n. 266 del 28.04.1997.

-servizi per l'istruzione (I), quali asili-nido, scuole materne, scuole dell'obbligo;

-attrezzature d'interesse comune (IC), religiose (nel rispetto delle definizioni e della quota percentuale rispetto al totale dello standard per attrezzature d'interesse comune stabilite dalla L. R. 24 gennaio 1985 n. 4), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, tecnologiche (AT) per pubblici servizi (uffici P.T., per la protezione civile, ecc);

-spazi pubblici attrezzati a parco (VA) e per il gioco e lo sport (VS)
Approvazione con delibera n. 18 del 19.05.2017 di deroga art. 36 L. R. 16/2008
- art. 14 DPR 380/2001 per recupero volume esistente e installazione moduli per
progetto accoglienza cittadini stranieri richiedenti protezione
internazionale loc. Besanza confermata con presa atto mancate osservazioni.
CRITERI PROGETTUALI : VS Spazi pubblici per gioco sport e recupero volume mc. 240
sottozone introdotte VS1 funzione Centro accoglienza temporaneo recupero
volume mc. 880 - VS2 funzione Centro accoglienza temporaneo volume tria nuova
max ammissibile mc. 620 ;

-aree e strutture per parcheggi pubblici, anche distribuiti su diversi livelli (P);

-attrezzature cimiteriali;

-arredo urbano.

3. I parametri dei fabbricati e delle attrezzature destinati ai suddetti servizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progettazione esecutiva, fatti salvi i casi in appresso normati, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia

di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non dovrà superare quella massima dei fabbricati esistenti nella zona di localizzazione, ovvero l'altezza massima degli edifici esistenti nella zona contigua;

b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici dovrà essere:

$$d = \frac{H_1 + H_2}{2}$$

ovvero, nel caso di fabbricati anche con una sola parete finestrata, 10 m

c) la distanza dai confini dovrà essere:

$$d = H/2 \quad \text{con un minimo di 5 m}$$

La destinazione d'uso "di servizi" IC su immobili non preclude la possibilità di interventi in concessione convenzionata con gli Enti Pubblici proprietari degli immobili stessi, al fine di consentire il recupero e la riqualificazione delle strutture di servizio, nel quadro delle specifiche funzioni pubbliche d'uso.

4. Presidi di ospitalità collettiva per anziani e disabili e sanitari - IC1.

Nella aree IC1, come perimetrate in cartografia, possono localizzarsi strutture da destinare alla costituzione di presidi di ospitalità collettiva, di uso pubblico, per anziani e/o disabili, nel rispetto dei parametri edilizi che seguono:

ZONA IC1

IT : 0.75 mc/m

PRESCRIZIONI PROGETTUALI : H max : 10.00 m esclusi volumi tecnici

DC : 6.00 m

DF : 12.00 m

DS : 5.00 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : diretta concessione supportata da S.O.I.

CRITERI PROGETTUALI : - S.O.I. finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formali che dovranno essere armonizzate con il costruito esistente all'intorno.

- Parcheggio pubblici di standard

- Parcheggi pertinenziali all'insediamento.

5. ZONA OSPEDALIERA H - IF : 3.00 mc/mq "da applicarsi esclusivamente in ampliamento all'insediamento esistente".

PRESCRIZIONI PROGETTUALI : H max : 24.00 m esclusi volumi tecnici

DC : 6.00 m

DF : 12.00 m

DS : 5.00 m

6. ZONE DI VERDE ATTREZZATO VA

In tali aree il volume complessivo delle costruzioni realizzabili, che dovranno essere strettamente connesse alla fruizione dell'area, non deve superare l'indice di edificabilità fondiario 0,05 mc/mq, con i seguenti parametri edilizi:

PRESCRIZIONI PROGETTUALI: H max : 4.50 m esclusi volumi tecnici
 DC : 6.00 m
 DF : 12.00 m
 DS : 5.00 m

7. ZONA SERVIZI ECOLOGICI I C- SE Attrezzature tecnologiche.

Approvazione progetto mediante presa atto del parere conferenza dei servizi provinciale e contestuale autorizzazione all'installazione e gestione in capo a soggetto privato di impianto RSU in loc. Madonna della Neve Deliberazione della Giunta Provinciale n. 200 del 11. 04. 2001.

Vedi Progetto Speciale: Zona D (AR) speciale A e sottozona (AR) speciale B

7. bi s. ZONA CASERMA CORPO FORESTALE I C.

INTERVENTO: L'area è adibita alla costruzione di Caserma Corpo Forestale dello Stato da realizzarsi in attuazione del progetto speciale.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO: 2340 mq.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO: I C- Caserma Corpo Forestale.

PARAMETRI DI PROGETTO: Come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Conferenza dei Servizi.

LA PROGETTAZIONE OSSERVERA' I SEGUENTI CRITERI:

- Demolizione di muro in cls lungo Via del Mercato.
- Costruzione di nuovo edificio adibito a Caserma Corpo Forestale dello Stato in allineamento fronte strada articolato in:
 parcheggi pertinenziali / Uffici / Alloggi personale – casermaggio - sottotetto archivi – locali accessori.
- Parcheggio a cielo aperto di pertinenza nell'area esterna.
- Distanza da pareti finestrate maggiore o uguale mt. 10.
- Distanza confini maggiore o uguale mt. 6.

Prescrizioni di progetto:

Obbligo di studio naturalistico di riassetto dell'area ad integrazione / approfondimento della disciplina paesistica di zona.

8. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Negli edifici esistenti ricompresi in tali zone sono sempre ammissibili interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, demolizione di edifici.

9. DEROGHE

Il Sindaco ha facoltà di esercitare i poteri di deroga al Piano Regolatore Generale limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici, o di interesse pubblico, a' sensi e nei modi di cui all'art. 41 - quater della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni, all'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357 e successive modificazioni.

Approvazione con delibera n. 18 del 19.05.2017 di deroga art. 36 L. R. 16/2008 – art. 14 DPR 380/2001 per recupero volume esistenti e installazione moduli per progetto accoglienza cittadini stranieri richiedenti protezione internazionale e loc. Besanza confermata con presa atto mancate osservazioni. CRITERI PROGETTUALI : VS Spazi pubblici per gioco sport e recupero volume mc. 240 sottosono introdotte VS1 funzione Centro accoglienza temporaneo recupero volume mc. 880 – VS2 funzione Centro accoglienza temporaneo volumetria nuova max ammissibile mc. 620.

10. AREE DI RISPECTTO A RISCHIO DI ESONDAZIONE

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

In particolare per quanto riguarda il settore interessato dal progetto di mitigazione del rischio idraulico del Rio Rezza primo lotto, come da progetto approvato dall'Amministrazione Comunale - le opere di difesa e sicurezza da questo previste come individuate in cartografia mediante apposita simbologia (SD) costituiscono attrezzatura di servizio pubblico.

PARAMETRI DI PROGETTO: Come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i. – deliberante del 05.07.2011 – 13.07.2011.

MODALITA' DI ATTUAZIONE : progetto di opera pubblica approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L. R. 36/1997 e s.m.i.

ART. 25

Aree in edificabili

1) Disciplina generale

Nelle aree inedificabili per vincolo di legge o di P. R. G. non è ammessa la costruzione di fabbricati, nè l'ampliamento dei fabbricati esistenti. Sono pure vietati gli interventi modificativi dello stato dei luoghi incompatibili con le finalità dei vincoli.

2) Sono assimilate alle aree inedificabili le zone V (Verde di salvaguardia), VP (Verde privato) e le fasce di rispetto stradale ed autostradale.

3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sui fabbricati esistenti all'interno delle zone edificabili sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 2, comma 2, della L. R. 1° giugno 1993 n. 25.

""

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati elementi di documentazione da cui risulti che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;

- 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 nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non si sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

""

ART. 26

Infrastrutture per l'accessibilità**Accessibilità pubblica:**

1. La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada, approvato con Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285, dal relativo Regolamento, nonché dalle successive modificazioni.
2. Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade devono rispondere, rispettivamente:
 - alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R. 26 aprile 1978, p. 3-69) e successive modificazioni;
 - alle "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R. 26 aprile 1978, p. 3-69) e successive modificazioni;
 - alla normativa UNI - CNR in quanto applicabile.
3. Sono ammesse deroghe alle norme UNI - CNR, di sola approvazione da parte dei competenti organi Comunali per:
 - adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
 - insuperabili e comprovate difficoltà operative;
 - interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Le presenti norme prevalgono, ove in contrasto, con la normativa UNI - CNR.
4. Le caratteristiche minime delle nuove strade dovranno essere le seguenti:

Tipo di strada	Larghezza corsia	Pendenza massima	R min.
Primaria	3,50 m	6%	300 m
Di scorrimento	3,25 m	6%	160 m
Di quartiere	3,00 m	7%	85 m
Locali	2,75 m	10%	25 m

Le strade pubbliche anche eseguite da privati, come opere di urbanizzazione, o private ma aperte al transito pubblico, devono rispettare le norme di cui sopra.

Inoltre:

- Le piste ciclabili, ove previste, dovranno essere ubicate oltre la banchina e separate da questa, ed avere larghezza minima 2,00 m se a doppio senso; 1,50 m se a senso unico.
- I percorsi pedonali dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m
- La disciplina paesistica specifica per le diverse zone di paesaggio alcune limitazioni dimensionali e strutturali atte a limitare l'impatto delle opere viarie sul territorio. Tali indicazioni, in caso di contrasto, prevalgono sulla disciplina generale.
- Il presente P.R.G. fa salvo e localizza la variante approvata con D.P.G.R. n. 280 del 2.5.1996 per la realizzazione di n. 2 sottopassi in località Arenelle e Parco Lavagna, nonché a completamento ed integrazione della viabilità pubblica localizza 2 nuovi sottopassi in corrispondenza di Via Colombo - Via dei Devoto per il traffico leggero ed in Via Moggia - Piazza Lazzaro Podestà al fine di consentire la completa pedonalizzazione della Piazza antistante la Basilica monumentale.
- In attesa dei redigendi Piani di Bacino non può essere attuata la previsione di tombinamento del Torrente Barassi e del Torrente Fravega.
- Le viabilità che interessano la Zona SP1, come rappresentata in cartografia, ha carattere schematico ed indicativo, la definizione progettuale delle relative scelte tipologico - costruttive e caratteristiche tecniche dovrà essere valutata

nelle appropriate sedi e nelle forme contemplate dalla vigente legislazione. In particolare le stesse sono svincolate dall'obbligo di S. U. A. relativo a tale zona. Tali viabilità dovranno essere curate progettualmente per un corretto inserimento delle infrastrutture, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e con modalità che le rendano compatibili con i risultati di dettagliate verifiche idrauliche, a tale scopo sono vietati interventi compromissori delle aree interessate.

5. Viabilità "pubblica minore".

In merito alle viabilità "minori" di previsione indicate in cartografia, si precisa che i tracciati sono indicativi, il loro assetto definitivo andrà studiato mediante appropriati progetti di dettaglio nel quadro di puntuali rilievi e di valutazione di impatto ambientale dei luoghi, o in connessione con strumenti di pianificazione superiore (progetti norma - S. U. A.).

Tali tracciati minori risultano:

- collegamento Via Borzone - Parco Tigullio
- collegamento Via Aurelia - Via Romana
- prolungamento Via Pavia e raccordo con Via allo Scoglio
- collegamento San Bernardo - Valle dei Berissi
- collegamenti con insediamenti in località collinare Senaxi e San Nicolò
- collegamento Madonna della Neve - Via degli Ulivi
- collegamento SARE - RI 7

6. Accessibilità e parcheggi privati:

Le norme connesse alla viabilità privata sono contenute nella disciplina paesistica riferita ai diversi ambiti normativi. Per quanto non espressamente definito in dettaglio dalla stessa, si prescrive:

- 6.1. - I passi carrai privati devono avere larghezza minima di 3,50 m, quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti, se dotati di rampa di immissione nella strada, dovranno essere provvisti di piazzola di attesa dalla lunghezza minima di mt 4,50 prima di raggiungere il suolo pubblico.
- 6.2 - I parcheggi privati, come individuati in cartografia, per il loro dimensionamento limitato possono essere utilizzati nella totalità, copertura ed interrato, per la sosta privata, interventi da attuarsi in concessione edilizia singola tranne specifici casi connessi all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria:

- 1) PARCHEGGIO P1 area interna verso il torrente Fravega
Strumento di attuazione: concessione singola.
- 2) PARCHEGGIO P3 Via Borzone
Strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazione di viabilità pubblica.
- 3) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi ovest
Strumento di attuazione: concessione singola.
- 4) PARCHEGGIO P3 via Aurelia adiacenze Park Hotel.
Strumento di attuazione: concessione singola in sublotti.
- 5) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi Stazione FS
Strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazione di viabilità pubblica.
- 6) PARCHEGGIO P1 Via Aurelia Cavi est
Strumento di attuazione: concessione singola.
- 7) PARCHEGGIO P3 Via Fieschi
Strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazione di piastra di copertura a parcheggio pubblico.
- 8) PARCHEGGIO P1 Via della Pace
Strumento di attuazione concessione singola
Parcheggio esclusivamente a raso di natura pertinenziale all'ambito di 400 m di percorso pedonale pubblico con divieto di autorimesse interrate e sovrastrutture.

Criteri progettuali: obbligo di integrazione di alberature di alto fusto per riqualificazione del contesto ambientale e collegamento con Via Fravega.

In cartografia di piano i parcheggi sopra indicati sono identificati mediante il simbolo del quadrato inscritto nel cerchio.

7. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigenti Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

Progetti specialiA) - Piazza Milano - Piazza della Libertà

E' prevista la costruzione di un sottopasso pedonale per collegare la Piazza della Libertà con la Piazza Milano, e la Piazza Milano con il Porto.

CARATTERI GENERALI

Il progetto comprende la parte di territorio comunale articolata in Piazza della Libertà, Via Campodónico, Piazza Milano riservata alla riorganizzazione per strutture e servizi pubblici atti a riqualificare il concetto di "piazza" come luogo di ritrovo cittadino.

DESTINAZIONI D'USO

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di servizi pubblici:

- verde attrezzato di riqualificazione urbana
- parcheggi interrati
- riorganizzazione dei servizi di interesse comune
- sottopassi

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : S. U. A. di riqualificazione urbana e servizi.

Tale strumento urbanistico attuativo dovrà essere finalizzato a previsioni di parcheggi interrati. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla cesura data dall'Aurelia e dalla linea ferroviaria a tutto il contesto ed alla razionalizzazione di tutto l'ambito, da finalizzare quale "piazza urbana di pregio" con pavimentazioni caratterizzanti ed essenze arboree di alto fusto. L'accessibilità al mare dovrà essere studiata per mezzo di sottopasso articolato da giochi architettonici di livello differenziato, disegnati in maniera da connotarsi con la prosecuzione della piazza verso la passeggiata a mare.

Dovrà essere altresì previsto cannocchiale verso il porto turistico e collegamento alla spiaggia ed ai box interrati.

**B) Progetto Speciale: Zona mista RI/IC/PP per Ricettività turistica/
Servizi Socio Assistenziali/ Parcheggi Pubblici - Hotel Tirreno
-Residenza protetta ex Albergo San Francesco.**

Si prevede il potenziamento della dotazione di attrezzature ricettive e di interesse collettivo e la riqualificazione di aree e di immobili di frangia dell'insediamento di Arenelle, oggi in parte smessi e degradati, come da progetto approvato in conferenza dei servizi seduta deliberante del 30.01.2004 relativo agli edifici dell'albergo Tirreno, della struttura socio assistenziale per Residenza Protetta prevista nell'edificio dell'ex Albergo San Francesco, alle relative aree di pertinenza e alle aree a margine della strada pedecollinare destinate a Servizi - Parcheggi pubblici.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Concessione / Permesso di costruire convenzionato.

C) Progetto Speciale: Zona mista RI/RE/SC per ricettività turistica, residenze, commercio e parcheggi privati - Ex Hotel Astoria.

E' prevista una zona mista RI/RE/SC per ricettività turistica/residenze/commercio e parcheggi pertinenziali - Albergo Astoria. Art. 27 Si prevede con ricorso a S. U. A. unica la conferma e riqualificazione dell'esistente struttura ricettiva alberghiera ex Albergo Astoria, oggi dismessa e degradata, e la riqualificazione delle aree adiacenti, mediante la ristrutturazione con ampliamento del corpo di fabbrica di levante a fini alberghieri (163 posti letto) la parziale demolizione del corpo di ponente con ricostruzione a destinazione residenziale/commerciale dello stesso con bonus volumetrico, nonché le dotazioni di parcheggi pertinenziali (1 per alloggio - 2 per l'attività commerciale - 56 per l'albergo), realizzazione di spazi a verde condominiale in corrispondenza della previsione di viabilità carrabile e ciclabile decaduta ed impegno della proprietà a cedere l'area al comune o di gravarla di uso pubblico in caso di approvazione da parte del Comune di un progetto di viabilità carrabile o ciclabile che interessi tale area, monetizzazione degli standard, come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi seduta deliberante del 18.12.2009 - 13.01.2010.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : S. U. A. unica.

ART. 28

Norme - Consiglio

Le Norme-Consiglio dettano criteri, canoni, prescrizioni e suggerimenti orientativi della progettazione e delle conseguenti valutazioni di competenza dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione Edilizia, privi di carattere strettamente cogente, ma con valenza di indirizzo progettuale.

Il valore indicativo di tali norme va inteso come un indirizzo progettuale 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.

ART. 29

Carta geologica

1. In accordo con la Legge Regionale 8 Luglio 1987 n. 24, il P. R. G. è corredato da indagini geologiche costituite da:

- relazione geologica
- norme geologiche attuative
- carta geomorfologica
- carta zonizzazione geologica

recanti elementi informativi utili a valutare la compatibilità delle previsioni urbanistico-edilizie con i caratteri geologici e geomorfologici del territorio e ad orientare la progettazione edilizia.

2. La normativa di cui al comma 1 espone, per ogni categoria di intervento, prescrizioni geognostiche e criteri-guida per le indagini geologiche e geognostiche da eseguirsi in connessione con i diversi e successivi livelli di pianificazione, onde contenere l'impatto territoriale delle trasformazioni del suolo.

In particolare nelle zone classificate B3 nella TAV. n. 6 carta di zonizzazione sono vietati interventi di media ed alta rilevanza.

3. Nelle aree a rischio di esondazione individuate in cartografia di zonizzazione (Valle Entella e Valle Fravega), in attesa del competente Piano di Bacino, ogni intervento di nuova edificazione deve essere preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale e dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ART. 30

P. R. G. del Comune di Lavagna

1. L'entrata in vigore del presente strumento urbanistico comporta l'automatica decadenza del P. R. G. del Comune di Lavagna approvato con D. P. G. R. n. 1055 del 28.4.1977, sia per la parte grafica che per quella normativa salvo quanto infra stabilito.
2. Il presente P. R. G. fa salve ad ogni effetto :
 - la variante al P. R. G. relativa alla Zona 2 ed alla Zona Portuale - Porto Turistico approvata con D. P. G. R. n. 1274 del 8.11.1994;
 - la disciplina di cui al precedente P. R. G. relativa alla Zona SA-RE (Servizi assistenziali - Culto - Residenza), con le integrazioni e modifiche di cui alla scheda allegata alle presenti Norme; approvato con D. P. G. R. n. 1029 del 21.07.1980;
 - la normativa relativa al Piano di Zona ex lege 167/62, approvato con la deliberazione n. 165 del 27.11.1981 del Consiglio Comunale.

ART. 31

Manufatti speciali su aree pubbliche e stagionali

- 1) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che seguono si definiscono:
 - a. "manufatti speciali su aree pubbliche" quelli da localizzarsi su aree e spazi pubblici demaniali, in forza di concessione di occupazione del suolo pubblico assentita ai sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia;
 - b. "manufatti stagionali" quelli realizzati per soddisfare esigenze limitate ad una parte dell'anno solare non superiore a sei mesi; nel caso di abusiva modifica della destinazione d'uso dei manufatti di cui al presente comma, il titolo abilitativo alla loro installazione si intenderà inefficace di diritto con conseguente obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla rimozione, salve ed impregiudicate le sanzioni di legge.
- 2) I manufatti di cui al comma 1), lettera a., sono assentiti in base alle disposizioni di settore che regolano l'assentimento del titolo concessorio demaniale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e comunque nel rispetto degli standards edilizi sub. 3 con strutture leggere progettate nel rispetto di parametri-moduli ambientali preventivamente definiti, previa redazione di SQI esteso all'intero tramite, area o piazza.
- 3) Il Sindaco, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare a titolo gratuito l'installazione, su aree private, di "manufatti stagionali", purchè destinati esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e/o bevande od a servizi di pubblica utilità, regolarmente autorizzate in forza delle disposizioni legislative e regolamentari di settore. Il periodo di permanenza di tali manufatti, non superiore a sei mesi continuativi nel singolo anno solare, dovrà indicarsi nel titolo abilitativo. Detti manufatti dovranno conformarsi ai seguenti standards edilizi:

- altezza max 3,50 mt
- superficie utile max 20 % della superficie utile dell'esercizio interessato e comunque non superiore a mq 60 (di Su) in caso di ampliamento di esercizio commerciale
- distanza dal confine 1,50 mt (una distanza inferiore o la collocazione in aderenza potrà consentirsi soltanto previo assenso dei proprietari interessati)
- distanza dai fabbricati esterni all'intervento mt 3,00
- chioschi isolati : sup. utile non < a 12 mq.

I materiali connessi a tali strutture sono indicativamente i seguenti:

- basamento in legno o struttura in lega metallica con sovrastruttura leggera tipo pergolato e tamponamenti
- copertura in tendoni - cannucati - plexiglass.

Tali strutture dovranno essere progettate nel rispetto di parametri - moduli ambientali di cui alla disciplina paesistica, in ambiti di particolare attenzione ambientale dovrà essere redatto apposito SOI esteso all'intera area, tramite o piazza adiacente.

- 4) I titoli abilitativi di cui ai precedenti commi, se assentiti con riguardo ad aree pubbliche, potranno sempre venir revocati in presenza di sopravvenute esigenze di pubblico interesse incompatibili con il loro mantenimento.
- 5) Le precedenti disposizioni non si applicano alle opere caratterizzate da una funzionalità transitoria, quali baracche e depositi di cantiere e simili.

D I S C I P L I N A P A E S I S T I C A

TITOLO I - INQUADRAMENTO GENERALE

Articolo 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

La Disciplina Paesistica si applica a tutto il territorio comunale e consiste nelle presenti norme e negli elaborati grafici ad esse allegati.

Articolo 2 - ELABORATI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

La Disciplina Paesistica è costituita dai seguenti elaborati:

Analisi :

- a) - tavola n. 2.1: "Fasi di evoluzione storica del sistema insediativo di Lavagna" scala 1:5000
- b) - relazione storica
- c) - tavola n. 2.2: "Uso del suolo" scala 1:5000

Progetto :

- d) - tavola n. 2.3: "Sovrapposizione zonizzazione P.R.G. - zonizzazione P.T.C.P., con richieste di Variante al P.T.C.P." scala 1:5000
- e) - tavola n. 2.4: "Carta del paesaggio - zonizzazione paesistica" scala 1:5000
- f) - norme paesistiche.

Integrazioni di progetto :

- tav. 6 Ambiti geomorfologici
- tav. 7 Unità insediative
- tav. 8 Sistema insediativo - stato preindustriale
- tav. 9 Sistema insediativo - stato attuale

ABACO tipologie edilizie.

Tavole integrative finali :

- tav. 1 Carta del paesaggio scala 1:2000
- tav. 2 Carta del paesaggio scala 1:2000
- Tav. 8 Struttura insediativa storica scala 1:5000

Articolo 3 - NATURA ED EFFETTI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

Le previsioni della Disciplina Paesistica sono parte integrante del P.R.G. e costituiscono indicazioni di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi della L. R. n. 6 del 2/5/91 e successive modificazioni.

TITOLO II - VINCOLI E AMBI TI PARTICOLARI

Articolo 4 - PECULIARI TA' 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, valichi - punti di sella, fascia di mt. 100 dal ciglio della strada panoramica come perimetrato in cartografia) sono oggetto di salvaguardia. Si escludono modifiche dei luoghi agli ambiti sopracitati, espressamente vincolati ad inedificabilità, per salvaguardia degli elementi paesistici di pregio.

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 di mensura (profondità) variabile, in relazione ai contesti cui si riferiscono.

Si definiscono le seguenti fasce di rispetto:

- per le zone di crinale = fascia di 30 m ad ogni lato dall'asse del crinale
- per le aree cacuminali = area cacuminale più fascia di 30 m attorno ad essa
- per valichi, punti di sella = fascia di 30 m attorno al valico
- per gli alvei torrentizi = fascia di 20 m da entrambi i lati dell'asse dell'alveo 3)

All'interno di tali fasce di rispetto qualsiasi intervento di nuova edificazione nonché relativo ad ogni altra alterazione dei luoghi è assoggettato ad uno specifico "studio di inserimento ambientale" nella forma del SQI.

Articolo 5 - MANUFATTI ED INTORNO AMBIENTALE DA TUTELARE (EMERGENZE ARCHITETTONICHE, STORICHE, ARCHEOLOGICHE, RURALI, SITI RAPPRESENTATIVI)

1) La carta del paesaggio individua i manufatti da assoggettare a particolare tutela, contrassegnandoli con campitura nera ed inscrivendoli in un cerchio. Sono da considerare parte integrante dei manufatti suddetti le aree e gli spazi aperti (giardini, sagrati..) di pertinenza degli stessi.

2) In relazione a tali manufatti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ed interventi di restauro e risanamento conservativo.

3) Inoltre vanno mantenute e/o ripristinate le condizioni per l'identificazione visuale dei manufatti e per una corretta lettura percettiva dei loro rapporti con il contesto. A tale fine si definisce attorno ad ogni manufatto una fascia di rispetto coincidente con un intorno di raggio uguale a 50 m, nel caso di manufatti isolati, formato dagli spazi, le aree aperte attorno al manufatto, e gli edifici prospicienti tali aree, nel caso di edifici inseriti nel tessuto urbano. In tali ambiti di rispetto, gli interventi di nuova edificazione nonché relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi, nel rispetto delle più puntuali limitazioni edilizie – urbanistiche, sono assoggettati alla elaborazione di uno "studio di inserimento ambientale", nella forma di uno S.O.I. che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi enunciati nel presente articolo.

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 e materiali di impatto minimo;
- coerenza con le eventuali limitazioni urbanistiche e/o paesistiche stabilite da vincoli specifici.

Articolo 7 - EMERGENZE VEGETAZI ONALI

Sono costituite da singoli esemplari arborei o associazioni vegetazionali naturali, parchi, colture agricole tipiche (per esempio uliveti) ecc., di particolare pregio che, pertanto, vanno conservati e protetti.

Tali esemplari e/o associazioni vegetazionali sono espressamente individuati in cartografia.

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 ed i manufatti emergenti.

Articolo 9- DEFINIZIONE DEI MACROAMBITI TERRITORIALI

Il territorio comunale è suddiviso in macroambiti territoriali di paesaggio, indicati in cartografia e così denominati:

- a) Area di interesse naturalistico-forestale, formata principalmente dalle aree boscate (di origine antropica) e praterie che si concentrano sui versanti occidentali del crinale che scende dal monte Le Rocchette fino al mare e separa il territorio di Lavagna da quello di Sestri Levante. Corrisponde alla zona ANI-MA definita dal P.T.C.P.
- b) Area di collina, con nuclei ed insediamenti sparsi disseminati in un paesaggio agrario fortemente strutturato ma in lento e progressivo abbandono. Corrisponde alle zone IS-MA ed ID-MA del P.T.C.P.
- c) Tessuti urbani qualificati di interesse storico-ambientale, costituito dal centro storico di Lavagna ed il nucleo antico di Cavi. Corrispondono alle zone SU individuate dal P.T.C.P.
- d) Insediamento di crinale di S. Giulia ad elevato valore paesistico. Coincide con la zona ID-CE del P.T.C.P.
- e) Fascia costiera (di origine marina, è pianeggiante e densamente urbanizzata) e piana dell'Entella (a carattere alluvionale, è urbanizzata e coltivata).
Tali zone pianeggianti del territorio comunale si presentano come un mosaico di situazioni di omogenee e spesso degradate.
Su di esse il P.R.G. concentra le previsioni insediative volte alla ricucitura del tessuto, alla razionalizzazione di servizi ed infrastrutture ed al risanamento del degrado esistente.
Corrispondono alle zone TU; ID-MOA; IS-TR-TU; ID-CO.

Tali zone, a loro volta suscettibili di frammentazioni in "unità insediative", costituiscono la base della normativa paesistica.

Articolo 10 - ZONE ANI - MA - Area di interesse naturalistico
- forestale

Sono le zone prevalentemente boscate con presenza di praterie (in corrispondenza delle aree cacuminali) e ridotti lembi di coltivo sui versanti; corrispondono per lo più alle zone AB1 e AB2 di PRG.

In tali zone l'apertura di nuove strade, la costruzione di nuovi edifici, attrezzature o impianti, non dovrà alterare in maniera paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi, in particolare:

1) VIABILITA'
=====

VIABILITA' PRIVATA ED INTERPODERALE, PISTE TEMPORANEE E PERCORSI INTERPODERALI

1.1. - E' permessa l'apertura di nuove strade carraie volte al recupero di singole situazioni di degrado unicamente per soddisfare le esigenze delle attività agro-silvo-pastorali. La realizzazione di tali strade è subordinata ad uno studio dell'intero tramite, con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area e al suo manto vegetale.

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.

1.3. - I nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a m2,5 comprese canallette, manufatti ed opere di sostegno di qualsiasi genere con predisposizione di slarghi per gli incroci ed il fondo naturale. Nel caso di tracciati a cavallo fra due o più regimi normativi ambientali è esteso a tutto il tracciato il regime più restrittivo.

1.4. - Si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore.

1.5. - Gli scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente sistemati con opere di contenimento del terreno da decidere caso per caso in funzione delle caratteristiche del pendio interessato con le seguenti particolari prescrizioni:

- muri di sostegno in pietra a secco di altezza inferiore a 1 mt
- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60% inerbite e/o piantumate con essenze proprie della zona;

1.6. - E' permesso inoltre nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi: 1.3 - 1.4 - 1.5 del presente articolo, il collegamento alla rete stradale esistente di volumi residenziali privi di accessibilità carraia, quando la distanza in linea d'aria fra i due estremi da collegare non sia superiore a 150 m

1.7. - E' inoltre permessa l'apertura di piste temporanee a fondo naturale a servizio di cantieri, alle condizioni di cui al punto 6, commi 2-3 e 4 del presente articolo.

1.8. - I nuovi tracciati dovranno essere realizzati in fondo naturale e ghiaia, con esclusione di impiego di materiali cementizi e/o asfalti.

VI ABILITA' PUBBLICA :

1.9. - L'adeguamento dei tracciati esistenti, individuati in planimetria di PRG, non potrà prevedere variazioni morfologiche rispetto allo stato attuale superiori a 2.00 m. Il superamento di tale limite è subordinato alla redazione di un SOI nei termini previsti dalle norme del PTCP.

1.10. - Per il collegamento intercomunale con Sestri Levante il tracciato di viabilità pubblica di dettaglio e le relative caratteristiche andranno obbligatoriamente definiti attraverso un SOI redatto in concerto col Comune di Sestri, nei termini disposti dalle norme di attuazione del PTCP.

2) EDIFICI ESISTENTI :

- Il recupero degli edifici esistenti andrà effettuato nei modi previsti dal successivo art. 11, punto 2, per gli edifici esistenti in zona I S-MA e I D-MA e precisamente:

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, 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 e 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 estendibile 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 dell'ABACO dei tipi annesso 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 di slivello 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. - Tali abbaini 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 DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

=====

Ogni intervento di recupero di volumi esistenti deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza, nell'osservanza delle seguenti prescrizioni:

3.1. - I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in ogni caso superare la misura di mt 2,50 di altezza di scavo e mt 2,50 di riporto, per altezze superiori dovranno essere studiate soluzioni a gradoni con naturale raccordo con gli ambiti di margine.

3.2. - Gli scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da decidere caso per caso in funzione delle caratteristiche del pendio interessato con le seguenti particolari prescrizioni:

- muri di sostegno in pietra a secco di altezza inferiore a 50 cm
- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60% inerbite e/o piantumate con essenze proprie della zona.

3.3. - Si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo riceettore.

4) RECI NZI ONI =====

- Sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato o raccordati con filo metallico liscio o rete plastificata verde scuro di altezza max mt 1,20 su muretti in pietra.

- In corrispondenza di edifici o manufatti in genere sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali o staccionate in legno vegetale o tondini e quadrelle metalliche a trama rada.

5) MANUFATTI RURALI DI SERVI ZI O =====

5.1. - 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 :

5.1.1. - 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.

5.1.2. - 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 stollato grigio, oppure struttura e tamponamenti saranno in legno.

5.1.3. - Piccoli manufatti ad uso produttivo quali tetti e, 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 tavolo - lamiera grecata preverniciata a color testa di moro o grigio antracite. Le tamponature dovranno essere in tavole al naturale oppure verniciate verde scuro - marrone.

In particolari contesti la copertura potrà essere sempre, su struttura lignea, in tegole marsigliesi in cotto o in abbadini di ardesia.

6) METANODOTTI, OLEODOTTI, ELETTRODOTTI, FOGNATURE, ACQUEDOTTI,
CAVI DOTTI E RETI DI SERVIZIO IN GENERALE

=====

6.1. - Metanodotti, oleodotti, acquedotti, cavi dotti e fognature vanno interrati, come altresì interrati saranno gli allacciamenti elettrici e telefonici di pertinenza di immobili o reti minori; gli elettrodotti sovracomunali ed impianti di ripetizione radiotelevisivi dovranno essere definiti attraverso S.O.I. estesi a tutta la linea, avendo cura di non produrre tagli vivi nelle pendici arboree, cercando di attenuare l'entità del taglio delle piante man mano che ci si allontana dalla linea elettrica, in modo da evitare, compatibilmente con l'esigenza delle linee, il formarsi di larghe fasce di sboscate.

6.2. - I tracciati per il passaggio di tali opere devono essere individuati, attraverso opportuno studio fra quelli di minore impatto;

6.3. - Per prevenire processi di erosione accelerata e degrado, e per una rapida ripresa dell'assetto vegetazionale preesistente, a fine cantiere deve essere ripristinata la situazione morfologica preesistente predisponendo ed attuando i più opportuni ed efficaci sistemi di piantumazione (viminate, idrosmina, messa a dimora di piante arbustive o legnose...);

6.4. - Il progetto dovrà illustrare con precisione di sboscamenti, movimenti di terra e sbancamenti connessi all'impianto del cantiere ed all'apertura di piste per il passaggio dei mezzi d'opera, nonché le opere di risistemazione e ricomposizione dei versanti e del loro assetto vegetazionale.

7) TUTELA DELL' AMBIENTE BOSCHIVO FORESTALE

=====

Le aree boschive, siano esse costituite da esemplari di alto fusto o da specie arbustive e cedue, sono riservate alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico.

7.1. - In tali aree qualsiasi intervento che possa innescare o favorire processi di degrado (per esempio alterazioni del manto di sottobosco, abbattimento di vegetazione d'alto fusto, ecc.) è soggetto all'autorizzazione ambientale e, ove prescritta, della competente autorità forestale; fanno eccezione l'eliminazione di singoli esemplari arborei deperienti o pericolanti, di tronchi o rami disseccati e l'eventuale taglio di arbusti per soddisfare le esigenze di conduzione dei poderi agricoli connessi.

7.2. - Nelle zone boschive percorse dal fuoco vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori di quelle di riassetto morfologico e idrico di rimboschimento nei termini di cui alle leggi vigenti.

8) PRESCRIZIONI RELATIVE ALL' ASSETTO VEGETAZIONALE

=====

8.1. - Boschi di conifere termofile: frutto di rimboschimenti più o meno recenti, non costituiscono climax per Lavagna ma portano ad ecosistemi semplificati ed impoveriti e sono ad altissimi rischi di incendio. Si prevede, al riguardo:

- il drastico diradamento degli eventuali addensamenti di giovani esemplari generatisi dopo gli incendi;
- la conservazione delle conifere termofile laddove costituiscono "associazione durevole" (luoghi acclivi, a roccia superficiale ospitanti pinete fitte e prive di sottobosco);
- negli altri casi, sui pendii non eccessivamente inclinati la graduale trasformazione della pineta in bosco di angiosperme attraverso metodi di diradamento selettivo con contemporanea diffusione di arbusti ricostruttori (per esempio il Corbezzolo) e, nelle zone con condizioni edafiche e microclimatiche migliori, la messa a dimora giovani esemplari di angiosperme arboreescenti frugali (per esempio l'oriello, il leccio e la roverella).

8.2. - Boschi di agiosperme termofile: se ne prevede il consolidamento attraverso l'aumento percentuale delle piante ad alto fusto e/o l'aumento della estensione della superficie boscata; le modalità esecutive sono definite in sede di approvazione del << Regolamento per le prescrizioni di massima e di polizia forestale >> (art. 43 L. R. 16.4.1984 n. 22).

8.3. - Nei rimboschimenti e nella riqualificazione dei boschi esistenti è vietato l'uso di essenze non climatiche (per esempio conifere) o infestanti (Ailanto, Robinia). Il loro utilizzo è consentito solo in situazioni circoscritte e controllate quali:

- impiego di Robinia per il consolidamento di spalle autostradali scoscese;
- uso dell'Ontano napoletano sui tracciati del metanodotto;
- impiego di essenze atipiche in giardini privati.

8.4. - Lo sfruttamento dei boschi esistenti per la produzione di legna deve essere attuato scegliendo i criteri più opportuni in base alla morfologia del terreno, ed al tipo di essenza, per non ingenerare processi erosivi e di degrado dei versanti tenendo anche conto dell'impatto visivo prodotto.

Articolo 11 - ZONE I S-MA e I D-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, nonché 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 di sposta 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 delte 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 fascie 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 o 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, 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 e 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 estendibile 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 edilizia di segno 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 l'arghezza 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) S I S T E M A Z I O N E D E L L E A R E E L I B E R E D A E D I F I C I

=====

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 staccate 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 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 preferibilmente interrati, e 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 stollato grigio, oppure struttura e tamponamenti saranno in legno.

5.2.3. - Piccoli manufatti ad uso produttivo quali tetti e, 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 tavolo - lamiera grecata preverniciata color testa di moro o grigio antracite. Le tamponature dovranno essere intavole al naturale oppure verniciate verde scuro - marrone.

In particolari contesti 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 in zona sono previsti magazzini interrati e 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 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 m2,50 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 m200.

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 sistemati 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 di sposta secondo le modalità tradizionali, raccordati a quelli esistenti, senza soluzione di continuità, al fine di ricostituire in massa parte delle altimetrie e le configurazioni ortografiche esistenti. La loro altezza non potrà superare i m2,50.

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 asphaltici 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 pendenza di attesa di almeno 5 m prospiciente la strada e lunghezza complessiva inferiore a mt20.

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 si garantisca la stabilità naturale del terreno, altezza max di scavi e reinterri mt. 1,50. Obbligo di ripristino contestualmente alla definizione dell'intervento connesso.

VI ABILITA' 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 si tecnicamente provata l'impossibilità di contenere l'emergenza dei manufatti in m2.50, tale limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale. Il fondo stradale dovrà essere in materiali asfaltici.

7.7 - Le scarpate siano piantumate con essenze erbacee ed arbustive tipiche dei luoghi. Contestualmente dovranno essere eseguite opere di drenaggio e di regolazione delle acque. Le alberature interessate dall'intervento siano salvaguardate e ripiantumate in sito con opportune integrazioni vegetazionali.

Articolo 12 - ZONE SU - Tessuti urbani qualificati di interesse storico-ambientale

Sono costituite dai nuclei storici di Lavagna e Cavi e corrispondono in massima parte alla zona urbanistica RE-A. La disciplina generale per gli interventi sull'edificato esistente in zona SU è regolata dal seguente "Codice dei Materiali":

INTERVENTI ESTERNI:

1) MURATURE

1.1. Le murature devono mantenere le loro caratteristiche originali;

1.2. Le parti di facciata realizzate in "pietra a vista" devono essere mantenute, cos" come l'eventuale paramento in abbadini delle murature a nord;

1.3. L'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, con coloriture che utilizzino pigmenti naturali non filmogeni da applicarsi mediante velature successive al fine di ottenere tonalità morbide e trasparenti, con colori a base di terre, compresi nel repertorio tradizionale locale (rosa, rosso, verde ed ocra). E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi tipo di intonaco o pittura plastica con grane e corrugamenti artificiosi diversi, ducotone e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

1.4. Non sono consentiti rivestimenti anche parziali in pietra ed altro materiale (quali ceramiche, granulati, ecc.);

1.5. E' vietato realizzare ex-novo qualsiasi disegno (come riquadrature, strisce, contorni alle finestre ed elementi decorativi in genere sulle facciate) mentre è consentito il ripristino di eventuali disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali.

2) SCALE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

2.1. E' vietato sostituire qualsiasi manufatto con altro realizzato in materiale non locale (come travertino, marmo di Trani, ecc.). Sono invece ammessi i materiali della tradizione locale, quali l'ardesia ed il marmo bianco. Negli edifici per i quali i tabulati delle "destinazioni ammesse e tipi di intervento consentiti" vincoli l'intero edificio o la facciata, sono prescritte pedate in ardesia non inferiori a cm 3 di spessore.

3) APERTURE

3.1. Qualora i tabulati delle "destinazioni ammesse e dei tipi di interventi consentiti" vincoli l'intero edificio, o la facciata o non consenta modifiche all'involucro, salva la riapertura di antiche finestrate delle quali emergano tracce, nel caso facciano parte della più recente definizione di facciata, non sono ammesse nuove aperture sui prospetti o modificazioni di quelle esistenti;

3.2. i contorni delle aperture devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rifasciati con materiali di alcun genere (marmo, ardesia, ecc.). Le coperture dei davanzali devono essere in lastre di ardesia, anche sottile come nei modi antichi.

4) SERRAMENTI ESTERNI

4.1. Le porte di accesso agli atrii ed alle scale delle abitazioni, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, o, al limite, ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinta verde scuro o marrone scuro in funzione delle tipologie prevalenti; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".

4.2. Per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni del paragrafo precedente, sia per i materiali, sia per i colori.

4.3. Per i locali ad uso commerciale, sono ammesse le porte in cristallo totale tipo "securit" o con struttura esigua in ferro o legno verniciato in verde o nero o alluminio preverniciato in colore verde scuro o grigio antracite; gli stipiti delle aperture e gli architravi devono essere in ardesia o in marmo bianco; è vietato qualsiasi tipo di chiusura che abbia le caratteristiche già vietate per i portoncini d'accesso alle abitazioni; le vetrine pensili ai lati di negozi sono consentite nei limiti e modi previsti dal Piano dell'Arredo Urbano. Sono ammesse, per ragioni funzionali, saracinesche di protezione, tinteggiate a smalto verde scuro, o cancelli estensibili. Sono espressamente vietate le grate elaborate, ed i cancelli, "falso antico".

4.4. Le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", comunque in legno, con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;
- debbono essere conservati i ferma persiane lignei al sommo dell'architrave delle aperture, quando esistono;
- quando la scheda analitica segnali il serramento esistente o altro elemento "importante", esso dovrà essere restaurato o sostituito con uno di eguale fattura;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato od in metallo di qualunque genere, le persiane avvolgibili a scorrimento esterno;
- qualora le persiane non esistano, è fatto divieto di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre è lecito sopperire con ante interne o con l'antica "veneziana" in midollino tinteggiata in verde.

5) COPERTURE

5.1. E' prescritto l'uso di lastre in ardesia posate alla maniera tradizionale. E' ammesso l'uso di tegole alla marsigliese, qualora preesistenti e regolarizzate. Sono proibite: - le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiera e similari;

5.2. i comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati;

5.3. circa la coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di grés rosso e di ceramica smaltata colorata;

Sono ammesse pavimentazioni in lastre di ardesia a spacco, in piastrelle di cemento tipo "Vecchia Chiavari", in grés grigio per edifici o che non presentano particolari caratteristiche di pregio. I parapetti dovranno essere in muratura piena e protetti con lastre di ardesia (copertine).

6) RIFACIMENTI INTERNI

6.1. - qualora l'albo delle "destinazioni d'uso e dei tipi di intervento consentiti" vincoli l'intero edificio od il suo collegamento verticale, esso non deve essere manomesso in alcun modo, ma oggetto di restauro conservativo;

6.1.1. - gli elementi strutturali quali travi in legno, lastre in ardesia relative al soffitto delle scale, volte, non devono essere nè occultati arbitrariamente nè sostituiti con manufatti incongrui, ma reintegrati in modo puntuale. Se ne prescrive anzi il recupero con l'eliminazione degli elementi in contrasto e con la sostituzione dei rivestimenti incongrui con altri congrui;

6.1.2. - per i portoncini caposcala vale la regolamentazione dettata per quelli esterni;

6.1.3. - gli scalini in ardesia originali vanno conservati sostituendo soltanto le pedate deteriorate con altre del medesimo materiale;

6.1.4. - le pavimentazioni degli atrii e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto ed ardesia; E' vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette, legno ed ogni altro materiale che si discosti dalla tradizione locale;

6.1.5. - negli atri e nei vani scale le decorazioni a fresco o a stucco, devono essere mantenute e, se possibile, restaurate; E' vietato coprirle con qualsiasi tipo di tinteggiatura; non è ammesso introdurre rivestimenti alle pareti quando non esistano in origine; così di casi per il battiscopa delle scale;

6.1.6. - circa le tinteggiature di atri e vani scale vale quanto prescritto per le murature esterne fatta eccezione per il colore che deve essere congruo con quello in uso in antico per gli interni (bianco, grigio tenui, ocra tenue);

6.2. in tutti gli altri casi si prescrive comunque:

6.2.1. - che le scale siano reintegrate nel materiale originario (marmo, ardesia); nel caso in cui sostituzioni incongrue abbiano cancellato ogni traccia dei materiali originali, esse andranno rifatte in ardesia;

6.2.2. - che sia mantenuto e non occultato ogni tipo di volta esistente;

6.2.3. - che non si introducano rivestimenti alle pareti di atri e vani scala che non le recassero in origine;

6.2.4. - che i portoncini caposcala seguano le regole dettate per quelli esterni (vedi art. 4.1. delle presenti norme).

7) PROGETTO COLORE CENTRO STORICO DI LAVAGNA

Modalità di attuazione

Il piano colore è corredato di puntuali Norme di attuazione che disciplinano le modalità di intervento per ogni singola UM, minima parte omogenea di tessuto edilizio su cui si deve intervenire unitariamente a prescindere dalla proprietà: essendo quindi vietato effettuare parziali tinteggiature o consolidamenti senza procedere alla tinteggiatura totale del fronte della corrispondente UM, così come individuate alla tavola 11 bis.

Le NTA definiscono e disciplinano gli interventi ammessi sui fabbricati e le modalità di attuazione degli stessi; nel Capitolo 3 sono distinti e definiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricomposizione. Nel Capitolo 4 sono definite le prescrizioni generali valide per tutti gli edifici e manufatti presenti nell'ambito del piano; Nel Capitolo 5 sono descritti i diversi elementi compositivi delle facciate e i relativi interventi; nel Capitolo 6 è indicata la metodologia d'intervento sugli elementi decorativi (pittorici e plastici); nei Capitoli 7/8/9 sono specificati i colori e le tabelle cromatiche, le tecnologie e i materiali da utilizzare.

Nel capitolo 10 è precisata la procedura da seguire per attuare gli interventi sulle facciate degli edifici ricompresi nell'ambito nel rispetto delle disposizioni T.U.E. n.380/2001. Nel Capitolo 11 è riportato il glossario relativo agli elementi compositivi delle facciate, ai materiali e alle lavorazioni da seguire.

Il piano nella sua interezza costituisce integrazione vincolante della Disciplina paesistica di livello puntuale per il centro di Lavagna.

Articolo 13 - ZONA ID-CE - Insediamento di crinale di S. Giulia

Tale zona è costituita dal nucleo frazionale di S. Giulia ove, in relazione ai valori di tipicità dell'insieme e dei singoli elementi costitutivi, ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, è subordinato al rispetto dei valori suddetti.

Obiettivo della disciplina è quello di conservare sostanzialmente inalterata la situazione attuale e dell'insieme, in quanto alla stessa si riconosce un elevato valore paesistico-ambientale.

1) NUOVE COSTRUZIONI:

1.1. I nuovi volumi, solo di uso pubblico, localizzati in tale zona, dovranno rispettare le prescrizioni particolari della scheda norma relativa alla Zona LS 5, nonché le prescrizioni particolari ed i criteri costruttivi generali che seguono:

1.2. - 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 nella scheda.

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 di sposta secondo le modalità tradizionali.

1.4. - Le coperture saranno a falde inclinate, con rivestimento in abbadini alla genovese, 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 delte 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 EDIFICI ESISTENTI :

=====

2.1. - Tutti gli interventi di recupero sull'edificio esistente, dovranno uniformarsi alle prescrizioni paesistiche generali che seguono:

2.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati, le murature devono mantenere le loro caratteristiche originarie.

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. E' vietato l'impiego di pittura plastica con grane e corrugamenti artificiali diversi. Non sono consentiti rivestimenti anche parziali in pietra od altri materiali tipo ceramiche, granulati, ecc.

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. - 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.

2.1.8. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti, con gronde a lastra di ardesia per le residenze. Il rivestimento dovrà sempre essere in abbadini posti in opera alla genovese, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Non sono ammessi radicali tagli di falda.

2.1.9. - 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).

2.1.10. - 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 e 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 estendibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione – continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

2.1.11. - E' vietato realizzare ex-novo qualsiasi disegno (come riquadrature, strisce, contorni alle finestre ed elementi decorativi in genere sulle facciate) mentre è consentito il ripristino di eventuali disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali.

2.1.12. - I contorni delle aperture devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rifasciati con materiali di alcun genere (marmo, ardesia, ecc.). Le coperture dei davanzali devono essere in lastre di ardesia, anche sottile come nei modi antichi.

2.1.13. - Le porte di accesso agli atrii ed alle scale delle abitazioni, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, o, al limite, ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinta verde scuro o marrone scuro in funzione delle tipologie prevalenti; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".

2.1.14 - Per le porte d'ingresso ai fondi ed ai magazzini valgono le prescrizioni del paragrafo precedente, sia per i materiali, sia per i colori.

2.1.15 - Le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", comunque in legno, con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;
- debbono essere conservati i ferma persiane lignei al sommo dell'architrave delle aperture, quando esistono;
- quando la scheda analitica segnali il serramento esistente o altro elemento "importante", esso dovrà essere restaurato o sostituito con uno di eguale fattura;
- sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato od in metallo di qualunque genere, le persiane avvolgibili a scorrimento esterno;

- qualora le persiane non esistano, è fatto divieto di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre è lecito sofferire con ante interne o con l'antica "veneziana" in modellino tinteggiata in verde.

2.1.16 - Sono proibite le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiera e similari.

2.1.17 - I comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati.

2.1.18 - Per la coperture delle terrazze sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di grés rosso e di ceramica smaltata colorata. Sono ammesse pavimentazioni in lastre di ardesia a spacco, in piastrelle di cemento tipo "Vecchia Chiavari", in grés grigio per edifici o che non presentano particolari caratteristiche di pregio. I parapetti ove in muratura piena dovranno essere protetti con lastre di ardesia (copertine).

2.2. Per gli incrementi volumetrici sugli edifici esistenti concessi dal P.R.G. nonché per gli interventi di ristrutturazione con modifica dell'involucro, oltreché le norme di cui ai capi precedenti, gli interventi dovranno uniformarsi alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi edilizi, al fine di adeguarli ai caratteri propri della zona ed ottemperare alle ulteriori seguenti prescrizioni:

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 ammessa l'apertura di abbaini dovranno avere l'arghezza 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 - Le ristrutturazioni edilizie con modifica dell'involucro negli edifici individuati in cartografia, dovranno uniformarsi alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi edilizi ed osservare le seguenti prescrizioni:

2.3.1 - I muri saranno finiti ad intonaco in pietra locale con paramento del tipo di quello dei muri a secco.

2.3.2 - Le coperture saranno a falde inclinate con rivestimento in abbaini o tegole marsigliesi in cotto, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili.

2.3.3 - Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e comunque non superiori a 30 cm con gronde e pluviali in lamiera zincata o in rame.

2.3.4 - Nelle falde del tetto è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.

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 recupero dei volumi esistenti, con o senza ampliamento, deve includere la sistemazione delle aree scoperte di pertinenza.

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 0,50 m in scavo o in riporto rispetto alla situazione attuale; 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 di scariche.

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 1,5 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 ed 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 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.

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 staccate 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) MANUFATTI AGRICOLI

5.1. - Per la conduzione di fondi agricoli in zona ID-CE sono previsti magazzini interrati e 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.

5.2. - Per la conduzione dei fondi agricoli sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

5.2.1 - Messa in opera di serbatoi di piccole dimensioni, preferibilmente interrati, e relativi impianti.

5.2.2 - Collegamento tra le fasce per l'accessibilità e l'uso di macchinari agricoli connessi alla conduzione agricola dei fondi.

5.2.3 - Costruzione e manutenzione di muri di sostegno in pietra locale con paramenti del tipo di quello dei muri a secco.

5.2.4 - Creazione di percorsi interpoderali di accesso che dovranno avere fondo naturale, larghezza minore o uguale a mt 1,50 e rispettare l'andamento morfologico del terreno.

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

autobl occanti; i muri di recinzi one dei gi ardi ni l ungo l e crose vanno mant enut i e ripristinati; è vietato l'uso di pietra non locale.

6.2. - Nuovi percorsi pedonali potranno essere aperti e dovranno avere sezione inferiore a mt 1,50, fondo naturale o una pavimentazione conforme a quelle della tradizione locale e cioè lastra di ardesia centrale con acciottolato di fiume laterale e non potranno alterare la morfologia del terreno.

7) VI ABILI TA' :
=====

VI ABILI TA' PUBBLICA

7.1 - L'adeguamento dei tracciati esistenti, individuati in planimetria di PRG, non potrà prevedere variazioni morfologiche e modifiche alle caratteristiche tipologiche di tracciato di quelli esistenti, ma sono ammessi meri adeguamenti atti a qualificare la definizione del paesaggio, preordinati al superamento delle carenze funzionali. Il superamento di tale limite è subordinato alla redazione di un SQI nei termini previsti dalle norme del PTCP.

VI ABILI TA' PRIVATA :

7.2 - E' vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche di tracciato di quelle esistenti, fatti salvi gli adeguamenti indispensabili per una corretta definizione del paesaggio.

7.2.1 - 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 pendenza di attesa di almeno 5 mt prospiciente la strada e lunghezza complessiva inferiore a mt 20.

La realizzazione dei parcheggi non deve comportare l'apertura di nuovi accessi veicolari, talchè laddove questi non sussistessero dovranno essere reperite soluzioni di sosta nelle vicinanze più prossime dell'immobile.

7.2.2 - E' permessa inoltre la realizzazione di accessi di cantiere per esigenze contingibili di recupero edifici. Tali accessi, che devono comunque presentare dimensioni di larghezza non superiore a mt 2,50 e lunghezza non superiore mt 100, 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 0,50. Obbligo di ripristino contestualmente alla definizione dell'intervento connesso.

Articolo 14 - ZONE TU, I D- MO- A, I S- TR- TU, I D- CO – Fascia costiera e pianura dell'Ente lla

Trattasi di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche di ordine urbanistico per le quali viene definita una "Disciplina paesistica minore" rinviando gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione comunque incidenti in misura rilevante a Studi Organici d'Insieme (S.O.I.).

1) RECINZIONI
=====

1.1. - All'interno dell'abitato le recinzioni possono essere formate da muriccioli (max 1.00 m) intonacati o rivestiti, o da elementi in ferro a giorno costituiti da tondini o quadrelle metalliche verniciate e di forma semplice, o dalla combinazione dei due.

1.2. - Sono sempre ammesse recinzioni formate da elementi vegetali (siepi e simili), nonché rete metallica plastificata di colore verde scuro per aree agricole esterne all'abitato.

1.3. - Fanno eccezione i seguenti casi particolari:

- insediamenti con particolari esigenze (industrie e simili);
per essi il Sindaco potrà concedere o preservare la realizzazione di recinzioni murarie di altezza adeguata a soddisfare le esigenze di decoro esterno e di necessità proprie;
- lungo i percorsi di crosa, sulla base di un progetto che mostri la necessità di ricostruire o mantenere le peculiarità di tali percorsi;
- le recinzioni che superino l'altezza di 1 m sono vietate nei punti e lungo i percorsi panoramici per non ostacolare la percezione visiva del paesaggio;

2) DI STACCHI NEI COMPARTI EDIFICATI

=====

2.1. - A meno di eccezioni espressamente segnalate, i distacchi e le superfici scoperte interessate da interventi non possono essere usate per deposito di materiali ma devono essere sistemate a verde privato ed a parcheggio con la messa a dimora di piante di alto fusto e la sistemazione delle pavimentazioni secondo un progetto coerente con la morfologia ambientale e le caratteristiche microclimatiche dell'area;

2.2. - Il sottosuolo dei distacchi, può essere utilizzato a parcheggio privato o per l'alloggiamento di attrezzature tecnologiche, rispettando le seguenti condizioni:

- non siano di norma abbattuti esemplari arborei di alto fusto. Se ciò si rendesse necessario, si deve provvedere alla sostituzione dell'esemplare abbattuto con un altro di essenza caratteristica della zona, e delle massime dimensioni tecnicamente ammissibili per un buon attecchimento (e posto a debita distanza dai volumi interrati e dagli edifici);
- la copertura dei volumi ricavati deve essere completata con uno strato di humus di spessore non inferiore a 0.40 m se inerbato e/o piantumato con essenze cespugliose; in caso di piantumazione con alberi di alto fusto dovranno essere ricavate opportune vasche di dimensioni e caratteristiche in funzione delle essenze stesse.

3) ALBERATURE

=====

Le alberature lungo i viali e nelle piazze dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

3.1. - Uso di essenze non necessariamente climatiche, ma compatibili con l'ambiente, che siano resistenti all'inquinamento atmosferico ed, in prossimità del mare, alla salinità, e che abbiano un sesto d'impianto proporzionato alle dimensioni trasversali della strada ed alle distanze dagli edifici esistenti.

3.2. - Il tipo di essenze utilizzato deve essere uniforme lungo tutto l'asse viario.

3.3. - Gli esemplari vanno messi a dimora distanziati fra loro in funzione del loro sesto d'impianto in aiuole debitamente delimitate da muretti o in buche non asfaltate nè pavimentate ma protette da un grigliato posato sul terreno, in modo da permettere la penetrazione delle acque meteoriche e la respirazione dell'apparato radicale.

3.4. - Nei filari inframmezzati da parcheggi anche i tronchi vanno protetti con appositi tutori.

3.5. - Gli esemplari ammalati o essiccati vanno rimpiazzati con altri analoghi.

4) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE in zona I D-MOA

=====

Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso da definirsi mediante S.O.I. in conformità al P.T.C.P. e nel rispetto delle indicazioni progettuali contenute nelle schede relative alle singole zone di intervento.

Nelle more della stesura di tali progetti, negli ambiti sottoposti a vincolo ambientale, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, si prescrive:

5) RECUPERO ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

=====

5.1.1 - I paramenti in pietra faccia a vista non possono essere occultati.

5.1.2 - 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 lungo gli assi viari principali.

5.1.3 - Gli stipiti, i davanzali, gli architravi in ardesia vanno mantenuti e/o sostituiti con altri analoghi anche nelle dimensioni.

5.1.4. - Le coperture a falde inclinate dovranno 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. Circa le coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di gres rosso e di ceramica smaltata colorata, sono ammesse pavimentazioni in lastre di ardesia a spacco, in piastrelle di cemento tipo "Vecchia Chiavari" e in gres grigio per edifici che non presentano particolari caratteristiche di pregio. Sono proibite coperture in ondulux, materiali plastici, eternit, lamiera e similari.

5.1.5. - Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale, portoncini smaltati in colore da concordarsi, persiane alla genovese tinteggiate in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice; le tapparelle sono ammesse solo negli edifici che ne siano comunque dotati in origine ed a struttura in c.a.

5.2. - Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ridisegno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura edil di segno di facciata nel rispetto degli schemi tipo ammessi ed in particolare:

5.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

5.2.2. - 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...).

5.2.3. - 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 "chi usa" (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 edil di segno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

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

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

5.2.7. - 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.

6) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

=====

6.1. - I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in ogni caso superare la misura di 3,00 mt 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.

6.2. - 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 3,00 mt di altezza.

6.3. - Le facce a vista di detti sostegni dovranno riprendere nei materiali e nella disposizione dei conci quelle dei muri a secco tradizionali. In particolari ambiti defilati, e non visibili da punti di vista pubblici, sono ammessi rivestimenti in pietra.

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

6.5. - In alternativa ai muri di sostegno potranno essere utilizzate scarpate naturali stabili con pendenza minore o uguale al 60% piantumate con essenze proprie dell'area.

6.6. - 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 colorati. Sono ammesse altresì pavimentazioni in ardesia, in mattoni pieni posti a coltello, e/o soluzioni di lastricati nel rispetto delle tipologie originarie, nonché materiali asfaltici in contesti ben determinati e definiti, connessi ad un uso veicolare dell'area.

7) INDIRIZZI PER IL RECUPERO DI STABILIMENTI BALNEARI ED ACCESSORI

Tutti i manufatti relativi agli stabilimenti balneari devono avere tipologie architettoniche e dimensioni tali da garantire il decoro estetico e la salvaguardia ambientale, nel rispetto delle indicazioni urbanistico-paesistiche di cui alle norme di attuazione ed essere conformi alle indicazioni relative alla nuova passeggiata a mare.

8) INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI DELLA ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

Gli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici produttivi esistenti (cantieri) dovranno essere realizzati con tipologie differenziate per il fronte urbano (via dei Devoto) e quello portuale (piazze del porto turistico), secondo le indicazioni degli schemi tipologici riportati nella specifica scheda.

Tali interventi saranno in oltre soggetti alle seguenti norme di dettaglio differenziate per tipo edilizio:

1. Norme relative all'edificato su via dei devoto - Fronte Urbano

a. tipologia dei rivestimenti murari degli edifici

Intonaci o parti a vista di murature

Tutte le murature da realizzare sulla Via dei Devoto dovranno essere intonacate lisce o ad arenino fine con finitura a frattazzo. Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad "opus incertum" o a giunti rilevati in cemento. Le zoccolature dovranno essere in pietra o a rilievo in cemento con colorazione differente rispetto all'intonaco soprastante. Sono ammessi a giudizio della C.E. zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento stollato (ad effetto rustico).

tinteggiature di edifici

Dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità calda, con colori dal giallo al rosso al marrone, e comunque nelle tonalità del repertorio tradizionale (gamme del rosa, del giallo/rosso, delle terre in genere di colore chiaro). In ogni caso dovrà essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono ammesse pitture con effetti plastici a rilievo quali graffiati e spatolati a grana grossa.

b. tipologia delle coperture, gronde degli edifici

cornicioni, gronde, pluviali

La sporgenza delle falde, dal filo dalla muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 40 cm

I canali di gronda ed i pluviali devono essere eseguiti in rame o lamiera zincata a sezione rotonda. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

coperture

L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 25 e 35 gradi.

I manti delle coperture a falde, potranno essere eseguiti in lastre ondulate o grecate (ondulux, lamiera ecc.), o laterocemento, il colore delle coperture dovrà essere grigio.

E' ammessa la presenza di abbaini o aperture raso falda "tipo Velux" nel numero idoneo se rapportato alla dimensione di superficie della falda, e comunque di

di mensioni minime strettamente connesse all'uso.

coperture piane praticabili

Nel caso di interventi su coperture piane esistenti i parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastri in muratura collegati da ringhiere metalliche costituite preferenzialmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali. Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto D2.

c. tipologia delle bucatore e serramenti degli edifici

bucature, soglie di porte e davanzali

Le bucatore devono mantenere i rapporti di mensurali evidenziati nel repertorio di tipologie storiche e rispettare gli schemi tipologici allegati al Progetto Unitario.

Circa i contorni delle bucatore si hanno i seguenti casi:

- i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;
- davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco o ardesia
- stipiti delle finestre devono essere finiti a intonaco
- stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata

infissi esterni per finestre

Non sono ammessi sistemi oscuranti esterni di nessun tipo quali persiane, anche di tipo tradizionale, scuri esterni o tapparelle, persiane avvolgibili. I sistemi oscuranti dovranno necessariamente essere posti sull'interno delle finestre.

infissi interni per finestre scuri interni

Le finestre devono essere del tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato in colore bianco o con tinta scura. Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due.

porte di accesso al piano terra

Sono ammesse porte in legno, alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio.

Sono inoltre consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

Sono inoltre ammessi telai a vetro in metallo, anche a più ante, per le attività di commercio o esposizione poste al piano terra, in tali telai potranno essere inserite porte di accesso a vetro di tipologia corrente.

Non sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti).

Gli interventi di riqualificazione di via dei Devoto connessi alla ristrutturazione ed ampliamento degli edifici produttivi esistenti (cantieri) dovranno essere realizzati secondo le indicazioni degli schemi tipologici riportati nelle specifica scheda.

2. Norme relative ai fabbricati sull'area portuale – Fronte Portuale

a. tipologia dei rivestimenti murari degli edifici

superfici esterne degli edifici

Tutte le superfici sull'area portuale saranno in prevalenza realizzate con materiali prefabbricati o lamiera metalliche verniciate. Sono altresì ammesse a giudizio della C.E. superfici murarie intonacate lisce.

tinteggiature di edifici

Dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità fredda, con colori dal bianco al blu/azzurro al grigio. In ogni caso dovrà essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

tinteeggiature dei serramenti

Come per le superfici degli edifici dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità fredda, con colori dal bianco al blu/azzurro al grigio. Per la rilevante superficie dei serramenti delle aperture sui fronti le coloriture dei portoni dovranno essere coordinati con quelli delle facciate, la campionatura dei colori da impiegarsi dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

b. tipologia delle coperture

cornicioni

La sporgenza delle falde, dal filo dalla muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 40 cm

coperture

L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 5 e 10 gradi.

I manti delle coperture a falde, potranno essere eseguiti in lastre ondulate o grecate (ondulux, lamiera ecc.), o laterocemento, il colore delle coperture dovrà essere grigio.

E' ammessa la presenza di aperture raso falda "tipo Velux" o di parti di copertura realizzate con materiale traslucido o vetrato per l'illuminazione dei locali sottostanti.

coperture piane praticabili

Sono inoltre ammesse coperture piane. Tali coperture saranno pavimentate con mattonelle in cemento o ceramica o altro materiale non lucido. Il colore dovrà essere grigio.

c. tipologia delle bucatore e serramenti degli edifici

bucature

Le bucatore devono mantenere i rapporti dimensionali evidenziati nel repertorio di tipologie e rispettare gli schemi tipologici allegati al Progetto Unitario.

infissi esterni per finestre

Sono ammessi tutti i tipi di finestre del tipo industriale con preferenza per finestrate a tutta luce e limitazione minima dell'ingombro del telaio. I materiali saranno ferro, alluminio e pvc, non sono ammessi infissi in legno.

porte di accesso

Sono ammesse porte in legno, alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio.

portoni di accesso

Sono ammessi portoni di accesso in alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio. Sono inoltre consentite porte metalliche a scorrimento e tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc. con chiusura a libro. Sono inoltre ammesse le serrande sezionali a scorrimento verticale su guide.

8 bis) INDIRIZZI PER L'INSERIMENTO DI ELEMENTI NATURALISTICI E DI SUPERFICI PERMEABILI.

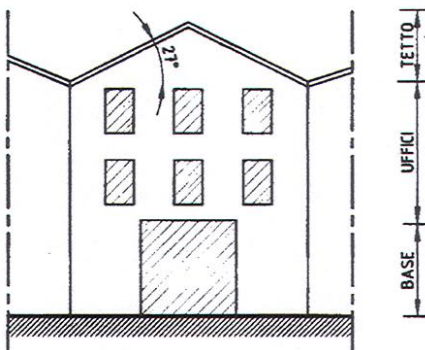
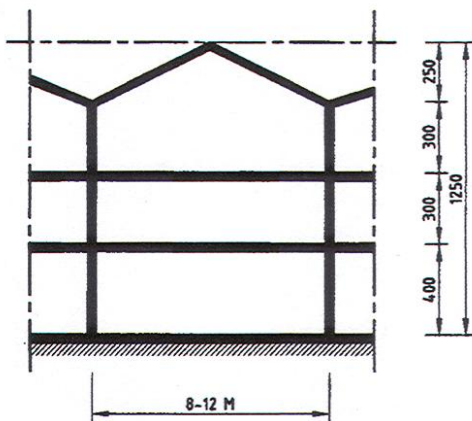
Negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici produttivi esistenti (cantieri), in applicazione di quanto disposto dall'art. 5, punto 4, delle Norme del Piano di Bacino dell'ambito 16, si è previsto l'inserimento di elementi naturalistici, quali schermature e diagrammi vegetazionali, da attuarsi con essenze vegetali idonee al sito e sistemazione di superfici permeabili, atti a migliorare il rapporto tra le nuove sistemazioni e ricostruzioni con l'assetto fluviale e con quello marino.

In tutti gli interventi dovrà comunque essere prevista la sistemazione del tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte di intervento secondo le indicazioni degli schemi tipologici riportati nelle specifiche schede.

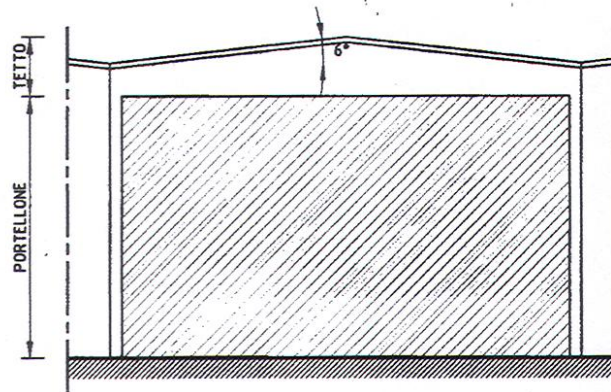
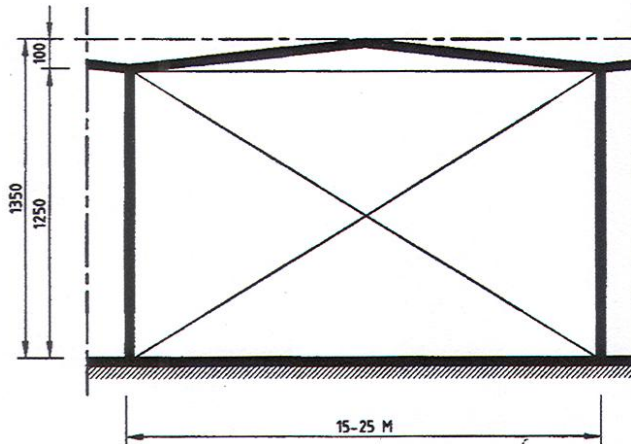
SCHEMI TIPOLOGICI

SCHEMI TIPOLOGICI PER I FRONTI

TIPOLOGIA FRONTE URBANO
(RIFERIMENTO: TIPO1)



TIPOLOGIA FRONTE PORTUALE
(RIFERIMENTO: TIPO2)

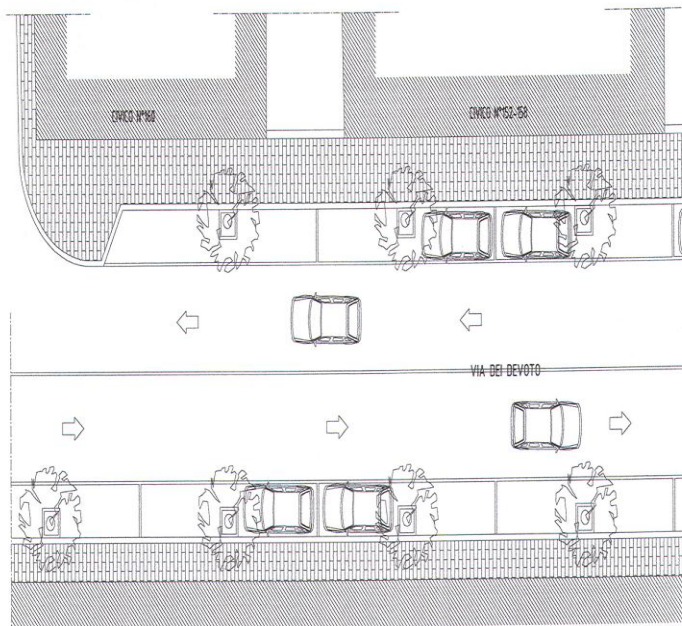


- Corpo di fabbrica destinato ad uffici
- Copertura a falde con inclinazione 25-30 %
- Struttura portante in cemento armato.
- Destinazione commerciale dello zoccolo p.t.
- N° 2 piani soprastanti destinati ad uffici
- Passo 8-12 m
- Profondità 4-8 m

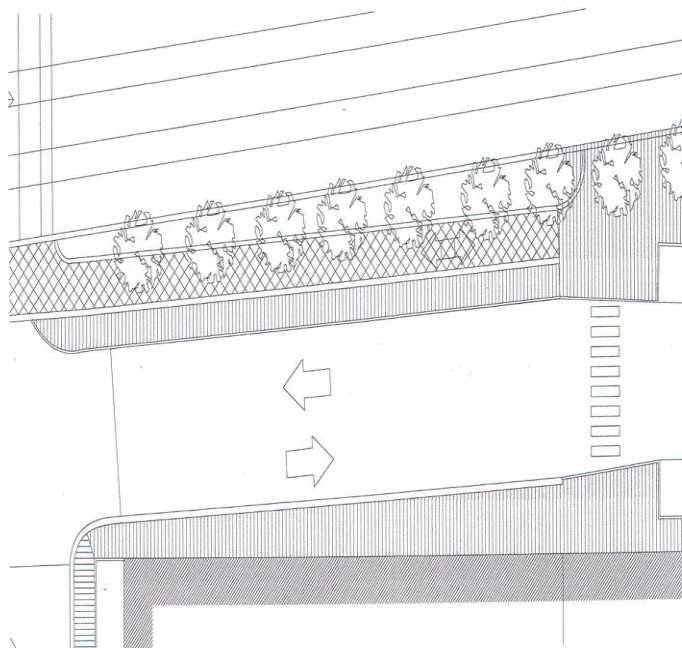
- Corpo di fabbrica destinato alla produzione.
- Riduzione al minimo della inclinazione delle falde.
- Struttura portante intelaiata/prefabbricata.
- Grandi aperture a tutto' prospetto sul fronte del porto
- Campata massima 25 m

SCHEMI TIPOLOGICI

SCHEMA TIPOLOGICO INTERVENTI SU VIA DEI DEVOTO - TRATTO CORRENTE scala 1:200



SCHEMA TIPOLOGICO INTERVENTI SU VIA DEI DEVOTO - TRATTO TERMINALE scala 1:250



SCHEDA DELLE UNITA' INSERITE
DI CUI ALLA TAVOLA 7
ALLEGATA ALLE CONFESSIONI AL VOTO REGIONALE
ed ABACO DEI TIPI EDILI

1) - CLEDAY

Pregevole insediamento, a carattere sparso, di villette residenziali del secondo dopoguerra, in bosco di conifere, su impianto viario che sale lungo le curve di livello.

PRESCRIZIONI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Regole tipologiche che:

- è **ammessa in forma limitata la realizzazione di volumi accessori** alle residenze lungo il tracciato viario esistente, a completamento dell'edificato, con fronte principale parallelo alle curve di livello.
- Eventuali ampliamenti dei volumi esistenti dovranno uniformarsi nei materiali e nella tipologia al corpo principale dell'edificio.

2) - CERRETO

Insediamento agricolo storico a carattere sparso, sul versante del rio Cereto esposto a sud-ovest che ne costituisce il bacino agricolo.

L'insediamento è strutturato su un percorso di crinale da cui partono parallelamente alle curve di livello collegamenti secondari che portano ai poderi, posti a valle del crinale e a ridosso di esso.

Oggi al percorso di crinale si è sostituita una strada carrabile che risale lungo il versante nord della valletta del rio Cabanne e connette i nuclei agricoli alle varie quote.

PRESCRIZIONI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Regole morfologiche che:

- è vietata l'edificazione lungo il crinale.
-
- E' ammessa in forma limitata la realizzazione di nuovi volumi residenziali e agricoli a una quota inferiore di 30 m rispetto al crinale soprastante.

Regole tipologiche che:

- ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

3) - BARASSI

L'insediamento organizzato lungo due crinali secondari e paralleli, cui fa capo un bacino agricolo particolarmente vasto.

- a) L'insediamento principale ha per matrice il crinale di costa Lavagnini ed è articolato in più nuclei sovrapposti e sviluppati lungo percorrenze pianeggianti di aggiramento del crinale stesso. Di essi il nucleo più sviluppato e più antico è quello che, attraversato dalla provinciale di S. Giulia, ha uno sviluppo cuneiforme e vanta la presenza della chiesa nella zona di intersezione col crinale.

Anche il nucleo più a monte, di origine storica, era attraversato dalla strada per S. Giulia, ma il suo sviluppo lineare è assai più semplice e si è arrestato con la deviazione a valle del suddetto percorso.

Nella parte bassa del crinale l'insediamento è servito da percorsi secondari di distribuzione interna al bacino agricolo e presenta parallelamente alle curve di livello, sviluppo lineare semplice più o meno accentuato.

- b) Il crinale secondario più a nord segna il limite del bacino agricolo di Barassi, disposti linearmente lungo questo crinale si attestano alcuni poderi agricoli.

Regole morfologiche:

- a) - completamento del nucleo principale della chiesa rafforzando l'insediamento lineare lungo la provinciale e lungo il crinale nella zona sovrastante la chiesa a ridosso dell'edificio esistente;
- rafforzamento del nucleo più a monte con nuovi corpi di fabbrica disposti linearmente a completamento dell'edificio lungo l'asse di sviluppo del nucleo coi fronti principali paralleli ad esso;

- evoluzione dell'insediamento esistente lungo il tratto basso del crinale in nucleo vero e proprio, con asse sviluppo lineare lungo le curve di livello a cavallo del crinale stesso.

Sul crinale i nuovi corpi di fabbrica dovranno stare a distanza minore/uguale 10 m da quelli esistenti.

- b) - lungo il crinale secondario più a nord localizzazione di nuovi corpi di fabbrica solo a ridosso di quelli esistenti, con distanza minore/uguale 10 m da essi e volume minore/uguale 250 mc;
- rafforzamento del nucleo in formazione lungo la provinciale a ridosso del crinale.

Regole tipologiche:

ammesse le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con le limitazioni volumetriche imposte.

4) - SORLANA

Insediamento articolato in diversi nuclei, ed avente come matrice due crinali secondari che si ricongiungono a monte della chiesa e come asse di sviluppo principale la percorrenza pianeggiante di aggiramento del crinale stesso costituita dalla strada provinciale di S. Giulia; più a valle, un percorso parallelo ad esso e di servizio del bacino agricolo forma un asse di sviluppo secondario. Pregevole ed equilibrata la successione verticale dei nuclei lungo il crinale e con la chiesa che domina isolata l'insediamento e l'intero bacino agricolo legato ad esso.

Regole morfologiche che:

mantenimento della struttura edificata a nuclei: i nuovi volumi residenziali andranno disposti a completamento dei nuclei esistenti secondo i seguenti criteri:

- mantenimento di una fascia di rispetto inedita di 80 m attorno alla chiesa;
- divieto di costruire nuovi volumi isolati lungo l'asse del crinale;
- rafforzamento dei due nuclei esistenti lungo la provinciale, completandone e compattandone lo sviluppo lineare sulla strada;
- conservazione del nucleo storico di case Raffo che compatto e composto costituisce elemento rilevante dal punto di vista paesaggistico al quale può essere legato un modesto sviluppo lineare verso est, con corpi di fabbrica aventi il fronte principale parallelo alle curve di livello, di stanza minore/uguale 10 m dai volumi esistenti e volume minore/uguale 250 mc;
- possibile integrazione dei due nuclei ad ovest di case Raffo e degli altri nuclei presenti con nuovi volumi disposti a distanza minore/uguale 10 m da quelli esistenti e dimensione minore/uguale 2/3 del volume maggiore presente nel nucleo stesso.

Regole tipologiche :

ammesse le tipologie del repertorio agricolo locale compatibili con le limitazioni volumetriche imposte.

5) - VERSANTE OVEST DEL BARASSI - PARTE ALTA : CROCETTA

Insediamento articolato in diversi nuclei a sviluppo lineare mono assiale che si susseguono lungo un percorso (provinciale di S. Giulia) a ridosso delle zone cacuminali, e dei terrazzi di crinale. I corpi di fabbrica sono orientati coi

prospetti principali paralleli al percorso. Il bacino agricolo dell'insediamento con l'intero versante fino al Fravega, ha colture più specializzate (vite, orti) nella zona di crinale sui cacumini ed a ridosso dell'insediamento mentre al di sotto, fino al torrente, il versante è ad uliveto. Lungo il versante presenza sporadica di poderi di spostati linearmente su assi di collegamento col crinale, paralleli alle curve di livello.

La zona di case Bertana : costituisce un caso anomalo per la dimensione degli edifici (schiere) e per la vicinanza dei poderi che tendono a formare un vero e proprio nucleo con asse principale di collegamento perpendicolare alle isoipse. Sono presenti tipi agricoli aggregati di case di pendio lungo la massima pendenza, rifusioni edilizie e ville agricole.

Regole morfologiche che:

- E' vietata l'edificazione su crinali e zone cacuminali.
- E' ammesso il solo completamento del nucleo di sella.
- E' ammesso il rafforzamento dell'edificazione sul percorso provinciale, nel rispetto della matrice lineare, con fronti principali paralleli alla strada.
- Sono ammessi nuovi volumi sul versante a mezza costa, su asse d'insediamento parallelo alle curve livello con volumetria minore/uguale 250 mc.
- Nella zona di case Bertana sono ammessi nuovi volumi a completamento del nucleo con fronti principali allineati a quelli esistenti, con distanza minore/uguale 10 m dagli edifici attuali e volumetria inferiore a 300 mc.

Regole tipologiche che:

ammesse le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con le limitazioni volumetriche imposte .

5 Bis) - VERSANTE OVEST DEL RIO BARASSI - PARTE BASSA SOTTO S. GIULIA

Tratto terminale del versante ovest del Barassi situato al di sotto del crinale che da S. Giulia scende a Cavi.

Costituisce il versante agricolo ad uliveto connesso ai nuclei di Senaxi, S. Michele, Barannina. Scarsamente insediato, presenta edificazione di mezza costa, connessa in costa all'edificato di crinale, solo nel tratto verso Cavi. L'integrità del versante e la presenza dei nuclei soprastanti di S. Giulia suggeriscono un inserimento di volumi residenziali limitato sia nel numero che nelle dimensioni esistenti.

Regole morfologiche:

- Edificazione di nuovi volumi a mezza costa, spostati ad una quota inferiore di almeno 30 m dalla zona 6) di S. Giulia o dal crinale, su sistema infrastrutturale di accessibilità parallelo alle curve di livello; volumetria massima ammessa = 300 mc ogni edificio;
- Edificazione lungo il crinale a completamento dei volumi esistenti su sistema infrastrutturale di accessibilità esistente con distanza dei nuovi corpi di fabbrica inferiore a 10 m da quelli esistenti e volumetria inferiore ad $\frac{2}{3}$ del volume più vicino.

Regole tipologiche:

- Sono ammesse le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con i limiti volumetrici imposti, con esclusione di impianti a ville con carattere prettamente residenziale.

6) - S. GIULIA

Insediamento di crinale articolato in più nuclei di sposti a corona della zona terminale del crinale sopra S. Giulia.

L'alto valore paesistico del sito è rafforzato dalla presenza di ville agricole che si stagliano quali emergenze nel paesaggio agrario.

Non sono previsti interventi di nuovo impianto residenziali.

Regole morfologiche:

- I modesti ampliamenti degli edifici residenziali consentiti dalle norme di piano dovranno interessare i fronti minori nel caso di edifici a sviluppo longitudinale, secondo le regole proprie della tradizione locale contenute nell'abaco dei tipi edilizi.

7) - MADONNA DELLA NEVE

Insediamento agricolo di matrice storica, avente come asse strutturante il crinale che da S. Bartolomeo (frazione di Cogorno) giunge al Cimitero di Lavagna, a ridosso del nucleo storico e quello minore e parallelo ad esso che, da S. Bartolomeo scende verso il Fravega a nord dell'autostrada. L'insediamento di mezza costa a carattere sparso, si sviluppa ad alcune quote costanti, lungo percorrenze secondarie che partono dal crinale e si snodano sui versanti parallelamente alle isoipse. Il sistema dell'insediamento agricolo di tipo sparso e lineare si completa nel fondovalle a nord dell'autostrada con la presenza di piccoli nuclei di case agricole allineate lungo il corso del Fravega e collegate da un percorso parallelo al torrente. Il bacino agricolo, assai ampio, presenta le colture ortive ed in generale più pregiate sul fondovalle del Fravega; mentre l'uliveto lungo il versante esposto a sud e nelle zone di crinale; sul versante esposto a nord l'uliveto è intercalato a lembi di bosco.

Regole morfologiche che:

- E' compatibile un rafforzamento del sistema insediativo lineare di fondovalle con edifici anche isolati nella parte bassa e con volumi a ridosso dei nuclei esistenti in quella più alta;
- Divieto di edificazione di nuovi volumi indipendenti lungo l'asse del crinale della Madonna della Neve;
- Sul crinale secondario possibilità di rafforzare i nuclei esistenti con nuovi volumi indipendenti a distanza minore/uguale 10 m da quelli esistenti e volumetria minore/uguale 1/2 del volume maggiore presente nel nucleo;
- Edifici di mezza costa secondo le tipologie agricole ammesse.

Regole tipologiche che:

ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

8) - COLLI NA DI MOGGIA

L'insediamento agricolo storico risultava assai modesto, ed era localizzato lungo il crinale principale, che supportava il percorso di collegamento con Cogorno e lungo i crinali secondari rivolti verso l'Entella ed alla base della collina lungo il corso del rio Rezza. Oggi la crescita urbana da un lato e la presenza dello svincolo autostradale hanno cancellato le gerarchie di tale sistema morfologico: l'insediamento si è evoluto lungo i crinali secondari ed a corona della zona cacuminale con tipologie miste residenziali ed agricole (come testimoniato l'ambito di pertinenza che alterna lembi boschi vi ed uliveto in modo abbastanza casuale).

Regole morfologiche che:

- Vietata l'edificazione nella zona cacuminale e di sella;
- Rafforzamento del nucleo di Moggia e dei nuclei edificati sugli altri crinali con localizzazione dei nuovi corpi di fabbrica a ridosso di quelli esistenti, e con volumetrie minori/uguali al volume maggiore residenziale presente nel nucleo;
- Edificazione di mezza costa con volumi isolati di dimensioni contenute minore/uguale 250 mc e fronte principale parallelo alle curve di livello.

Regole tipologiche che:

- Nei nuclei ammesse le tipologie agricole del repertorio locale e le tipologie residenziali connesse con le caratteristiche dei nuclei di riferimento;
- Ammessi tipi agricoli del repertorio locale per gli edifici isolati.

9) - COSTA DI SAN DOMENICO

L'insediamento storico lineare avente come asse il percorso di crinale che, dal nucleo della Chiesa di S. Giulia si sviluppa verso Lavagna parallelo alla costa fino alla Chiesa di S. Domenico.

L'insediamento è strutturato in piccoli nuclei (coincidenti con gli antichi poderi agricoli) distanziati fra loro in modo abbastanza regolare e connessi ai fondi agricoli della fascia alta del versante a mare. Il versante opposto rispetto al crinale, invece, più acclive e mal esposto, è da sempre boscato ed ineditato.

Il nucleo di S. Domenico che conclude il sistema edificato di crinale verso Lavagna, è il più consistente. L'insediamento attuale coincide sostanzialmente con quello storico, e merita di essere conservato limitando le possibilità di intervento.

Regole morfologiche:

- Edificazione lungo il crinale solo a ridosso dei nuclei esistenti, con distanza inferiore a 10 m dai corpi di fabbrica attuali del nucleo e volumetria inferiore a 2/3 del volume più vicino.
- a nord del crinale, lungo il versante sud della valletta del rio Rigone possibile edificazione di mezza costa, ad una quota di almeno 30 m inferiore rispetto al crinale soprastante, con accesso dal percorso di crinale, e volumetria inferiore a 250 mc.

Regole tipologiche:

- Ammesse le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con la volumetria massima tollerata.

9 Bis) - VERSANTE A MARE SOTTO S. GIULIA COMPRESO FRA CAVI E RI PAMARE

Tale versante, che possiede un elevato grado di impatto, nella fascia medio-alta conserva inalterato il sistema insediativo di stampo agricolo. Sul pendio, terrazzato ed interamente coltivato ad uliveto, sono disseminati i poderi e le ville agricole, posti ad intervalli regolari e, soprattutto, localizzati a due o tre quote costanti, in modo da formare un sistema uniformemente distribuito sul territorio e connesso da una maglia di percorsi interpoderali paralleli e perpendicolari alle curve di livello il cui "passo" risulta determinato dalle dimensioni medie dei poderi. Ad oggi tale sistema si presenta sostanzialmente saturo.

La fascia bassa, a ridosso della panoramica, ha subito maggiori trasformazioni, dovute al ruolo di asse periurbano della strada ed alla buona accessibilità dei lotti ad essa prospicienti: volumi di tipo residenziale e di dimensioni anche abbastanza consistenti, sono sorti su ambo i lati del percorso; a valle della strada ciò ha cancellato completamente la valenza agricola delle zone rimaste verdi, mentre a monte della Panoramica ha alterato il rapporto diretto con l'ambiente agricolo del versante.

Regole morfologiche che:

- a) Nella fascia alta, ammessa nuova edificazione solo ad integrazione dei nuclei esistenti, con localizzazione dei corpi di fabbrica a meno di 10 m dagli edifici esistenti e con volumetria inferiore ad 1/2 del volume più vicino;
- b) Nella zona a monte della Panoramica profonda circa 150 m
 - fascia inedificabile di 100 m a ridosso della strada;
 - al di sopra localizzazione dei nuovi volumi negli impluvi o a ridosso delle zone REB esistenti;
 - inedificabilità e tutela delle aree verdi a valle della Panoramica.

Regole tipologiche che:

- Nella fascia alta ammesse le tipologie agricole del repertorio locale;
- Nella fascia bassa ammesse le tipologie agricole locali, ammessi tipi residenziali mono-bifamiliari ad eventuale completamento delle zone REB delimitate dal PRG.

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 per il urbano 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 isoipse 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 inediticata, costituendo di fatto bacino agricolo degli insediamenti di crinale.

Ad oggi la valletta è rimasta sostanzialmente inediticata, e costituisce, proprio per questo motivo, una risorsa potenziale unica per Lavagna (zona morfologicamente unitaria, totalmente inediticata, ad impatto assai ridotto ed a ridosso del centro urbano) che vale la pena di conservare integra.

Regole morfologiche che:

- a)
 - Nuova edificazione vietata nella zona cacuminale 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 vallotta 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 che:

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

11) - VERSANTE SUD DEL RIO FRAVEGA - VALLE BERI SSI A LEVANTE

Il sistema insediativo del versante presenta tre diversi livelli di sviluppo in relazione ai quali può essere diviso in tre settori distinti:

- a) La zona più a nord, quasi interamente boscata, che presenta tracce di un insediamento rurale sparso di tipi elementari di manufatti agricoli per lo più abbandonati e risulta totalmente sconnesso alle infrastrutture viarie attuali e carrabili.
Il suo valore più che all'edificato esistente è legato alla presenza del bosco.
- b) Una zona intermedia, che presenta un insediamento sparso di versante legato a modeste aree a coltivo, sprovvisto di regole strutturanti interne e gravitante sul percorso insediativo del fondovalle.
- c) Infine la zona sotto S. Giulia che è legata ad una diversa morfologia con vallicole più incise e conseguente esposizione nord-sud dei versanti, assai più favorevole rispetto all'esposizione prevalente nord-ovest della valle interna.

Si individuano, in questa zona, lungo i crinali facenti capo a S. Giulia, due sistemi insediativi lineari di piccoli nuclei che costituiscono l'insediamento più antico e che hanno ognuno il proprio bacino agricolo sul versante esposto a sud. Su uno dei suddetti versanti infine vi è un insediamento agricolo di mezza costa, posteriore rispetto a quello di crinale e sviluppato lungo le curve di livello a tre diverse quote.

Il percorso principale che serve l'insediamento un tempo coincideva con gli assi di crinale, oggi è costituito dalla provinciale di S. Giulia, che ha di fatto favorito lo sviluppo dell'insediamento di versante declassando quello di crinale.

Regole morfologiche che:

- a) - Non è ammessa in tale zona alcuna nuova edificazione residenziale.

- b) - Ammessa nuova edificazione nella fascia inferiore del versante, connessa al percorso di fondovalle, con volumi inferiori a 250 mc;
- c) - Ammessa nuova edificazione lungo i crinali solo a ridosso dei nuclei esistenti, con distanza minore/uguale 10 m dai corpi di fabbrica attuali del nucleo e volumetria inferiore a 250 mc;
- Ammessa nuova edificazione di mezza costa con volumetria inferiore a 250 mc purchè a una quota di almeno 30 m inferiore al crinale soprastante.

Regole tipologiche:

Ammesse solo le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con le limitazioni volumetriche imposte.

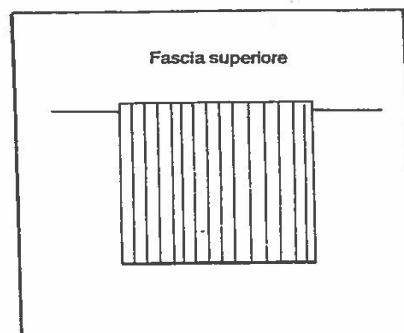
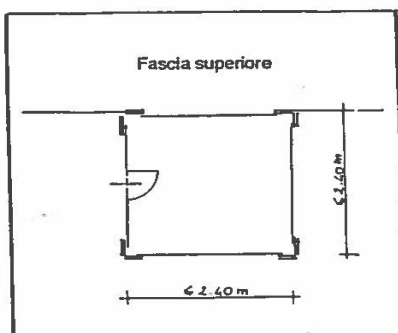
ABACO DEI TIPI EDILIZI

- Strutture agricole provvisorie
- Accessori agricoli in muratura
- Strutture balneari
- Strutture stagionali della costa
- Casa agricola elementare tipo 1
- Casa agricola elementare tipo 2
- Casa agricola elementare tipo 3
- Tipo 4 Villa Agricola
- Tipo 5 Villa Agricola di pendio
- Tipo 6 Casa agricola - Villa Agricola - rifusione
- Tipo 7 Villa Agricola di pendio - rifusione

PICCOLI MANUFATTI
AD USO PRODUTTIVO
CASOTTI PER ATTREZZI

166.1

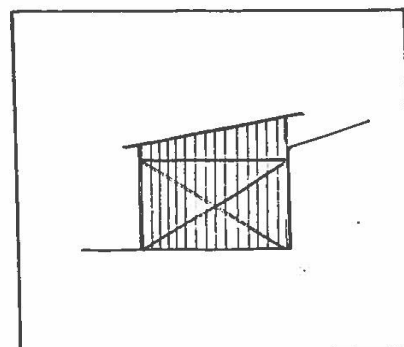
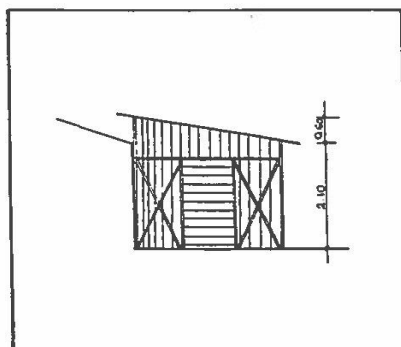
PIANTA
 E
 PIANTE COPERTURA



PROSPETTO
 LONGITUDINALE



PROSPETTI
 LATERALI

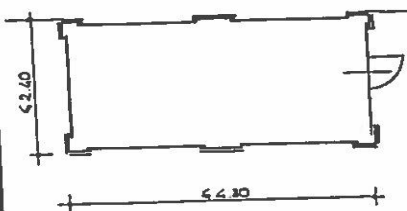


PICCOLI MANUFATTI
AD USO PRODUTTIVO
DEPOSITI, ATTREZZI - POLLAI

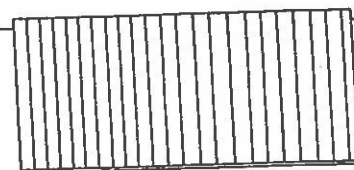
166.2

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA

Fascia superiore

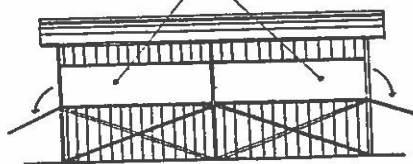


Fascia superiore

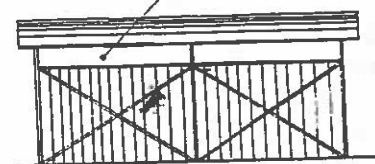


PROSPETTI
LONGITUDINALI

Voletti apribili

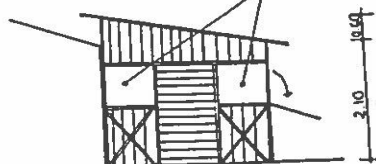


Zona aperta per aerazione

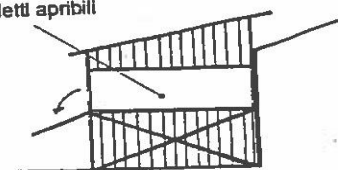


PROSPETTI
LATERALI

Voletti apribili



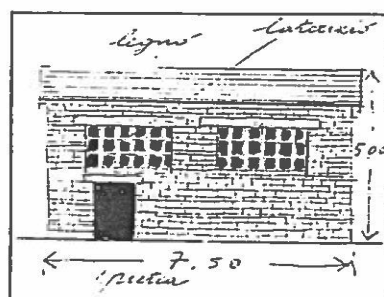
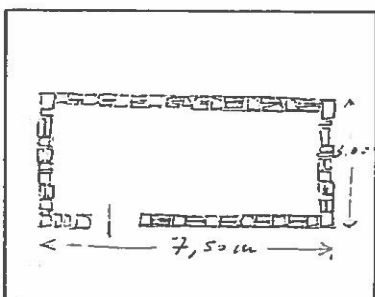
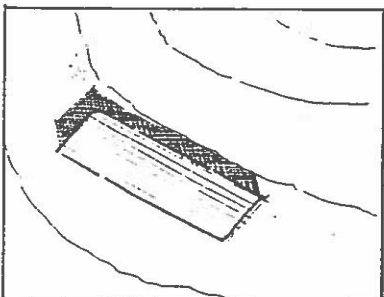
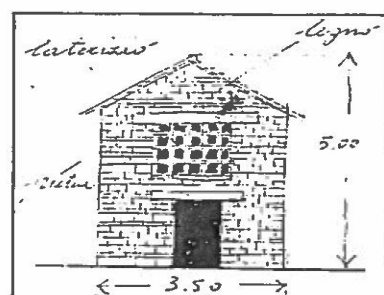
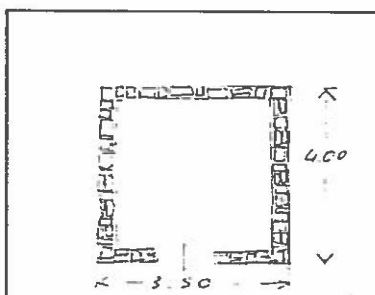
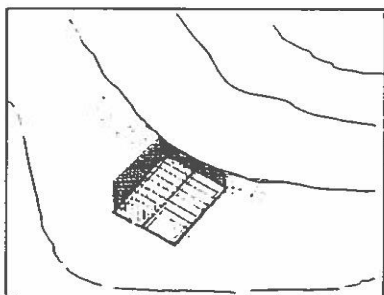
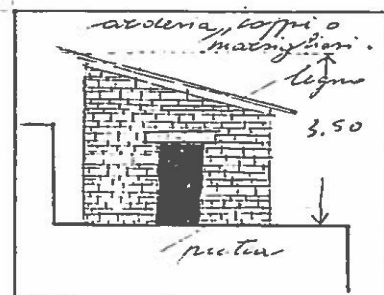
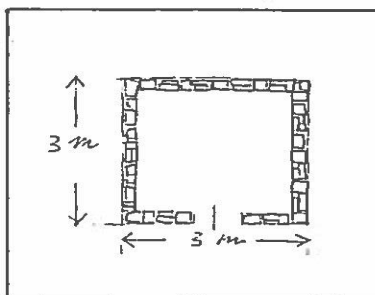
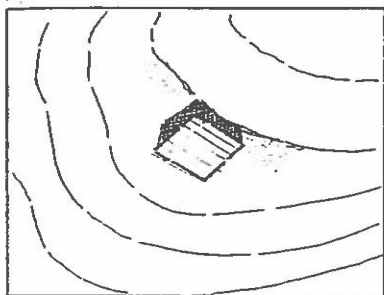
Voletti apribili



SCHEMA INSEDIATIVO

PIANTA

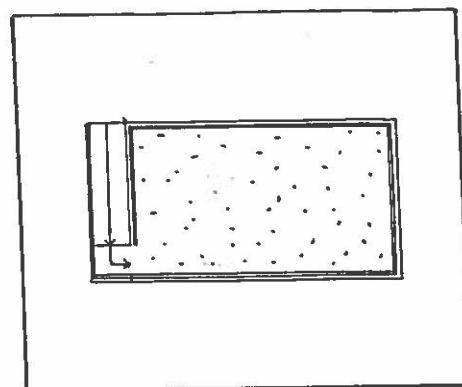
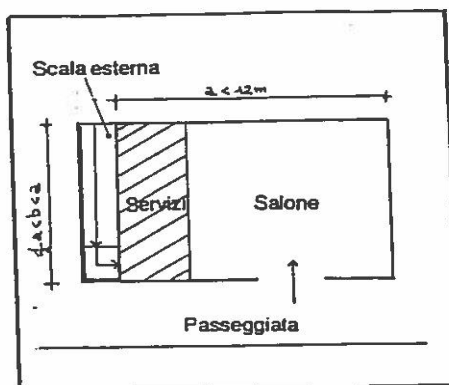
ALZATO



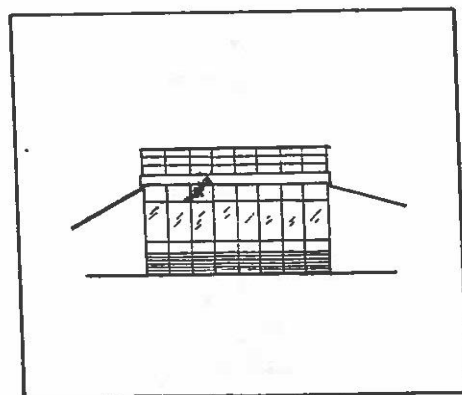
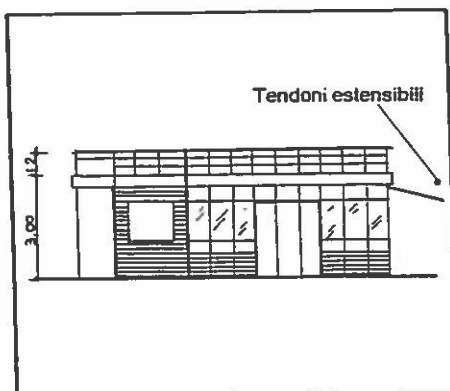
ATTREZZATURE OBBLIGATORIE E FACOLTATIVE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI

165.4

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

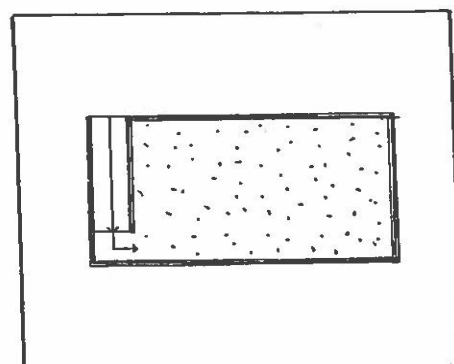
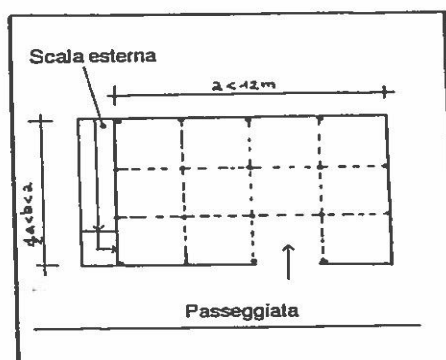


Struttura lignea o metallica a "passo stretto" con copertura piana praticabile e pannelli di tamponamento in legno, vetro, o metallo leggero.

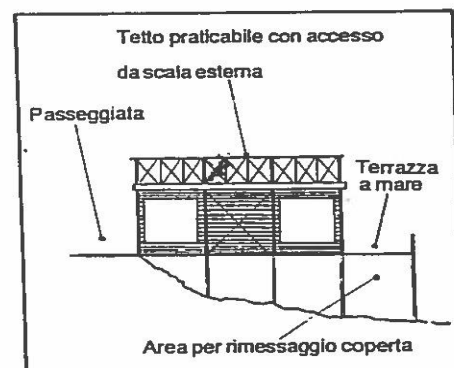
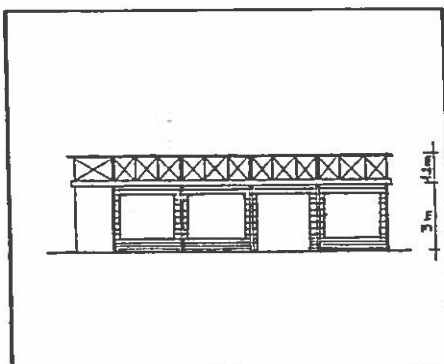
ATTREZZATURE OBBLIGATORIE E FACOLTATIVE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI

166.5

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

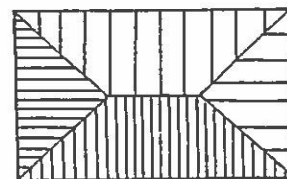
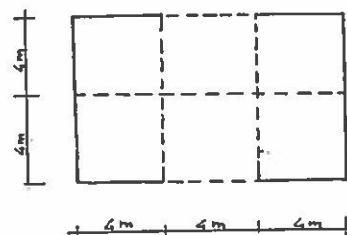


Struttura metallica a "passo Pargo" con copertura piana praticabile e pannelli di tamponamento in legno, vetro, o metallo, pieni o con serramento o con accesso.

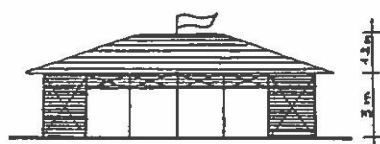
**ATTREZZATURE OBBLIGATORIE
E FACOLTATIVE DEGLI
STABILIMENTI BALNEARI**

166.6

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

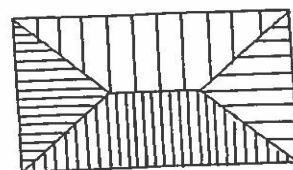
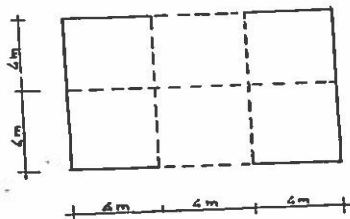


Struttura in legno tipo "chalet".

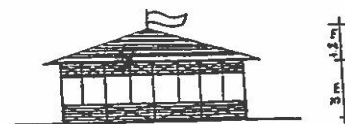
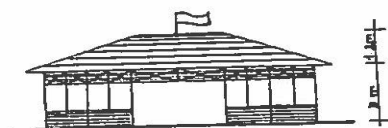
**ATTREZZATURE OBBLIGATORIE
E FACOLTATIVE DEGLI
STABILIMENTI BALNEARI**

166.7

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

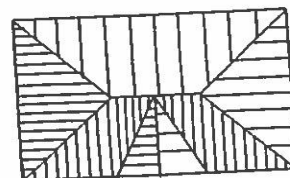
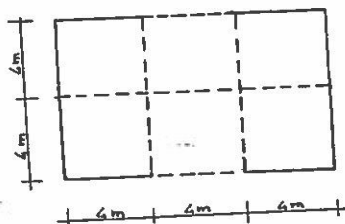


Struttura in legno tipo "chalet".

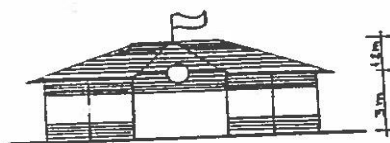
**ATTREZZATURE OBBLIGATORIE
E FACOLTATIVE DEGLI
STABILIMENTI BALNEARI**

199.9

PIANTA
E
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO



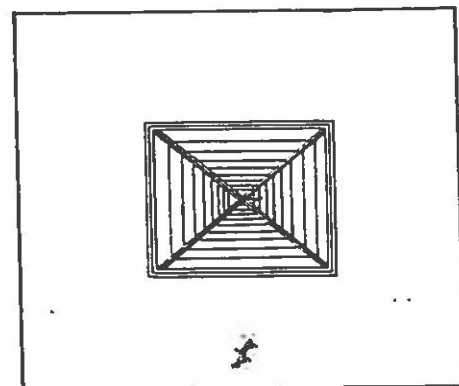
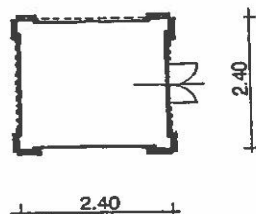
Struttura in legno tipo "chalet".

**STRUTTURE STAGIONALI PER AREE
DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

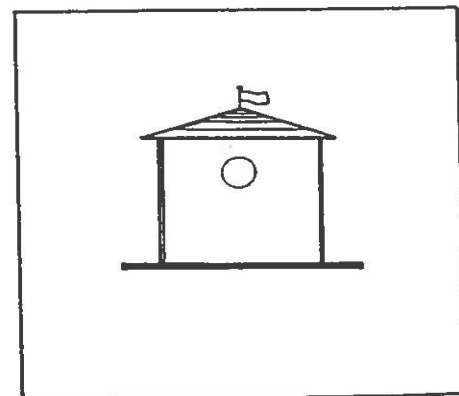
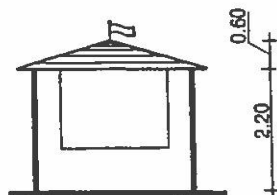
166.9

CHIOSCO tipologia A

PIANTA
e
PIANTA copertura



PROSPETTO fronte mare,
PROSPETTI LATERALI
e
PROSPETTI fronte ferrovia

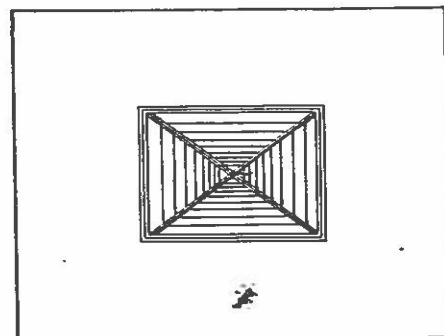
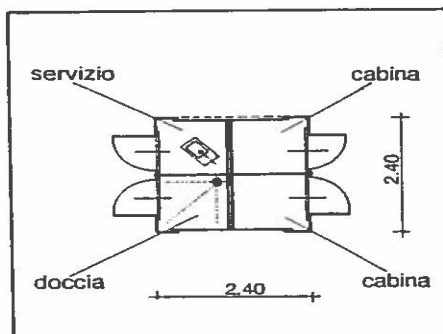


**STRUTTURE STAGIONALI PER AREE
DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

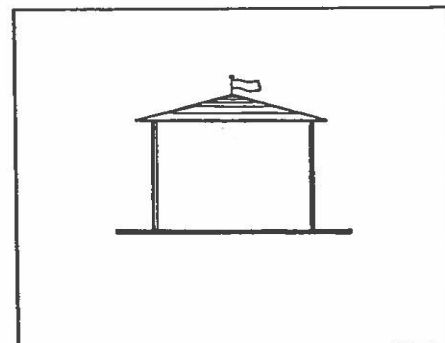
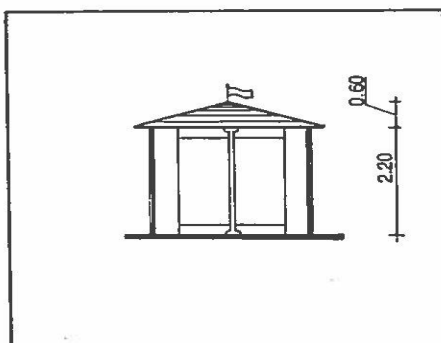
166.10

CHIOSCO tipologia B

PIANTA
e
PIANTA copertura



PROSPETTI laterali
e
PROSPETTI nord/sud

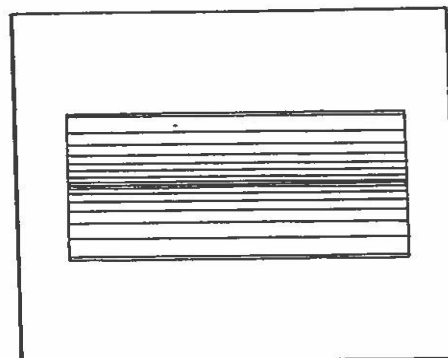
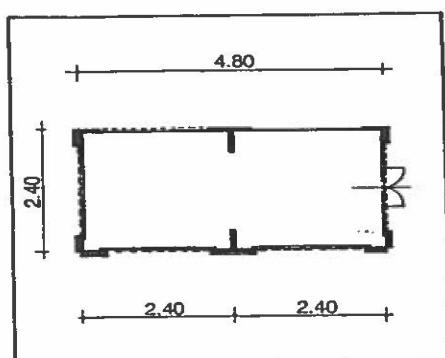


STRUTTURE STAGIONALI PER AREE **DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

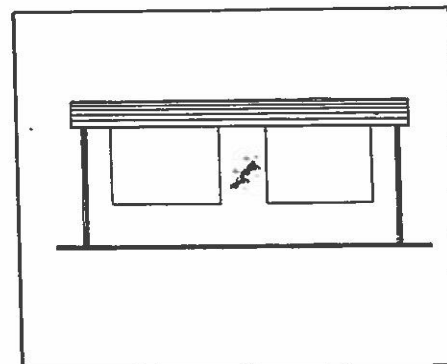
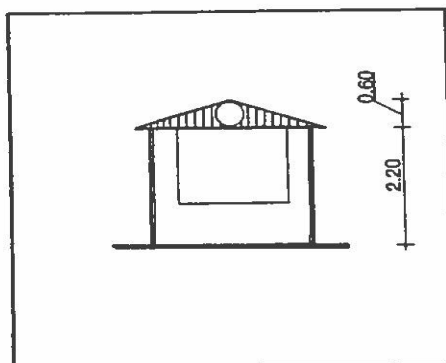
100.11

CHIOSCO tipologia C

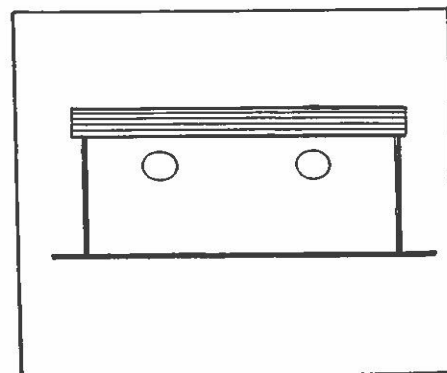
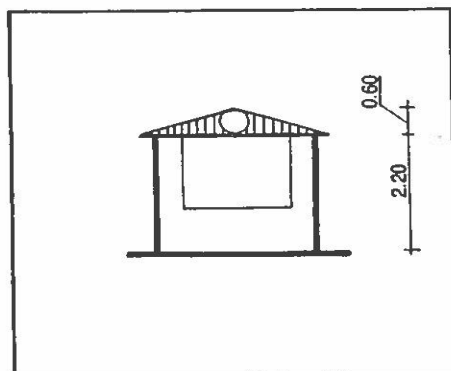
PIANTA
e
PIANTA copertura



PROSPETTO laterale
e
PROSPETTO fronte mare



PROSPETTO laterale
e
PROSPETTO fronte ferrovia

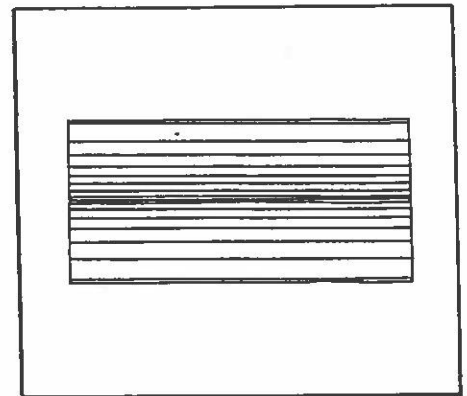
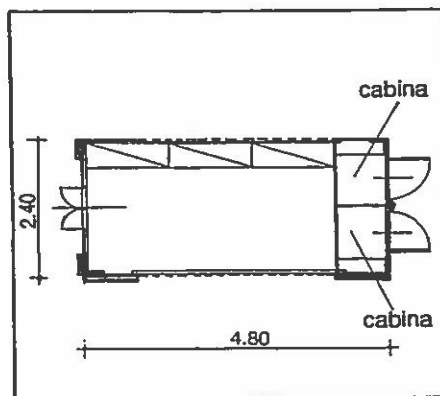


STRUTTURE STAGIONALI PER AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

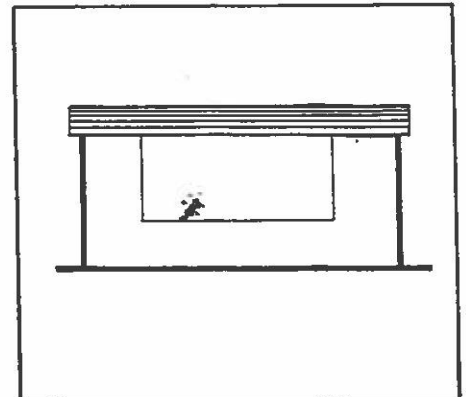
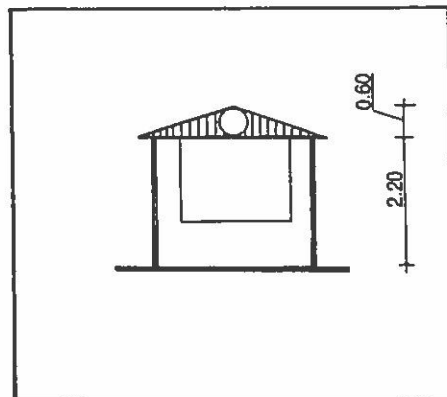
100-13

CHIOSCO tipologia D

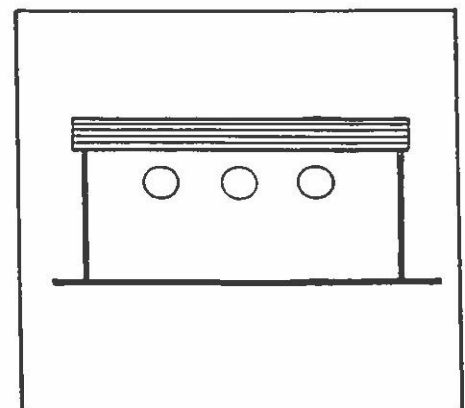
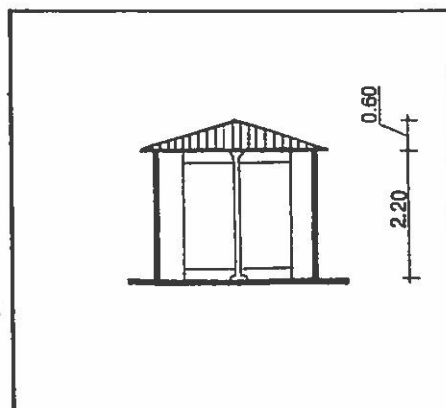
PIANTA
e
PIANTA copertura



PROSPETTO laterale
e
PROSPETTO fronte mare

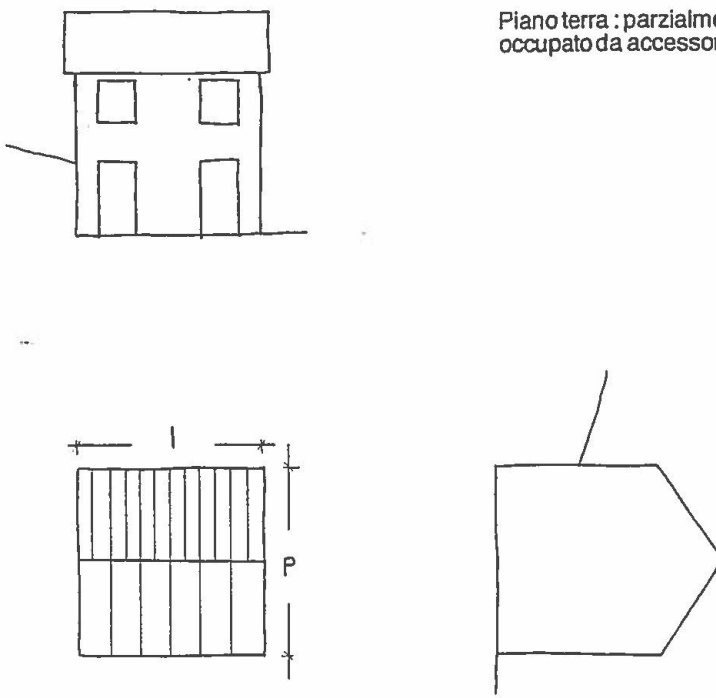


PROSPETTO laterale
e
PROSPETTO fronte ferrovia



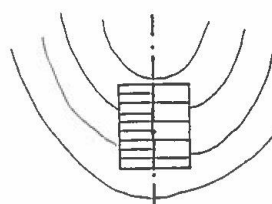
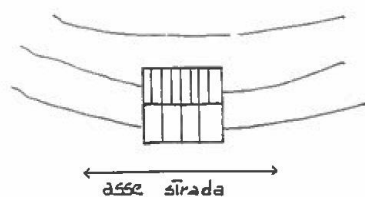
TIPO 1 CASA AGRICOLA ELEMENTARE

166.13

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospetto principale: 2 piani fuori terra e 2 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p>	<p>$5 < l < 7 \text{ m.}$ $l < p < \frac{3l}{2}$ $h = 2 \text{ piani}$</p>

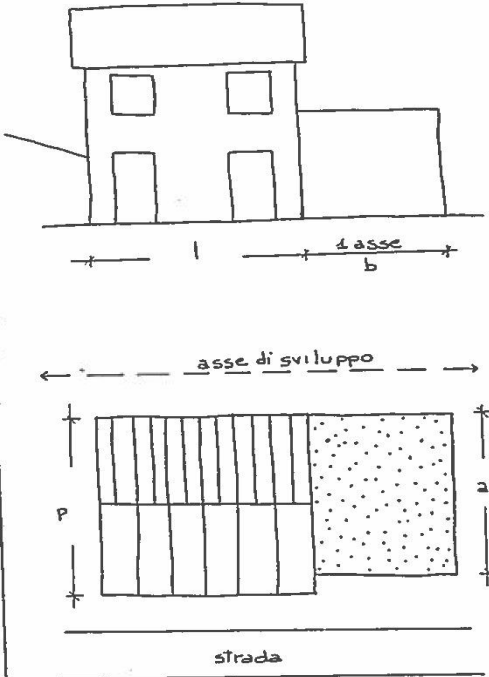
COLLOCAZIONE

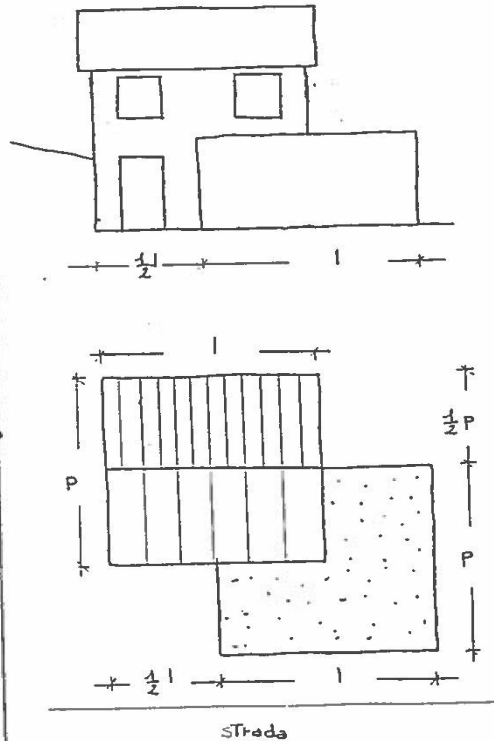
Su terreno piano, su versante acclive o terrazzato (1) , o lungo un asse di crinale (2) ;
dislivello massimo = 1 piano



percorso parallelo o
perpendicolare alle
curve di livello

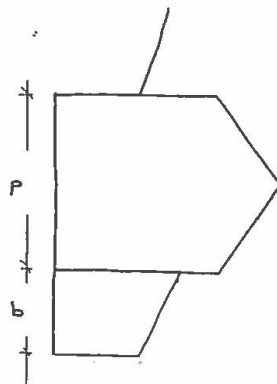
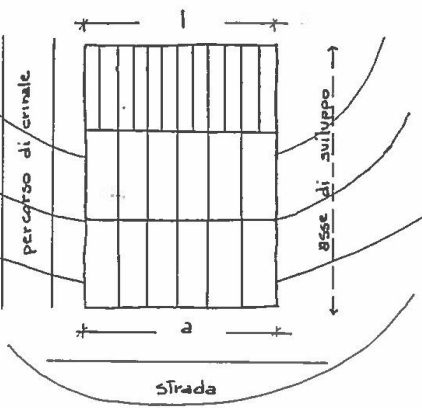
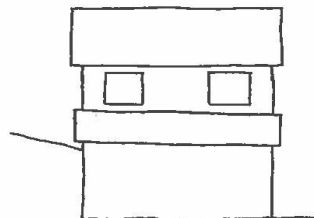


CORPI AGGIUNTI A COPERTURA PIANA	DIMENSIONI
<p data-bbox="783 331 1126 478">copertura piana e praticabile; profondità minore o uguale al corpo di fabbrica principale; volume arretrato o a filo di prospetti</p> 	$\frac{1}{4} l < b < \frac{1}{2} l$ $a \leq p$ $h = 1 \text{ piano}$ <p data-bbox="1267 457 1369 485">166.14</p>

CORPI AGGIUNTI A COPERTURA PIANA	DIMENSIONI
<p data-bbox="815 1163 1182 1194">copertura piana e praticabile</p> 	$h = 1 \text{ piano}$ <p data-bbox="1230 1163 1390 1236">Vedi schema a lato</p>

CORPI AGGIUNTI AD UNA FALDA

DIMENSIONI

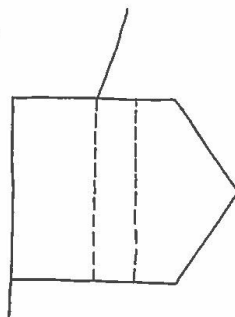
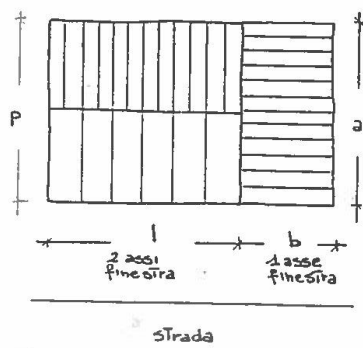
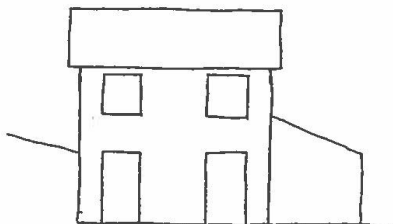


$a = l$
 $\frac{1}{3} p < b < \frac{1}{2} p$
 $h = 1 \text{ piano}$

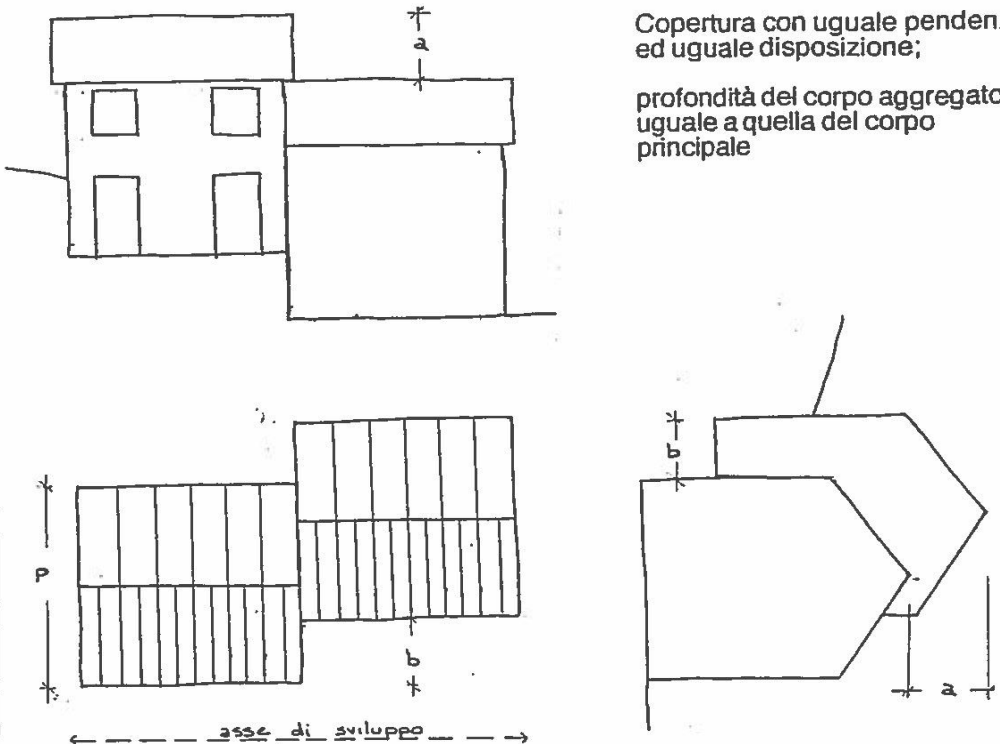
166.15

CORPI AGGIUNTI AD UNA FALDA

DIMENSIONI

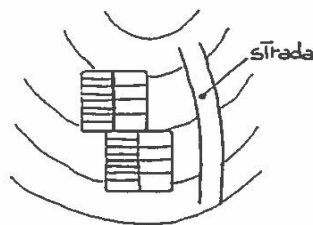
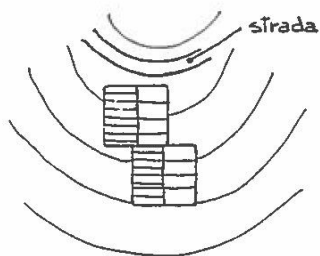


$a = p$
 $\frac{1}{3} l < b < \frac{1}{2} l$
 $h = 1 \text{ piano}$

AGGREGAZIONI DI DUE TIPI (1)	DIMENSIONI
 <p data-bbox="746 348 1150 506">Copertura con uguale pendenza ed uguale disposizione; profondità del corpo aggregato uguale a quella del corpo principale</p>	<p data-bbox="1177 342 1406 426">$0,30 < a < 1$ piano $0,10 < b < \frac{1}{3} p$</p> <p data-bbox="1283 468 1394 499">156.10</p>

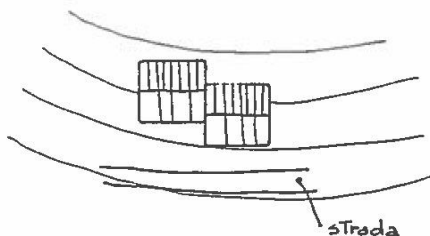
COLLOCAZIONE

- Su terreno pianeggiante
- Su terreno acclive o terrazzato con sviluppo perpendicolare alle curve di livello:




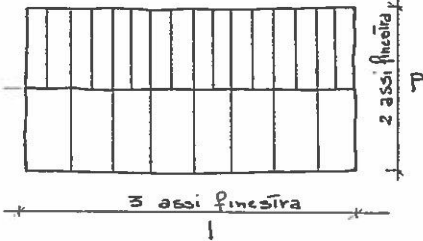
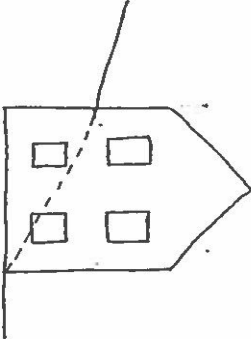
(Zone di crinale)
case di pendio

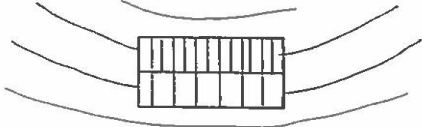
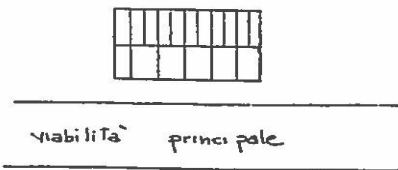
- Su terreno acclive o terrazzato con sviluppo parallelo alle curve di livello:

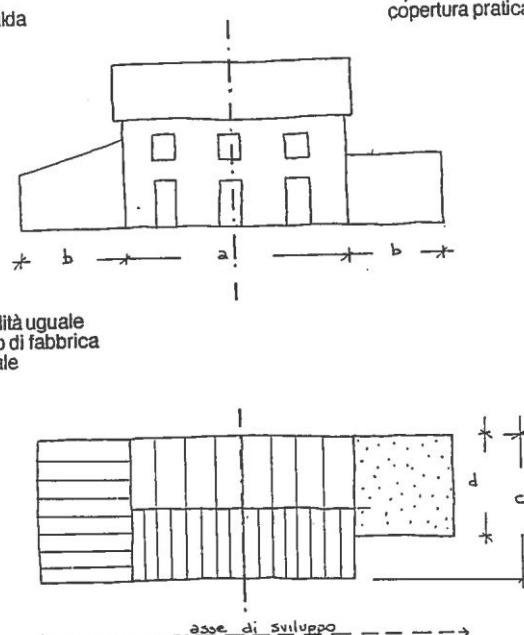


(Case di versante)

TIPO 2 CASA AGRICOLA

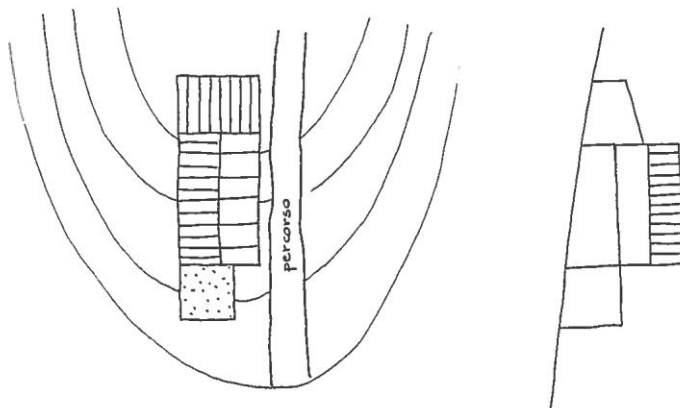
SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div> <p>Prospetto principale: 2 piani fuori terra 3 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> </div>	<p> $8,50 \leq l \leq 10,50$ $3 l \leq p \leq l$ $h = 2$ piani </p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">166.17</p>

COLLOCAZIONE
<p>Su versante acclive e terrazzato, lungo i percorsi di crinale, a piè di collina e su terreno piano</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 40px;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>viabilità principale</p> </div> </div>

CORPI AGGIUNTI SUI PROSPETTI LATERALI	DIMENSIONI
<p>1 piano tetto a falda</p> <p>1 piano; copertura praticabile</p>  <p>Profondità uguale al corpo di fabbrica principale</p>	$\frac{1}{3}a < b < \frac{1}{2}b$ <p>166.18</p> $\frac{1}{2}c < d < c$

COLLOCAZIONE

Su percorso di crinale : corpi aggiunti terrazzati verso valle
corpi aggiunti con copertura a falda verso monte

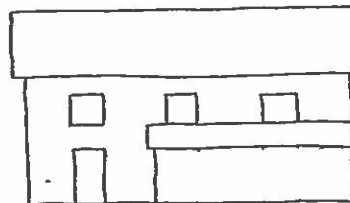
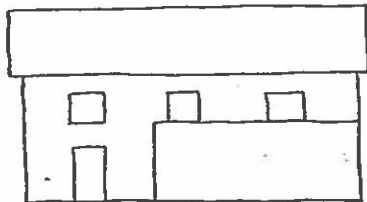


CORPI AGGIUNTI SUI FRONTI

166.19

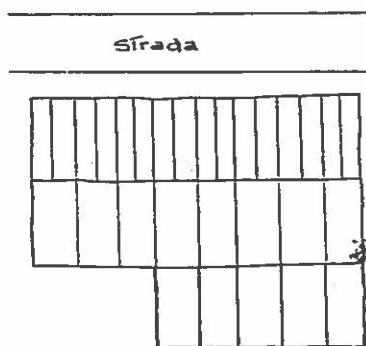
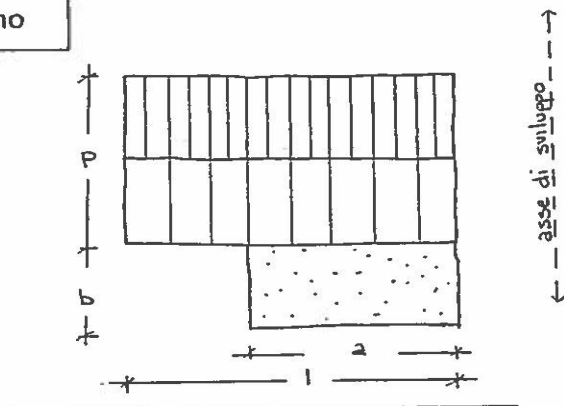
1 piano;
copertura piana
e praticabile

1 piano;
copertura ad una falda
inclinata con pendenza
uguale a quella della
copertura del corpo
principale



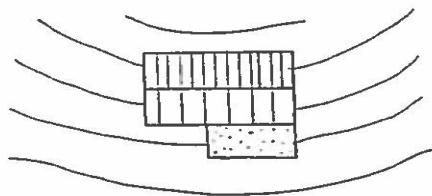
DIMENSIONI

$\frac{1}{3} l < a < \frac{2}{3} l$
 $b < \frac{2}{3} p$
 $h = 1 \text{ piano}$

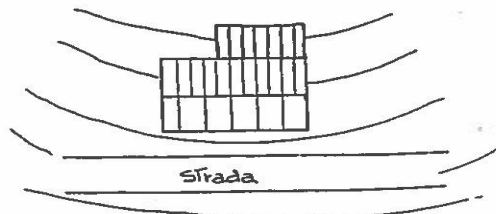


COLLOCAZIONE

Di solito sul prospetto
principale o sul
prospetto a valle



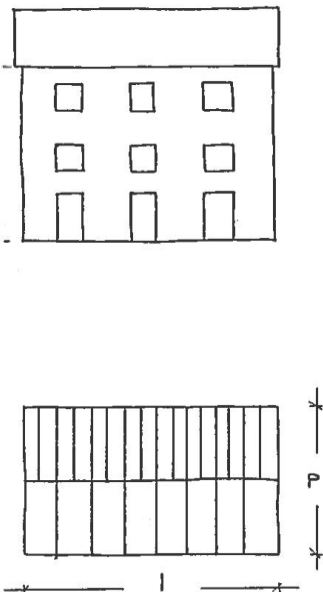
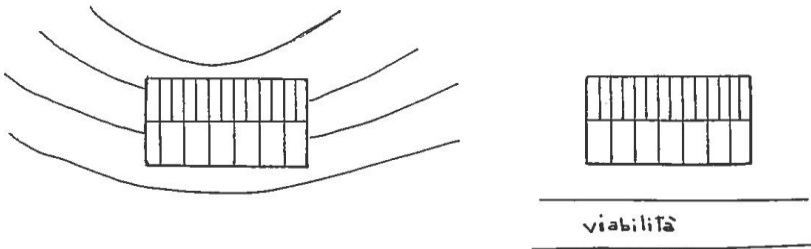
Di solito sul prospetto
secondario a monte
dell'edificio



TIPO 3 CASA AGRICOLA

SOPRELEVAZIONE DI UN PIANO DEL TIPO 2

166.20

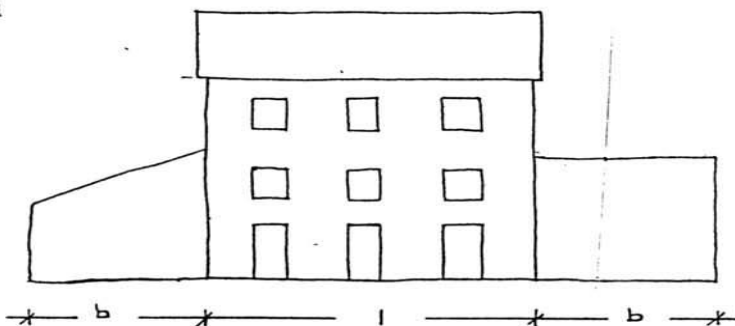
SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
<p>Prospetto principale 3 piani fuori terra 3 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p> 	<p>$8,50 < l < 10,50$ $3l < p < l$ $h = 3$ piani</p>
COLLOCAZIONE	
<p>Su versante acclive e terrazzato, lungo i percorsi di crinale, a piè di collina e su terreno piano</p> 	

CORPI AGGIUNTI SUI PROSPETTI LATERALI

1 o 2 piani fuori terra
copertura a una falda
inclinata;

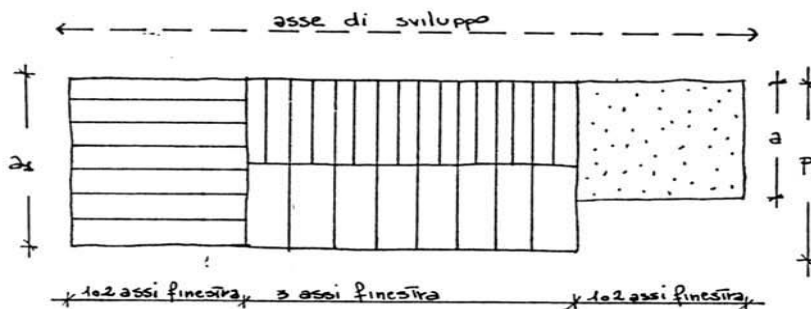
2 piani fuori terra;
tetto praticabile

166.21



DIMENSIONI

$\frac{1}{3} l < b < \frac{2}{5} l$
 $a_1 \equiv p$
 $h = 1 \text{ o } 2 \text{ piani}$



DIMENSIONI

$\frac{1}{3} l < b < \frac{2}{5} l$
 $\frac{1}{3} p < a < \frac{2}{3} p$
 $h = 2 \text{ piani}$

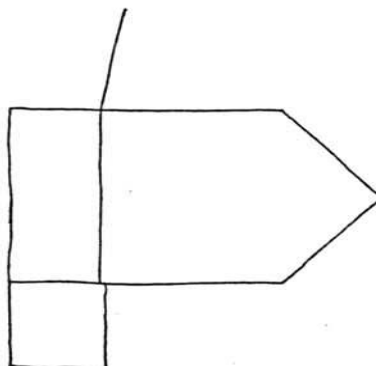
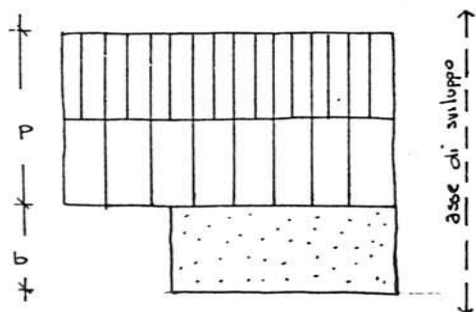
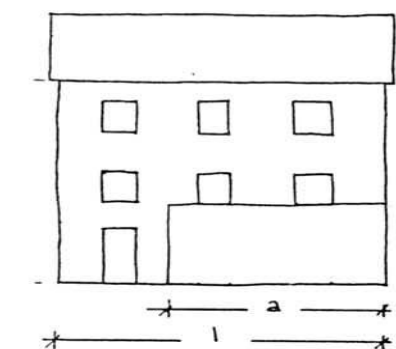
CORPI AGGIUNTI SUL FRONTE PRINCIPALE

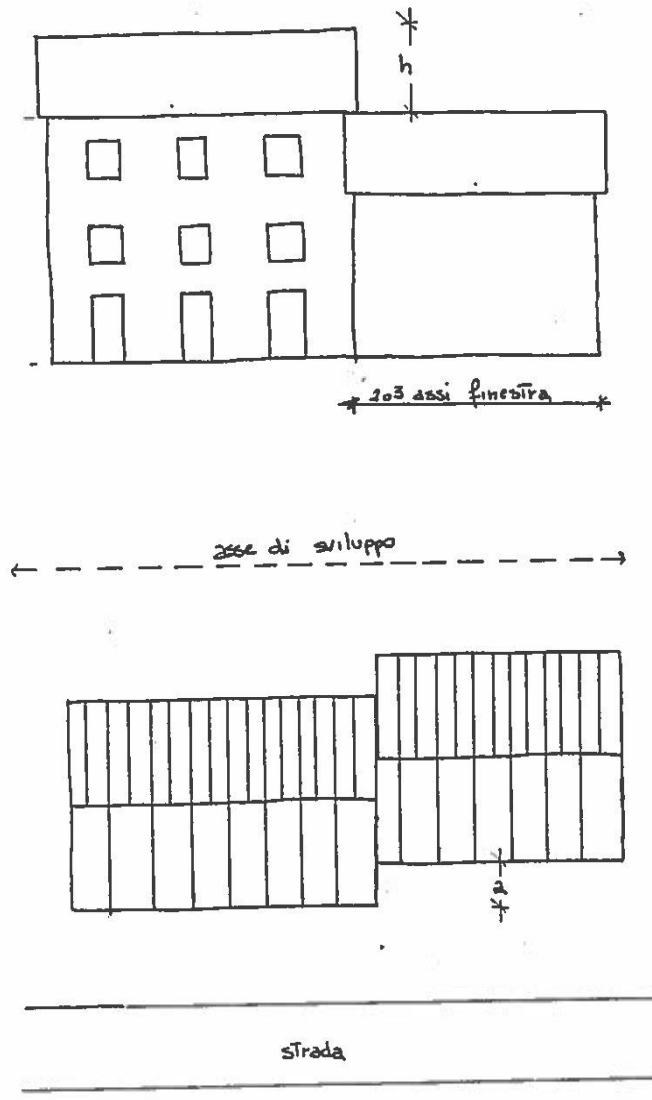
1 piano;
con tetto a terrazzo
praticabile

sui pendii a valle
dell'edificio

DIMENSIONI

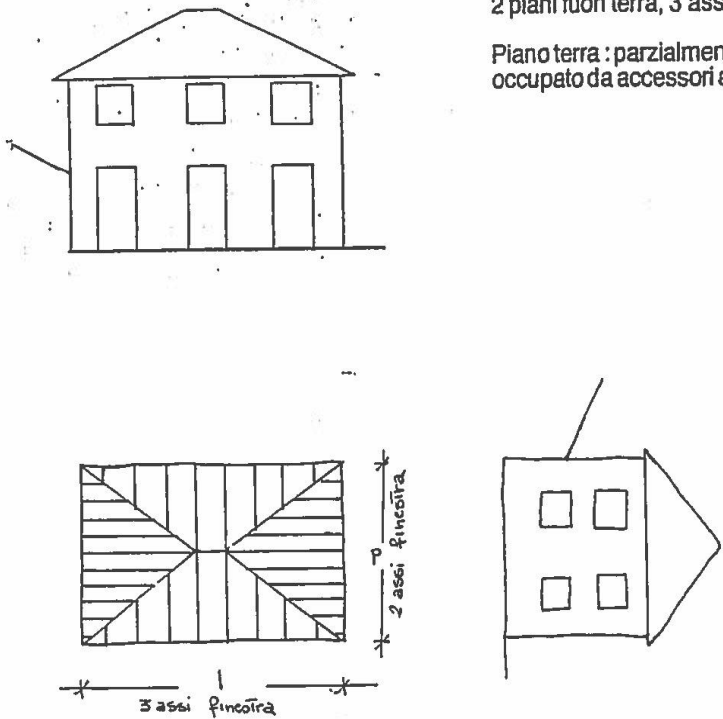
$\frac{2}{5} l < a < \frac{2}{3} l$
 $b < \frac{2}{5} p$
 $h = 1 \text{ piano}$



AGGREGAZIONI DI TIPI (3) CON (1) , (2) E (3)	DIMENSIONI
<p data-bbox="877 514 1149 609">Coperture con uguale pendenza e uguale disposizione</p>  <p data-bbox="718 997 989 1039">203 assi finestra</p> <p data-bbox="590 1155 782 1186">asse di sviluppo</p> <p data-bbox="654 1659 734 1690">strada</p>	<p data-bbox="1308 504 1516 745">Dislivello h = max 1 piano minimo 30 cm; Sfalsamento a = max $\frac{1}{4}$ della profondità dei corpi di fabbrica</p>

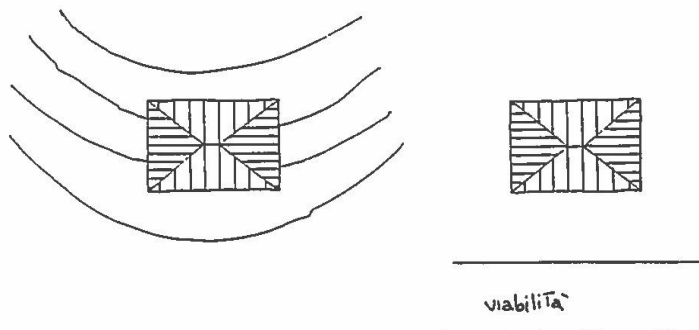
TIPO 4 VILLA AGRICOLA

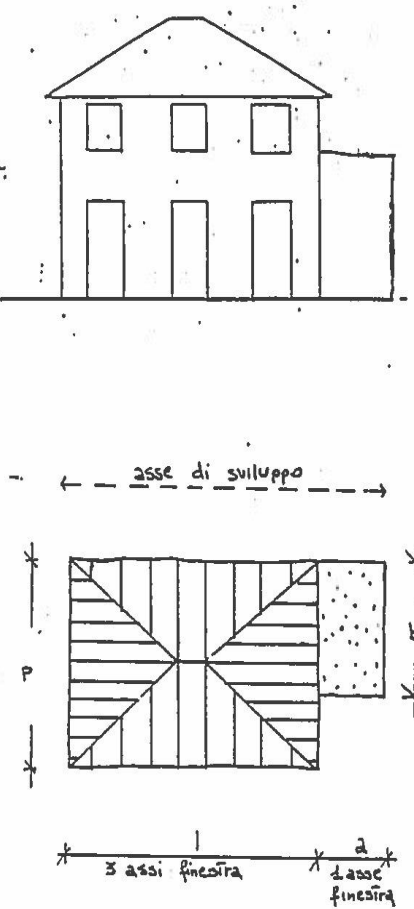
166.23

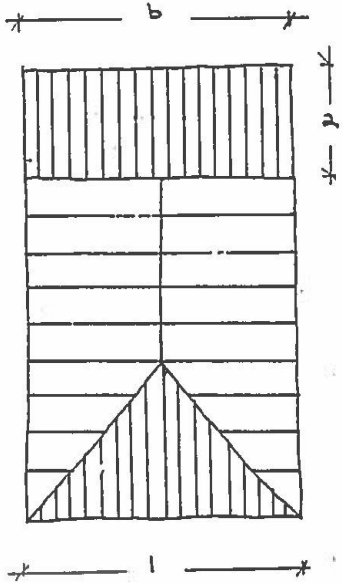
SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospetto principale 2 piani fuori terra, 3 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p>	<p>$9 < l < 12,00$ $21 < p < 41$ $\frac{3}{5}$ $h = 2$ piani</p>

COLLOCAZIONE

Su pendio, a pié di collina, lungo-fiume e su terreno piano

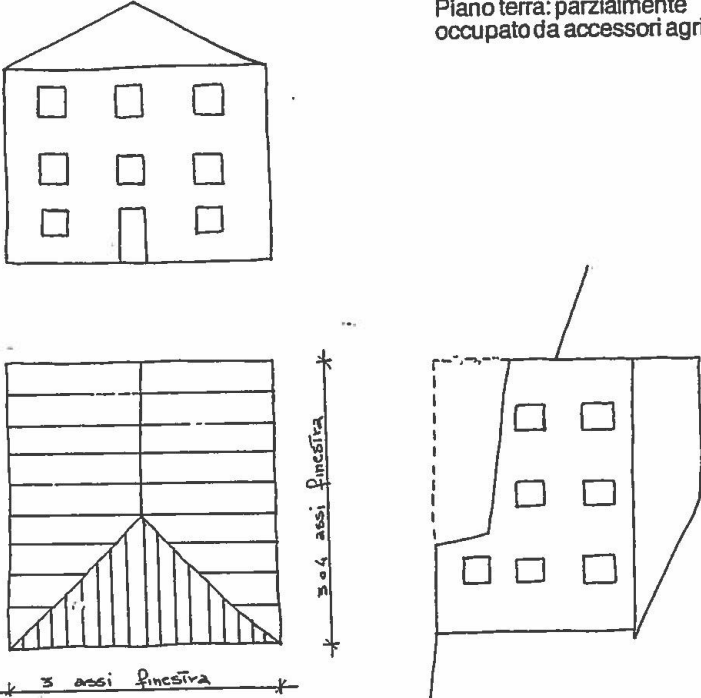


CORPI AGGIUNTI	DIMENSIONI
 <p>1 piano fuori terra; copertura plana e praticabile volume arretrato sul prospetto principale</p>	$\frac{1}{2} p < b < \frac{3}{4} p$ $a < \frac{1}{3} l$

CORPI AGGIUNTI	DIMENSIONI
 <p>The left drawing is a facade elevation showing a rectangular structure with a horizontal line at height 'a' and a triangular section at the bottom. The width is labeled 'b' and the total width is 'l'. The right drawing is a perspective view of a building with a sloped roof and a dashed line indicating a section.</p>	$b < l$ $a < 3m$ $h = 1 \text{ piano}$

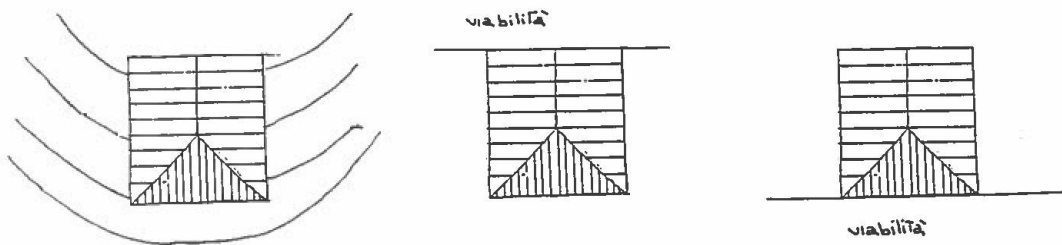
TIPO 5 VILLA AGRICOLA DI PENDIO

166.26

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
<p data-bbox="794 527 1011 579">Prospetto principale: 3 piani fuori terra</p> <p data-bbox="794 594 1107 646">Piano terra: parzialmente occupato da accessori agricoli</p>  <p data-bbox="667 947 699 1255" style="writing-mode: vertical-rl; transform: rotate(180deg);">3 o 4 assi finestra</p> <p data-bbox="363 1266 576 1297">3 assi finestra</p>	<p data-bbox="1161 520 1294 552">$9 < l < 12,50$</p> <p data-bbox="1161 552 1262 594">$l < p < \frac{l}{4}$</p> <p data-bbox="1161 594 1278 625">$h = 3$ piani</p>

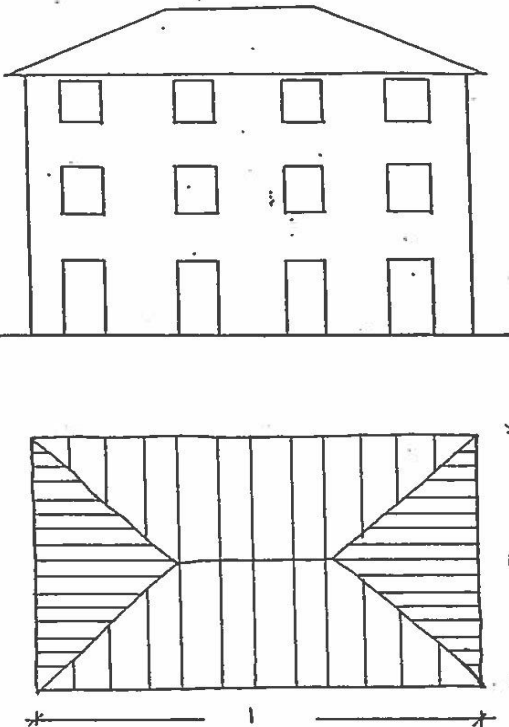
COLLOCAZIONE

Su pendio terrazzato e non, a mezza costa, o lungo il crinale con dislivello inferiore ad un piano e mezzo



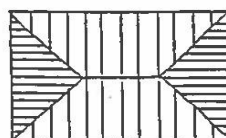
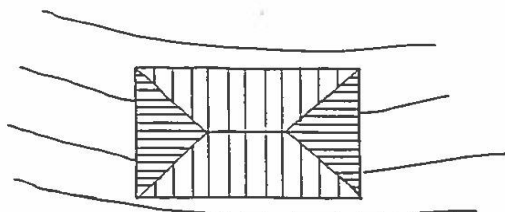
TIPO 6 CASA AGRICOLA - VILLA AGRICOLA
RIFUSIONE CON SOPRELEVAZIONE DI 2 UNITA' ELEMENTARI

166.27

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospetto principale: 3 piani fuori terra, 4 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p>	<p> $12 < l < 15,50$ $21 < p < 31$ $\frac{3}{4}$ $h = 3$ piani </p>

COLLOCAZIONE

Su pendio terrazzato e non, a piè di collina, lungo-fiume, o in piano con prospetto principale lungo l'asse viario

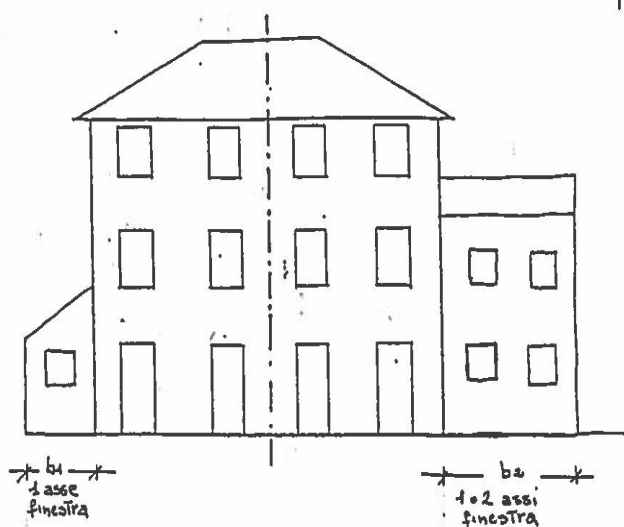


viabilità

CORPI AGGIUNTI**VOLUMI SUI PROSPETTI LATERALI ARRETRATI RISPETTO ALLA FACCIATA PRINCIPALE**

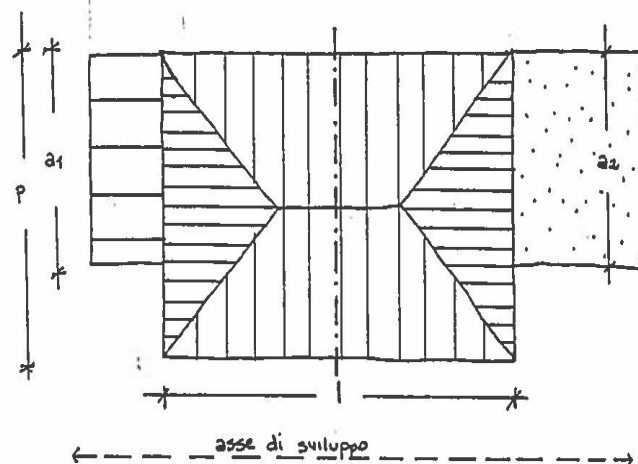
1 piano;
copertura ad una falda;
1 asse finestra;

2 piani;
terrazzato con copertura
praticabile;
1 o 2 assi finestra

**DIMENSIONI**

$$a_1 \leq \frac{4}{5} p$$

$$b_1 \leq \frac{1}{5} l$$

**DIMENSIONI**

$$a_2 \leq \frac{3}{4} p$$

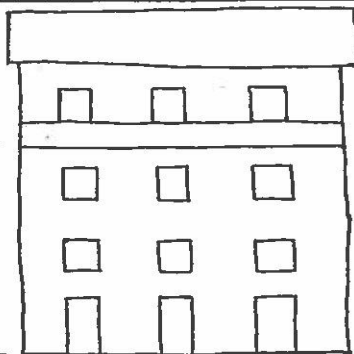
$$b_2 \leq \frac{2}{5} l$$

TIPO 7 VILLA AGRICOLA DI VERSANTE

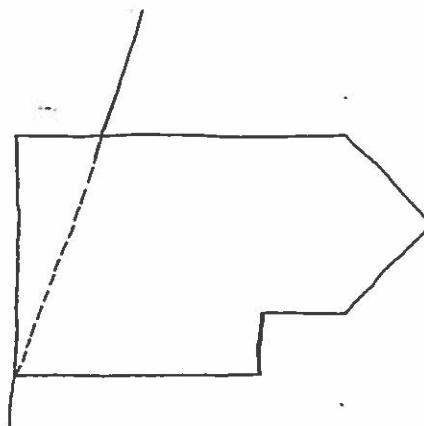
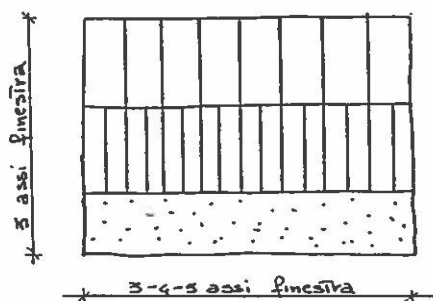
RIFUSIONE CON SOPRELEVAZIONE DI 2 UNITA' ELEMENTARI

166.29.

SCHEMA TIPOLOGICO

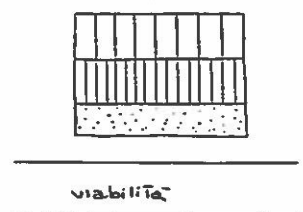
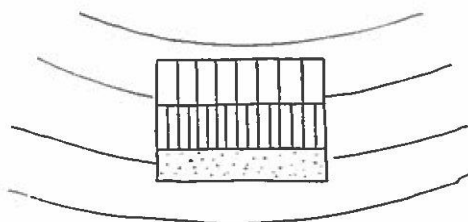


Prospetto principale
3 piani + 1 piano fuori terra;
Piano sopraelevato arretrato
con copertura a 2 falde e
terrazzo piano praticabile
prospiciente il prospetto
principale



COLLOCAZIONE

Su pendio, terreno terrazzato, a piè di collina, prospetto principale ortogonale alla pendenza del terreno



ALLEGATO N° 1

STRUTTURE RICETTIVE DA RICERCARE

I dati relativi allo stato di fatto delle strutture ricettive di seguito riportati hanno come fonte lo studio del prof. Giuseppe Loy Puddu.

1 - Progetto norma - **Albergo GRATTACIELO**

Ubicazione : Lavagna Via Rezza 16

Classifica : ***

Apertura annuale : si **Not a TRASFORMATO**

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: parziale, immobile in locazione, non presenta rilevanti barriere architettoniche.

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	8	20	28
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	8	20	28

totale posti letto : 48

totale bagni in comune : 2

Ristorazione 120 mq occupati in apposito locale

Sale di uso comune 95 mq occupati

Pertinenze 60 mq di giardino

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto 30 posti auto

Altro: L'Hotel usufruisce del servizio aut officina esistente al piano terreno dell'edificio, inoltre l'area antistante il grattacielo verso Via Fieschi è vincolata a parcheggio "P2" inserito nel PUP.

Progetto

Superficie coperta di progetto : mq 1000 circa

Incremento volumetrico ammesso : mc 4000 circa

Modalità di intervento : nuova edificazione

Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: l'intervento sarà realizzato nell'ambito della zona "RI 6" con lo scopo di potenziare i servizi offerti alla clientela dell'Hotel senza aumentarne la ricettività. Potrà essere realizzata una struttura congressuale con sala o salette per conferenze attraverso l'utilizzo del sistema multimediale di informazione, per un massimo di 120 posti, i relativi servizi connessi dovranno far parte del complesso alberghiero esistente. La superficie coperta impegnata sarà 1/5 dell'area disponibile ed il manufatto sarà in gran parte interrato. Dovranno essere predisposte adeguate aree di sosta pari ad un posto auto per ogni posto della sala congressi; nell'ambito di una adeguata sistemazione a verde attrezzato sarà indicato l'uso prevalente di essenze locali.

2 - Progetto norma - **Albergo Ristorante ENTELLA**
(Residenza Turistico Albergh.)

Ubicazione : Lavagna Corso Buenos Ayres 9 - 15

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1951

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	2	0	2
camere senza bagno completo	8	0	8
totale	10	0	10

totale posti letto : 64

totale bagni in comune : 3

unità abitative tipo residenza turistico alberghiera n. 18

Ristorazione 100 mq occupati in locale comune

Sale di uso comune 71 mq occupati

Pertinenze nessuna

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 12 posti auto nel cortile della discoteca

Progetto

Modalità di intervento : possibilità di ampliamento volumetrico una tantum sino al massimo del 20% del volume esistente

Strumento di attuazione : Concessione edilizia convenzionata che dovrà garantire l'esclusione della possibilità di frazionamento ed ogni forma di multiproprietà

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera -
 residenza turistico alberghiera

3 - Progetto norma - **Albergo Ristorante TIGULLIO**

Ubicazione : Lavagna Via Matteotti 3

Classifica : *** Apertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare
Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si
Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	14	19	33
camere senza bagno completo	3	4	7
totale	17	23	40

totale posti letto : 63

totale bagni in comune : 6

Ristorazione 120 mq occupati in locale comune
Sale di uso comune 160 mq occupati
Pertinenze 50 mq di veranda
Impianti sportivi e ricreativi : nessuno
Parcheggio per auto : 8 posti auto

Progetto

Modalità di intervento : si prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienico sanitari e funzionali

Strumento di attuazione : Concessione edilizia o autorizzazione

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Incremento volumetrico ammissibile 10% per adeguamento servizi ai piani e riqualificazione 4° Piano della struttura.

4 - Progetto norma - **Albergo M RAMARE**

Ubicazione : Lavagna Piazza Vittorio Veneto 20

Classifica : *** Apertura annuale : sì

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1922

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	7	15	22
camere senza bagno completo	5	3	8
totale	12	18	30
totale posti letto :	48		
totale bagni in comune :	3		

Ristorazione 146 mq occupati

Sale di uso comune 134 mq occupati

Pertinenze 190 mq di giardino + 30 mq di suolo pubblico

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 7 posti auto

Progetto

- Incremento dei servizi e della capacità ricettiva
- ampliamento dell'edificio principale da realizzarsi in corrispondenza dell'angolo nord-est in adiacenza a Via Pessagno, ampliamento destinato essenzialmente ad incrementare la capacità ricettiva;
- rifacimento del tetto adeguandolo al nuovo sedime dell'edificio ricavando al suo interno nel vano sotto-falda camere e locali ad uso abitazione proprietario e/o custode con servizi e vani accessori;
- migliorie distributive dei vani esistenti e potenziamento ed integrazione degli impianti;
- ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio attualmente adibito a locale di sgombero, per realizzare una "dependance" dell'albergo con piano interrato a cantina, piano terreno sala convegni, primo piano camere e servizi;

- realizzazione di un passaggio coperto con funzione di collegamento tra gli edifici;
- costruzione di un'autorimessa interrata sotto il giardino esistente sul retro dell'attuale albergo, con accesso da Via Pessagno;
- installazione di attrezzature sportive (piccola piscina prefabbricata) nel giardino;

Modalità d'intervento: ampliamento e ristrutturazione dell'edificio esistente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti edilizie minori.

Strumento di attuazione : concessione convenzionata

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: particolare attenzione dovrà essere indirizzata a salvaguardare il prospetto principale dell'edificio e la parte angolare con Via Pessagno.

5 - Progetto norma - **Hot el ARENAL**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 1800

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruzione del secondo dopoguerra attualmente in condizioni edilizie esterne non buone

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	12	4	16
camere senza bagno completo	17	2	19
totale	29	6	35
totale posti letto :	41		
totale bagni in comune :	4		

Ristorazione 130 mq occupati in apposito locale

Sale di uso comune 90 mq occupati

Pertinenze 900 mq di giardino

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : viene utilizzato allo scopo il giardino

Altro: l'aspetto esterno sull'Aurelia è buono con la facciata restaurata recentemente, mentre la parte interna è in condizioni non ottimali.

Progetto : - Incremento della ricettività e dei servizi

Nuova edificazione : Superficie coperta di progetto: mq 800 circa
Volume ammesso : mc 10000 circa

Sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente

Superficie coperta di progetto: mq 600 circa

Incremento volumetrico ammesso: mc 2050 circa

Modalità d'intervento: adeguamento igienico funzionale dell'esistente e nuova edificazione

Strumento di attuazione : concessione edilizia convenzionata
(sopraelevazione) - S. U. A. (nuova edificazione)

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- Si prevede la possibilità di ampliamento con nuova edificazione sul terreno retrostante l'attuale complesso area "RI 7", è ammessa la sopraelevazione di un piano dell'edificio esistente, previa riqualificazione ed adeguamento igienico sanitario dell'attuale struttura (intervenendo sulle camere prive di servizi).

- Per la nuova edificazione si prevede un edificio situato a sud del tracciato del percorso pubblico carrabile, pedonale e ciclabile da realizzare quale opera di urbanizzazione con la Statale N. 1 Aurelia. Il nuovo complesso dovrà essere dotato di garage seminterrato con disponibilità di posti auto pari al numero delle nuove stanze realizzate e potrà essere collegato con l'edificio esistente.

- La superficie a monte del sopracitato percorso pedonale, verrà sistemata a verde attrezzato e vi potrà essere realizzata una struttura ricreativa o sportiva con gli annessi servizi (spogliatoi, servizi igienici, sala ristoro).

6 - Progetto norma - Hotel ASTORIA

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 1736

Classifica : *** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1948

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	2	44	46
camere senza bagno completo	25	24	49
totale	27	68	95
totale posti letto :	163		
totale bagni in comune :	8		

Ristorazione 273 mq occupati in apposito locale
 Sale di uso comune 453 mq occupati
 Pertinenze 2000 mq di cui 900 di giardino,
 100 mq di terrazze e altre api che,
 1000 mq di spiagge private

Impianti sportivi e ricreativi : 2 campi da tennis

Parcheggio per auto : 30 posti auto

Altro: riaperto nel 1991, dopo due anni di chiusura per ristrutturazione parziale; di sponda di accesso diretto alla spiaggia e di parcheggio per autobus (da ri sistemare).

Progetto

Classificazione di previsione : *** superiore o **** Apertura annuale

Modalità di intervento: S. U. A. unitario residenza/ albergo/ commercio/ parcheggio pertinenziali

Destinazione immobile: ricettivo turistico alberghiera - albergo tradizionale

Volume complessiva ammessa mc. 14.457,88 - Superficie mq. 4.282,46

Posti letto di previsione (conferma dell'esistente) n. 163 - camere nb. 67

Parchetti pertinenziali n. 56.

Ab origine

Modalità d'intervento: interventi per adeguamenti igienico sanitari e funzionali.

Strumento di attuazione : concessione edilizia convenzionata

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Si prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienico sanitari senza aumento della cubatura esistente.

Previsione di opera di urbanizzazione primaria, collegamento viario pubblico carrabile, pedonale, ciclabile di collegamento con l'area SA. RE e connessione con la SS N. 1 Aurelia.

7 - Progetto norma - Hotel FI ESCHI

Ubicazione : Lavagna Via Rezza 12

Classifica : *** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruzione del 1900 ed albergo del 1972

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	3	10	13
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	3	10	13
totale posti letto :	24		
totale bagni in comune :	2		

Ristorazione 105 mq occupati in apposito locale
 Sale di uso comune 91 mq occupati
 Pertinenze 1500 mq di giardino

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 40 posti auto

Progetto

Incremento dei servizi e della ricettività

Incremento volumetrico ammesso: mc 3000 circa, incremento rispetto agli attuali 3500 mc dell'85% volume totale ad intervento concluso 6200 mc circa.

Modalità d'intervento : nuove edificazioni (sul retro dell'edificio principale, e di un corpo staccato localizzato lungo il confine nord) e sopraelevazione dell'attuale edificio di 1.00 m

Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- L'incremento volumetrico dovrà rispettare le caratteristiche dell'edificio principale e del parco circostante.

- Le stanze disponibili verranno aumentate fino al numero complessivo di 27, e dovranno essere incrementati gli spazi disponibili per attività collettive e per il tempo libero.

Potranno essere accettate:

- distanze dai confini per il piano terra ed il piano interrato possibilità di costruire a confine, per i rimanenti piani: DC 6,00 m

- distanze dagli edifici esterni, per il piano terra e l'interrato possibilità di costruire in aderenza, per i rimanenti piani : DE 12,00 m

Potrà essere concesso di dotare il parco con attrezzature per lo sport ed il tempo libero senza che le stesse costituiscano volumi aggiuntivi.

Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione dovranno essere correlati da un aumento della dotazione di parcheggi, anche esterni all'ambito dell'intervento.

8 - Progetto norma - **Hot el SUD - EST**

Ubicazione : Lavagna Via Previati 200

Classifica : *** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1958

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	4	58	62
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	4	58	62
totale posti letto :	120		
totale bagni in comune :	4		

Ristorazione	235 mq occupati in apposito locale
Sale di uso comune	227 mq occupati
Pertinenze	1018 mq di cui 718 mq di giardino, 225 mq di terrazze elioterapiche e 75 mq di terrazza bar

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno
 Parcheggio per auto : 38 posti auto

Altro: l'hotel dispone di accesso per autobus, è stato ristrutturato, ampliato con convenzione edilizia in data 11.12.1996 con vincolo di destinazione d'uso ad albergo tradizionale.

Progetto

Adeguamento igienico sanitario e funzionale con conferma dei volumi già ampliati.

Modalità d'intervento : concessione edilizia o autorizzazione

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

9 - Progetto norma - **Albergo F.lli STAGNARO**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Brigate Partigiane 22

Classifica : ** Apertura annuale : sì

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1929

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	0	26	26
camere senza bagno completo	5	17	22
totale	5	43	48 (42)
totale posti letto :	79		
totale bagni in comune :	11		

Ristorazione	140 mq occupati in apposito locale
Sale di uso comune	80 mq occupati
Pertinenze	626 mq con terrazza elioterapica e giardino

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : non risultano posti disponibili

Altro: risulta essere collegato direttamente al mare tramite sottopasso pubblico all'Aurelia ed alla linea ferroviaria.

L'immobile presenta già una sopraelevazione di un piano completo più un piano arretrato.

Progetto

Modalità d'intervento : adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, reperimento parcheggio auto in aree limitrofe

Strumento di attuazione : concessione edilizia o autorizzazione

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi in quanto l'ambito urbano risulta già saturo.

10 - Progetto norma - **REAL PARK Hotel**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 2242
 Classifica : *** Apertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare
 Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si
 Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	23	24	47
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	23	24	47
totale posti letto :	71		
totale bagni in comune :	1		

Ristorazione privo del servizio di ristorazione
 solo prima colazione

Sale di uso comune 283 mq occupati di cui
 100 mq per sala prima colazione e
 100 mq per sala giochi

Pertinenze 250 mq di cui
 150 mq di giardino e
 100 mq di terrazze e locali che

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 30 posti auto

Progetto

Modalità d'intervento : adeguamenti igienico-sanitari e funzionali.

Strumento di attuazione : concessione edilizia convenzionata che
 preveda l'esclusione di frazionamento
 ed ogni forma di multiproprietà

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - residenza
 turistico-alberghiera

Non sono previsti interventi in quanto l'ambito territoriale risulta già
 saturo.

Previsione di parcheggi integrativi in sub-lotto dell'area adiacente di
 proprietà.

11 - Progetto norma - Hotel TIRRENO

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Comò 41

Classifica : *** Apertura annuale : sì

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1969

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	15	42	57
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	15	42	57

totale posti letto : 99

totale bagni in comune : 1

Ristorazione 137 mq occupati in apposito locale

Sale di uso comune 115 mq occupati

Pertinenze 438 mq di cui 350 di giardino e
88 mq di porticato

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 30 posti auto

Altro: volume edificio piano rialzato mc 1297,00

piani correnti mc 4632,66 piano in ritiro mc 638,25

Totale lordo mc 6567,91 a dedurre volume tecnico scala ed ascensori
mc 291,37 = Totale volume utile mc 6276,54

Progetto - Incremento dei servizi

Intervento da realizzarsi in attuazione del progetto Speciale, approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 30.01.2004 che prevede i tre lotti con diversa destinazione d'uso relativi agli edifici dell'Albergo Tirreno confermato, della struttura socio assistenziale per Residenza Protetta prevista nell'ex albergo San Francesco,, alle relative aree di pertinenza e alle aree a margine della strada pedecollinare destinate a Servizi - Parcheggi pubblici.

Ab origine

Superficie coperta di progetto: mq 600 circa

Incremento volumetrico ammesso: mc 2200 circa

Modalità di intervento : sopraelevazione di un piano (3,20 m) a filo del corpo di fabbrica esistente più un piano sotto la copertura con le modalità illustrate nella scheda.

Strumento di attuazione : S.U.A. Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

non verrà aumentata la capacità ricettiva, la sopraelevazione ulteriore dovrà essere realizzata in maniera tale da non alterare la percezione visiva del paesaggio dalla strada panoramica a nord. Detta sopraelevazione dovrà essere a filo del fabbricato per il piano del costruito arretrato, mentre per l'ulteriore piano dovrà essere trovata una soluzione architettonica nel nuovo sottotetto parzialmente a falde.

La realizzazione di una piscina scoperta potrà essere prevista come nuovo blocco edilizio di cui la piscina stessa sarà la copertura ed il piano sottostante sarà adibito ad autorimessa. Adeguamenti igienico sanitari senza aumento della cubatura esistente.

12 - Progetto norma - **Hot el MAGGI**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Vercelli 9-11

Classifica : *** Apertura annuale : si **Not a TRASFORMATO**

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare
Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si
Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	14	8	22
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	14	8	22 (24)
totale posti letto :	30 (48)		
totale bagni in comune :	1		

Ristorazione 80 mq occupati in locale comune

Sale di uso comune 80 mq occupati

Pertinenze 130 mq di cui 100 di terrazze elio-terapiche e 30 mq di cortile

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 16 posti auto

Altro: La proprietà segnala che zone di carico-scarico bagagli sono assenti e non reperibili in zona, la stessa Via Vercelli a causa delle auto in sosta non è percorribile agli autobus da turismo; il seminterrato viene di fatto utilizzato come autorimessa per i clienti, ma non è a norma e la capienza è limitata a 5 posti accessibili solo da auto di limitata lunghezza; l'hotel non dispone di sale riunioni né altri servizi quali piscina, saune, ecc, e non sembra possibile realizzarli data la mancanza di aree fruibili circostanti; un incremento del numero di camere sarebbe possibile tramite sopraelevazione verificando la conseguente redditività dell'albergo.

La proprietà ha chiesto all'Amministrazione Comunale di Lavagna nell'aprile 1992 che l'immobile non venga vincolato a destinazione alberghiera.

Progetto

Modalità di intervento: adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, reperimento parcheggi auto in aree limitrofe

Strumento di attuazione: Concessione edilizia

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- si prevede la realizzazione di una struttura adibita a parcheggio interrato nel lotto antistante la struttura alberghiera, la copertura potrà essere organizzata come area attrezzata a verde per l'albergo ed in parte per zona di carico-scarico bagagli. Il livello massimo della copertura non potrà superare la quota stradale di Via Vercelli.

Si prevede inoltre la possibilità di realizzare alla testa di Via Vercelli, ai piedi della collina, una struttura di contenimento che assolva anche a funzioni di parcheggio organizzato per riordinare la precarietà della sosta, eliminando le tettoie attualmente realizzate e attraverso un progetto unitario architettonico presentarsi funzionale e gradevole alla vista. Per questo intervento sarà data priorità, per l'acquisizione di posti auto, alla struttura alberghiera.

13 - Progetto norma - **VILLA LUISA**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Lombardia 96

Classifica : ***

Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1873, al bergo dal 1956.

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	12	4	16
camere senza bagno completo	1	3	4
totale	13	7	20 (25)

totale posti letto : 27 (32)

totale bagni in comune : 5

Ristorazione 100 mq occupati in locale comune

Sale di uso comune 152 mq occupati

Pertinenze 300 mq di giardino
+30 mq di un grottino

Impianti sportivi e ricreativi : ping-pong e video games

Parcheggio per auto nessun posto auto

Altro: il giardino è stato soppresso.

Progetto

Superficie coperta di progetto : mq 300 circa

Incremento volumetrico ammesso : mc 1800 circa

Modalità di intervento : sopraelevazione parziale di un piano

Strumento di attuazione : concessione edilizia

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - al bergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

è previsto l'incremento volumetrico tramite sopraelevazione di un piano sul corpo principale ed eventualmente sul retro, non superando comunque la quota del corpo di fabbrica già alto, uniformando l'intervento con la parte già aggiunta e rendendo omogeneo l'insieme tramite un progetto architettonico unitario.

14 - Progetto norma - **Hot el NUOVO BRI STOL**

Ubicazione : Lavagna Corso Mazzini

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare
Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si
Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	9	18	27
camere senza bagno completo	8	0	0
totale	17	18	27 (30)

totale posti letto : 45 (54)

totale bagni in comune : 3

Ristorazione 45 mq occupati in locale comune
Sale di uso comune 67 mq occupati
Pertinenze nessuna
Impianti sportivi e ricreativi : nessuno
Parcheggio per auto : nessun posto auto

Altro: vecchia costruzione, ristrutturata e ben gestita a livello professionale.

Progetto - Incremento della ricettività

Superficie coperta di progetto: mq 320 circa
Incremento volumetrico ammesso: mc 1000 circa
Modalità di intervento: sopraelevazione di un piano (3,20 m) sistemato sotto la nuova copertura a falde.
Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: l'attuale immobile risulta ben definito e dimensionato, l'intervento dovrà tener conto del disegno della palazzata esistente su Corso Mazzini. L'aumento della cubatura sarà destinato ad incrementare gli spazi comuni per la clientela.

15 - Progetto norma - **Hot el ARCO DEL SOLE**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 1992

Classifica : *** Apertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1955

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	17	6	23
camere senza bagno completo	3	0	3
totale	20	6	26 (27)

totale posti letto : 48

totale bagni in comune : 3

Ristorazione 130 mq occupati in apposito locale
 Sale di uso comune 310 mq occupati di cui
 200 mq di salone per le feste
 Pertinenze 2000 mq di giardino
 Impianti sportivi e ricreativi : nessuno
 Parcheggio per auto : circa 30 posti auto

Progetto

Superficie coperta di progetto: mq 200 circa

Incremento volumetrico ammesso: mc 1280 circa

Modalità di intervento : ristrutturazione edilizia con possibile sopraelevazione di due piani (6,40 m) del corpo di fabbrica più basso del complesso, è ammessa la demolizione e ricostruzione. Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

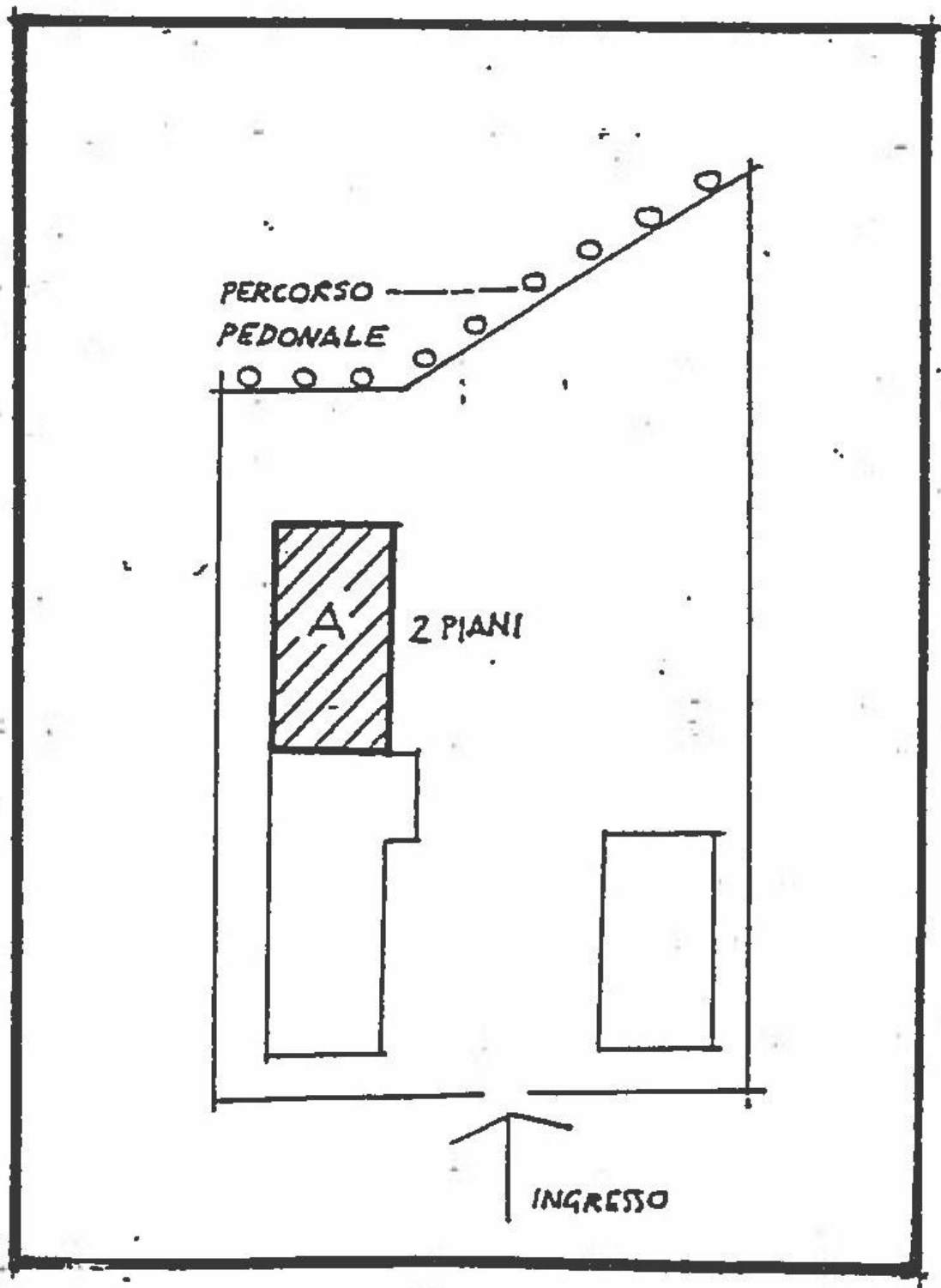
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- Si prevede un aumento della capacità ricettiva tramite la sopraelevazione del corpo di fabbrica attualmente di due piani fuori terra. L'intervento avrà carattere unitario rispetto a

tutto il corpo dell'edificio "A" che dovrà essere architettonicamente riprogettato in maniera da poter raggiungere una quota al tetto unitaria.

- Per garantire la possibilità di parcheggio pari all'incremento del numero di stanze, si può prevedere la realizzazione di un'autorimessa seminterrata nel blocco "A".

Particolare attenzione dovrà inoltre essere indirizzata a salvaguardare l'ipotesi del percorso pedonale interno previsto dal P.R.G., l'area assegnata a RE-B (FG 11 mapp. 624) posta a monte di tale percorso è inserita ad ogni effetto nel perimetro dello S.U.A.



ARCO DEL SOLE

16 - Progetto norma - **Mbt el LA SGOGLIERA**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via del Cigno 4

Classifica : *** Apertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	14	7	21
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	14	7	21
totale posti letto :	28		
totale bagni in comune :	1		

Ristorazione privo del servizio di ristorazione

Sale di uso comune 101 mq occupati

Pertinenze nessuna

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 21 posti auto

Progetto

Modalità d'intervento: si prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienico-sanitari e funzionali.

Strumento di attuazione : concessione edilizia

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - motel

Non sono previsti interventi in quanto l'ambito territoriale risulta particolarmente delicato dal punto di vista paesaggistico e la volumetria esistente è la massima accettabile.

17 - Progetto norma - **Hot el DORI A**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Brigate Partigiane 9

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1063

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	27	30	57
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	27	30	57
totale posti letto :	87		
totale bagni in comune :	1		

Ristorazione	241 mq occupati in apposito locale
Sale di uso comune	222 mq occupati
Pertinenze	291 mq di cui 50 mq di giardino e 241 mq di terrazze elioterapiche
Impianti sportivi e ricreativi :	nessuno
Parcheggio per auto :	nessuno

Altro: l'hotel dispone di accesso diretto al mare tramite sottopasso pubblico all'Aurelia ed alla linea ferroviaria.

Progetto

Modalità d'intervento: si prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienico-sanitari e funzionali.

Strumento di attuazione : concessione edilizia

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi con nuove volumetrie in quanto l'ambito urbano risulta già saturo.

18 - Progetto norma - **Hot el CAVI**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Torrente Barassi 5

Classifica : *** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare antecedente la seconda guerra mondiale

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	14	11	25
camere senza bagno completo	9	0	9
totale	23	11	34
totale posti letto :	45		
totale bagni in comune :	4		

Ristorazione 116 mq occupati in apposito locale

Sale di uso comune 91,5 mq occupati

Pertinenze piccolo giardino con rampa veicolare

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : nessun posto auto

Altro: l'immobile ha subito diverse ristrutturazioni, è collegato direttamente al mare tramite sottopasso pubblico all'Aurelia ed alla linea ferroviaria.

Progetto

Modalità d'intervento: si prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienici sanitari e funzionali

Strumento di attuazione : concessione edilizia

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi con nuove volumetrie in quanto l'ambito urbano risulta già saturo.

19 - Progetto norma - **Albergo ARI ANNA**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Comò 2 - Via Aurelia 1630

Classifica : ** Apertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1959

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	2	8	10
camere senza bagno completo	4	0	4
totale	6	8	14
totale posti letto :	22		
totale bagni in comune :	2		

Ristorazione 45 mq occupati in apposito locale

Sale di uso comune 102 mq occupati

Pertinenze 148 mq di giardino

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : nessuno

Altro: funziona più come pizzeria che come albergo

Progetto : Superficie coperta di progetto mq 250 circa

Incremento volumetrico ammesso: mc 725 circa

Modalità d'intervento : sopraelevazione di un piano (3,10 m lungo il perimetro dell'edificio esistente)

Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo
con incremento della ricettività

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- è prevista la sopraelevazione di un piano, a tale sopraelevazione dovrà corrispondere l'acquisizione di posti auto nell'attiguo parcheggio interrato pari all'incremento del numero delle stanze.

20 - Progetto norma - **Hot el MEDI TERRANEO**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Varese 20

Classifica : *** Apertura annuale : sì

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1959

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	15	18	33
camere senza bagno completo	0	0	0
totale	15	18	33
totale posti letto :	51		
totale bagni in comune :	3		

Ristorazione	100 mq occupati in apposito locale
Sale di uso comune	100 mq occupati
Pertinenze	2950 mq di cui 2500 mq di giardino 250 mq di terrazze elioterapiche e 200 mq di terrazza solarium

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 50 posti auto

Altro: risultano dichiarati 5 posti di parcheggio barche

Progetto

Incremento dei servizi

Superficie coperta di progetto: mq 750 circa
Incremento volumetrico ammesso: mc 6.300 circa
Modalità d'intervento : nuova edificazione
Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- sono escluse sopraelevazioni;
- è ammesso ampliamento della volumetria sulla parte anteriore dell'attuale edificio, con limitazione di altezza fino alla quota dell'attuale accesso dell'albergo;

- destinare il seminterrato a parcheggio o potenziando adeguatamente i posti auto in rapporto alle funzioni previste dall'ampliamento;
- la volumetria emergente dal livello del suolo dovrà essere utilizzata per ospitare servizi dell'esercizio alberghiero;
- si dovrà evidenziare architettonicamente il nuovo intervento rispetto all'esistente variando se necessario la tipologia;
- il piano di copertura dovrà essere parzialmente trattato a verde attrezzato, con essenze locali;
- dovrà essere garantita la continuità del percorso pubblico pedonale e ciclabile interno previsto dal P.R.G.

21 - Progetto norma - **Albergo CI PRESSO**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Tigulà 63
Strada panoramica

Classifica : -

Stato attuale : Tipo di costruzione: unico complesso anni '50
Struttura chiusa, non rilevata.

Progetto

Superficie coperta di progetto: mq 170

Incremento volumetrico ammesso: mc 972

Modalità d'intervento : ristrutturazione edilizia con aumento
di volume

Strumento di attuazione : S. U. A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- Si prevede la possibilità di ampliamento con nuova edificazione sul terreno a nord dell'attuale complesso sino al limite della strada panoramica: Il nuovo corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra non dovrà superare la quota della strada panoramica. I nuovi volumi sono comprensivi della volumetria da demolire in oggi presente nell'area.

22 - Progetto norma - **Albergo SANTA LUCIA** - MEVI SRL

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto (in corso di costruzione)

Classifica : - Apertura annuale : -

Consistenza prevista

Suite n. 6

Camere n. 45

totale n. 51

Totale posti letto n. 89

Destinazione d'uso : ricettivo turistico - alberghiera - albergo

Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D. P. G. R. n. 1274 in data 8.11.1994.

23 - Progetto norma - **Albergo VILLA RITA**

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto

Classifica : - Apertura annuale

Stato attuale

Camere n. 24

Totale n. 24

Totale posti letto : n. 41

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - case e appartamenti per vacanze.

Progetto: struttura prevista in trasformazione, vedi tabella specifica.

24 - Progetto norma - **Albergo LIVIO**

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto

Classifica : - Apertura annuale : -

Stato attuale

Camere con bagno n. 16

Camere senza bagno n. 9

Totale camere n. 25

Totale posti letto n. 55

Volume metri stato di fatto : 3444 mc

Sale comuni e servizi : 325 mq

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D. P. G. R. n. 1274 in data 8.11.1994.

25 - Progetto norma - **Albergo ALBA**

Ubicazione : Lavagna Via Matteotti

Classifica : - Apertura annuale : -

Stato attuale

Camere con bagno n. 13

Camere senza bagno n. 4

Totale camere n. 17

Totale posti letto n. 21

Volumetria stato di fatto : 1942 mc

Sal e comuni e servizi : 176 mq + giardino

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto : possibile sopraelevazione per n. 1 piano per locali ricettivi, compatibilmente con le valenze ambientali e l'architettura dell'edificio (ampliamento "una tantum" max 20 % dell'esistente).

Strumento di attuazione : concessione edilizia convenzionata.

26 - Progetto norma - **Albergo ADMIRAL LIDO**

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto 89

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Camere con bagno n. 22

Camere senza bagno n. -

Totale camere n. 22

Totale posti letto n. 51

Sal e comuni e servizi : 220 mq

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D. P. G. R. n. 1274 in data 8.11.1994.

27 - Progetto norma - **Albergo ANCORA**

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto 81

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Camere con bagno n. 24

Camere senza bagno n. 8

Totale camere n. 32

Totale posti letto n. 48

sale comuni e servizi : 120 mq

Giardino : 120 mq

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D. P. G. R. n. 1274 in data 8.11.1994.

28 - Progetto norma - **Albergo GARGANTUA**

Ubicazione : Lavagna Via Dei Devoto 149

Classifica : ** Apertura annuale : si

Stato attuale

Camere con bagno n. 7

Camere senza bagno n. 2

Totale camere n. 9

Totale posti letto n. 16

Sal e comuni e servizi : 180 mq

Giardino : 200 mq

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D. P. G. R. n. 1274 in data 8.11.1994.

29 - Progetto norma - **Albergo BELVEDERE**

Ubicazione: Cavi Via Lombardia 2

Classifica: ** Apertura annuale: no

Destinazione attuale : Albergo

Stato di fatto : 0 alloggi
24 camere 26 posti letto

Destinazione di progetto : Ricettivo turistico alberghiera -
albergo - risanamento e riqualifica-
zione con incremento volumetrico
(sopraelevazione di un piano)
miglioramenti ed adeguamenti igieni-
co sanitari e funzionali.

Strumento attuativo : S. U. A.

30 - Progetto norma - **Albergo GIULIO PASTORE**

Ubicazione: Cavi Via Aurelia 1740

Classifica: Casa per ferie

Destinazione attuale : Albergo - Condono n. 1575/86

Stato di fatto : 0 alloggi
62 camere 120 posti letto

Destinazione di progetto : Ricettivo turistico alberghiera -
albergo - risanamento e riqualifica-
zione con incremento volumetrico
(sopraelevazione di un piano)
miglioramenti ed adeguamenti igieni-
co sanitari e funzionali.

Strumento attuativo : C.E. convenzionata

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- La sopraelevazione di un piano per aumentare la ricettività alberghiera di tipo tradizionale dovrà essere fatta compatibilmente con le valenze ambientali del luogo e con l'architettura dell'edificio.

TABELLA SI NOTTICA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

Denominazione	Previsione	Strumento	Progettonorma
ALBERGO GRATTACIELO	Albergo	S. U. A.	n. 1
ALBERGO ENTELLA	Residenza turistico/ alberghiera	C. E. conv.	n. 2
ALBERGO TIGULLIO	Albergo	C. E. o AUT.	n. 3
ALBERGO MIRAMARE	Albergo	C. E. conv.	n. 4
HOTEL ARENAL	Albergo	C. E. conv. o S. U. A.	n. 5
HOTEL ASTORIA	Albergo	S. U. A.	n. 6
HOTEL FIESCHI	Albergo	S. U. A.	n. 7
HOTEL SUD-EST	Albergo	C. E. o AUT.	n. 8
ALBERGO STAGNARO	Albergo	C. E. o AUT.	n. 9
REAL PARK HOTEL	Residenza Turistico Alberghiera	C. E. conv.	n. 10
HOTEL TIRRENO	Albergo	C. E. conv.	n. 11
HOTEL MAGGI	Albergo	C. E. o AUT.	n. 12
ALBERGO VILLA LUISA	Albergo	C. E. o AUT.	n. 13
HOTEL NUOVO BRISTOL	Albergo	S. U. A.	n. 14
HOTEL ARCO DEL SOLE	Albergo	S. U. A.	n. 15

Denomi nazi one	Previ si one	St r u ment o	Pro get t o- nor ma
MOTEL LA SCOGLI ERA	Mbt el	C. E. o AUT.	n. 16
HOTEL DORI A	Al ber go	C. E. o AUT.	n. 17
HOTEL CAVI	Al ber go	C. E. o AUT.	n. 18
ALBERGO ARI ANNA	Al ber go	S. U. A.	n. 19
HOTEL MEDI TERRANEO	Al ber go	S. U. A.	n. 20
ALBERGO CI PRESSO	Al ber go	S. U. A.	n. 21
ALBERGO S. LUCI A	Al ber go	C. E. conv.	n. 22
ALBERGO VI LLA RI TA	Casa e appartament i per vacanza	vedi vari azi one nella tabel - la delle strutture ricettive previ ste in trasforma zi one	
ALBERGO LI VI O	Al ber go	C. E. conv.	n. 24
ALBERGO ALBA	Al ber go	C. E. conv.	n. 25
ALBERGO ADM RAL LI DO	Al ber go	C. E. conv.	n. 26
HOTEL ANCORA	Al ber go	C. E. conv.	n. 27
ALBERGO GARGANTUA	Al ber go	C. E. conv.	n. 28
ALBERGO GI ULI O PASTORE	Al ber go	C. E. conv.	n. 30
ALBERGO S. FRANCESCO	Assi st enzi al e	C. E. conv.	Cf. Ser v. 30. 1. 04
ALBERGO BELVEDERE	Al ber go	S. U. A.	n. 29
ALBERGO AURELI A	ALber go	C. E. o AUT.	nor ma gene ral e
ALBERGO LAVAGNESE	Al ber go	C. E. o AUT.	nor ma gene ral e
ALB. STELLA DI MARE	Al ber go	C. E. o AUT.	nor ma gene ral e

Denomi nazi one	Pre vi si one	St r u ment o	Pro get t o- nor ma
ALBERGO SPLENDI DO	Al ber go	C. E. o AUT.	nor ma gene ral e
ALBERGO MARI NA	Resi denza Tur i st . Al ber .	C. E. o AUT.	nor ma gene ral e
RESI DENCE COVI M	st r al ci at o t ras for ma to i n resi denza	condono edi li zi o	
ALBERGO DA CESARE	demol i to		

AZIENDE RICETTIVE EXTRA - ALBERGHIERE

DENOMINAZIONE	STATO DI FATTO	PREVISIONE
VILLA LIMONI	Casa per ferie	REB mantenimento
VILLA AURORA	Appartamenti per vacanze	REB riqualificazione
CASA TEMPO COTONIFICIO	Casa e appartamenti per vacanze	REB mantenimento
PANORAMA	Condono edilizio in residenziale	REB riqualificazione
LA MERIDIANA	Casa e appartamenti per vacanze	REB mantenimento
BALDINI RESIDENCE	Casa e appartamenti per vacanze	REB riqualificazione
CASA GUIGLIA	Casa e appartamenti per vacanze	REB mantenimento *** vedi nota
CASA S. ANNA	Casa per ferie	REB mantenimento
PENSIONE DI ANA	Appartamenti per vacanze	REB ristrutturazione urbanistica
PENSIONE LE PALME	Condono in residenziale	REB riqualificazione
PENSIONE VILLA EBE	Condono in residenziale	REB mantenimento
PENSIONE MILANO	Condono in residenziale	REB riqualificazione

*** NOTA

Casa GUI GLI A - REB mant eni ment o con preci sazi one:

a) - In consi derazi one del parti col are pregi o della villa anche i corpi di fabbrica posti nell'area circostante dovranno essere riorganizzati come pertinenze dell'edi fici o.

b) - Di vi eto di frazi onamento in più alloggi, fatta salva la formazi one oltrechè dell'alloggio patronale esistente, di un eventuale alloggio del custode di superficie utile max mq 95.

TABELLA DELLE STRUTTURE RICETTIVE PREVISTE IN
TRASFORMAZIONE IN RESIDENZIALE CUI SI PROVVEDERA'
CONGIUNTAMENTE A NUOVE DOTAZIONI RICETTIVE

Denominazione	Stato di fatto	Previsione	Strumento
HOTEL NERI	Albergo	REB riqualificazione	C. E. conv.
PENSIONE VILLA RITA	Pensione	REB riqualificazione	C. E. conv.
PENSIONE COLOMBO	Pensione	REB riqualificazione	C. E. conv.
PENSIONE LA PINETA	Pensione	REB mantenimento	C. E. conv.
PENSIONE VILLA MARIA	Pensione	REB mantenimento	C. E. conv.
PENSIONE AMBRA	Pensione	REA	C. E. conv.
PENSIONE VILLA DEI FIORI	Pensione	REB saturazione	C. E. conv.

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI FATTO ATTUALE	NUOVE PREVISIONI DI PRG
Campeggi o INTERNAZIONALE sup. complessiva mq 5.000	parco per vacanze	piazze n. 64	conferma esistente
Campeggi o LO SCOGGIO sup. complessiva mq 18.000	parco per vacanze	piazze n. 230	è prevista riduzione della struttura a val- le ed ampliamento a monte senza variazione della potenzialità ricettiva, con la ri- distribuzione degli spazi di sosta
Campeggi o RI PAMARE sup. complessiva mq 23.000	parco per vacanze	piazze n. 259	conferma esistente

NOTA : Possibilità di trasformare quota parte dei parchi per vacanza in villaggi turistici nei limiti della Tabella delle strutture ricettive a' sensi L.R. n. 7 del 28.02.1993, mantenendo inalterata la capacità ricettiva.

ALLEGATO N° 2

SCHEDA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI

CONCESSIONI CONVENZIONATE DELLE ZONE

A (RE-A) - B (RE-B) - E (AP)

A (NA)

INTERVENTO : P. R. 1

Riqualificazione dell'isolato compreso tra Via Goito, Via Colombo, Via Nuova Italia e Via Marsala, la demolizione dei volumi esistenti e la ricucitura dei fronti stradali con edificato di tipo residenziale

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 2.900 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	1.730 mq ca.
S. L. A.	=	1.730 mq ca.
volumetria	=	10.300 mc ca.
I. F.	=	3,53

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :

SC,	SCT (piano terra)
SCT,	RE (piani alti)
parcheggio	P1 P3

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. cop. max	=	960 mq
S. L. A.	=	3.250 mq
volumetria	=	10.150 mc
I. F.	=	3,50
D. F.	=	in aderenza
H	=	16 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

Creazione di un isolato con corte interna (adibita a verde pubblico ed a parcheggio) mediante la costruzione di due nuovi fronti edificati:

- il primo su Via Marsala (corpo di fabbrica n. 1) di tre piani (pt + 2), in aderenza al volume terrazzato del civico n. 27 di Via Nuova Italia, destinato a residenza ed avente attività commerciali a piano terreno;

- il secondo su Via Goito (corpo di fabbrica n. 2) di quattro piani (pt + 3) con un porticato a piano terreno che prosegue quello del fronte di Via Colombo, avente attività commerciali a piano terreno e residenze o terziario ai piani alti;

- l'accesso alla corte, sia pedonale che carrabile, dovrà avvenire sia da Via Marsala che da Via Goito;
- sotto l'area di intervento andrà costruito un parcheggio interrato su più piani, con accesso carrabile da Via Nuova Italia o da Via Marsala.

NOTE : Vedi schema progettuale nell' "Album dei progetti" allegato al P.R.G.; lo schema progettuale di segnato a titolo esemplificativo comprende un parcheggio su due piani, con superficie di circa 4.500 mq e capacità di 150 posti auto, avente accesso carrabile mediante una doppia rampa su Via Nuova Italia ed uscite pedonali su strada e all'interno degli edifici di progetto.

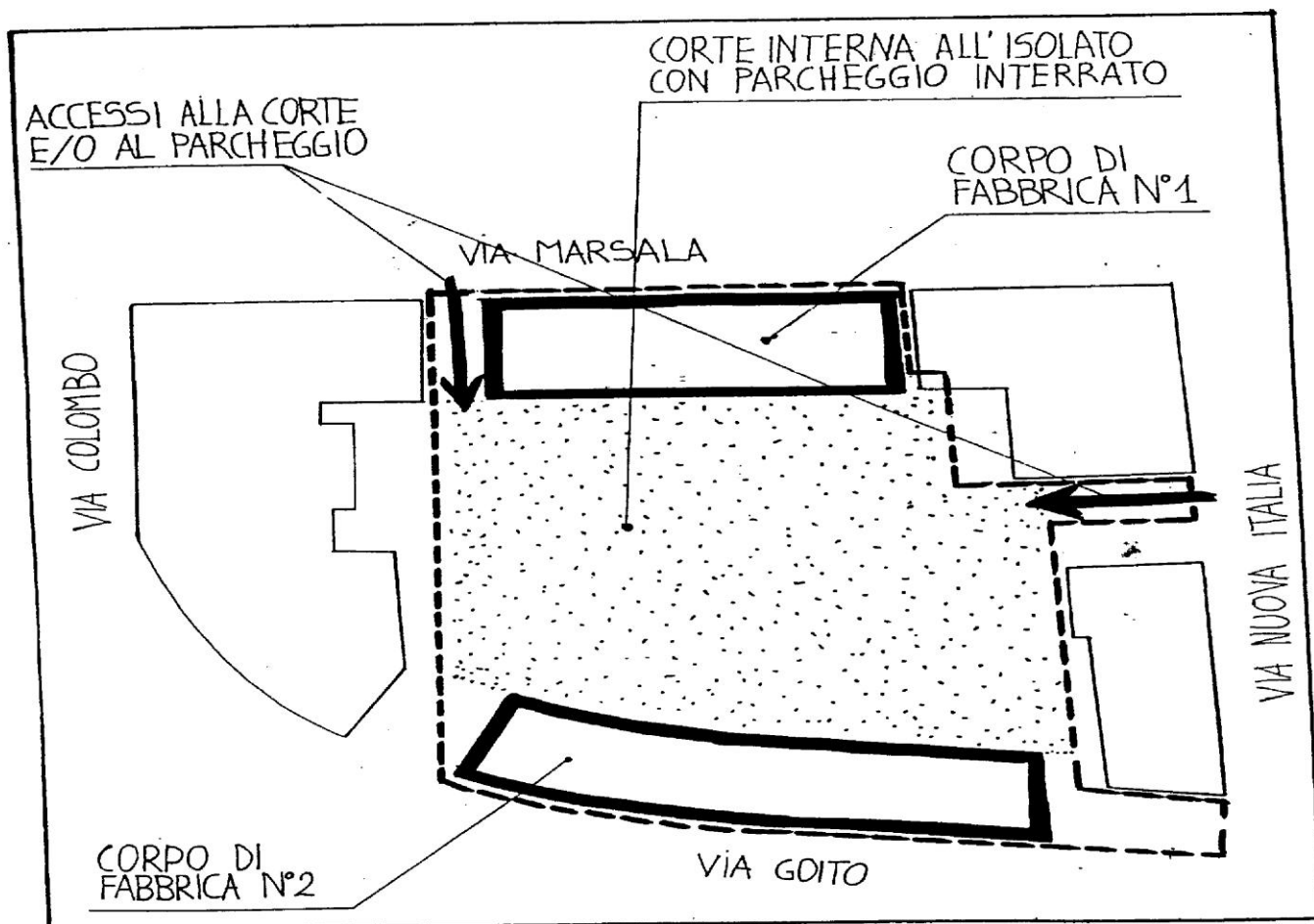


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

213.1.



Riqualificazione dei volumi che insistono sull'area, attualmente utilizzati impropriamente come autocarrozzeria.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	475 mq ca.
volume tria	=	2.750 mc ca.
I. E.	=	5

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. cop. max	=	550 mq
S. L. A.	=	550 mq
vol u m e t r i a	=	2.750 mc
I. F.	=	5
H. max	=	6 m
di s t . e d i f i c i	=	i n a d e r e n z a

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- possibilità di operare tramite demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti senza rispetto dell'involucro;
- l'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà superare i 6 m
- all'interno dei volumi di progetto dovrà essere previsto un percorso pedonale che metta in comunicazione Via Campodónico con Via dell'Arco, in accordo con le previsioni del P.R. 3.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 1.080 ca.

<u>DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO</u> :	SCT	30% max
	SC	100% max

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA A CONVENZIONATA

- si prevede la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, senza la prescrizione di rispettare l'involucro preesistente;
- nei volumi di progetto dovranno essere previsti: un percorso pedonale che metta in comunicazione Vico dell'Arco con Via Campodonico (in accordo con le previsioni del P.R. 2), ed un altro che colleghi Vico dell'Arco con Vico Lapicini (attraverso la riapertura di un cancello esistente su Vico Lapicini, ed il passaggio sui lotti di pertinenza degli edifici di Via Matteotti 17).

Realizzazi one di un' area a verde att rezzat o prospici ent e Piazza Vi tt or i o Venet o
all' angl o con Vi co Lapi ci ni .

L' area a verde attrezzato dovrà essere accessibile sia dal lato nord sia dal lato sud. Nella collocazione dei dehors si dovrà tener conto di salvaguardare le piantumazioni di più alto fusto.

INTERVENTO : **P. R. 4 bis**

Riqualificazione ed ottimizzazione d'uso di edificio esistente, prospiciente Via Matteotti, attualmente adibito ad uso commerciale.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 499 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	340 mq ca.
S. L. A.	=	340 mq ca.
volume tria	=	2.136 mc ca.
I. F.	=	4,3

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :

P. T. :	SC	100%
P. 1° :	RE	50% - SCT 50%

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. coperta	=	conferma di quella esistente
S. L. A.	=	540 mq
volume tria	=	conferma volume esistente
I. F.	=	conferma I. F. esistente

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA A CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- ristrutturazione edilizia con opere interne ed esterne, conservazione dell'involucro volumetrico e possibilità di incrementare la superficie lorda abitabile sopralcando l'edificio.
- lato sud per tutto il fronte dovrà essere garantita la continuità del percorso pedonale pubblico di accesso al verde attrezzato di cui al P. R. 4. Su tale percorso potranno prospettare le attività commerciali di nuovo impianto.

ZONA RE- A

INTERVENTO : **P. R. 4/ter**

Realizzazione di percorso pedonale pubblico per accessibilità ad area di verde attrezzato compresa nel P. R. 4 e collegamento al Centro Storico (Vico Lapicini - Vico Manara).

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 260 circa

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	0
S. L. A.	=	0
volume tria	=	0
I. F.	=	0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : percorso pedonale pubblico
VA verde attrezzato

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Opera pubblica soggetta alla vigente disciplina in materia, attuabile nei termini temporali di cui all'art.2 della legge n.1187/1968, con alternativa possibilità di realizzare mediante Concessione attuativa di cui all'art.16 della L. R. n.24/1987, connessa all'esecuzione di interventi edilizi da realizzarsi nell'ambito della Zona RE- A mediante il ricorso della Concessione edilizia convenzionata.

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

L'area oggi adibita a percorso privato e parcheggi andrà attrezzata a percorso pedonale pubblico di quartiere con accesso da Via Matteotti, prosecuzione Vico Manara, in connessione con area di verde attrezzato.

Il percorso dovrà essere debitamente organizzato e qualificato con impiego di materiali consoni al particolare contesto, tenendo in debita considerazione l'omogeneità con i progetti norma connessi.

INTERVENTO : P. R. 5

Allineamento su Via Palestro del corpo di fabbrica localizzato fra Via N. Bixio, Vico Manin e Via Palestro stessa.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 120 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	120 mq ca.
S. L. A.	=	150 mq ca.
volumetria	=	480 mc ca.
I. F.	=	4

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :

RE	50% max
SC	100% max
SCT	50% max

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. cop. max	=	110 mq
S. L. A.	=	200 mq
volumetria	=	600 mc
I. F.	=	5
D. F.	=	in aderenza
H max	=	7 m
tipo intervento	=	demolizione e ricostruzione

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- Demolizione del corpo edilizio esistente e ricostruzione di un edificio incrementato volumetricamente come sopra descritto;
- si prescrive l'arretramento del corpo edilizio di progetto a filo degli altri edifici sulla Via Palestro.

INTERVENTO : **P. R. 6**

Riqualificazione dell'isolato compreso fra Via Colombo, Via XX Settembre, Via Nuova Italia e Via Marsala; recupero delle aree interne e del fronte su Via Marsala.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 2.020 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 1.800 mq ca.
volumetria = 8.000 mc ca.
I.F. = 3,96 ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : Nuovo edificio su Via Marsala
RE 70% max
SC 30% max (p.t.)
SCT 30% max (p.t.)
parcheggio: P1, P2, P3

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 1.250 mq
volumetria tot. = 8.080 mc
I.F. = 4
 Nuovo edificio su Via Marsala
vol. max = 2.100 mc
n° piani = P.T. + 2 P
parcheggio in struttura: h max
dei nuovi volumi pari a 2
piani fuori terra e distanza
minima dagli edifici esistenti
pari a 5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- riassetto del fronte lungo Via Marsala attraverso la demolizione del volume esistente e la costruzione di un nuovo edificio in aderenza ai volumi limitrofi, allineato con essi sulla strada ed avente profondità ed altezza massime coincidenti con quelle minori degli edifici adiacenti;
- possibilità di recupero del capannone esistente per ospitare un parcheggio in struttura su più piani, con accesso da Via Colombo;
- demolizione delle altre volumetrie che insistono sull'area e sua sistemazione a parcheggio a raso con accesso da Via XX Settembre o parcheggio in struttura connesso al capannone.

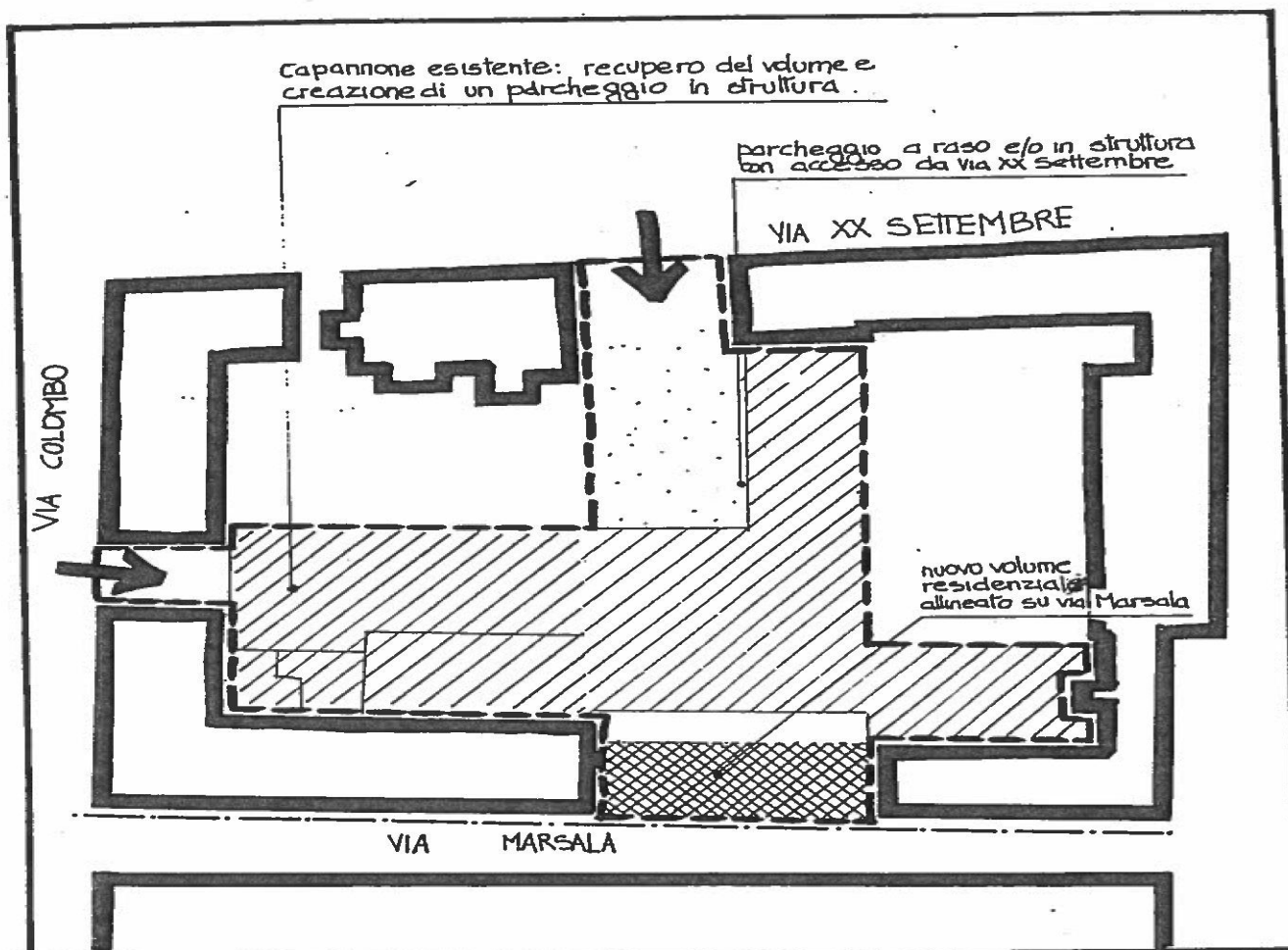


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

219.1.



INTERVENTO : P. R. 7

Riqualificazione con cambiamento di destinazione d'uso del civico n. 50 di Via Nuova Italia oggi adibito ad albergo.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 200 ca.

STATO ATTUALE :
sup. coperta = 200 mq ca.
S. L. A. = 900 mq ca.
volumetria = 3.500 mc ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :
SC (piano terra)
SCT (1° e 2° piano)
RE (3° e 4° piano)

PARAMETRI DI PROGETTO :
sup. coperta = 200 mq
S. L. A. = 900 mq
volumetria = 3.500 mc
D. F. = in aderenza
H. max = si conferma
quella
esistente

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- ristrutturazione edilizia con adeguamenti igienici e funzionali connessi alle nuove destinazioni d'uso e mantenimento dell'involucro esterno.

Riqualificazi one edifi

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	720 mq ca.
volume tria	=	7.100 mc ca.
I. F.	=	9,8

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : P2 100 % max
SCT per 1° piano esistente

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma dei parametri dello stato attuale con possibile incremento della S.L.A.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA A CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- possibili cambi o di destinazione d'uso (SCT) per il primo piano esistente e conferma della destinazione a garage per il piano terra, con possibilità di realizzare più piani a parcheggio con sistema meccanizzato.
- nella progettazione dell'intervento si dovrà conservare l'involucro esistente con possibilità di ridisegno delle bucatore.

INTERVENTO : **P. R. 9**

Riqualificazione di Piazza Vittorio Veneto con creazione di parcheggio o sotterraneo su più piani

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 3.800 ca

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : VA, P3

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- l'intervento ha lo scopo di liberare la Piazza dalle auto parcheggiate;
- si dovrà quindi realizzare un parcheggio in sottosuolo per uno o più piani, con accesso da Via Matteotti e ridisegnare la Piazza che andrà sistemata con opportune piantumazioni ed appropriati elementi di arredo urbano che tenga anche conto della presenza del mercato ortofrutticolo;
- nella soluzione del manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali di pregio.

NOTE : vedi schema progettuale nell' "Album dei Progetti"
allegato al P. R. G.

INTERVENTO : **P. R. 10**

Adeguamento dei servizi dell' Albergo M ramare sito al n. 20 di Piazza Vittorio Veneto

Vedi relativa scheda n. 4 dell' allegato n. 1 alle
Norme di Attuazione

" STRUTTURE RICETTIVE DA RIQUALIFICARE "

4 - Progetto norma - **Albergo M RAMARE**

Ubicazione : Lavagna Piazza Vittorio Veneto 20

Classifica : *** Apertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1922

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Occupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consistenza:	1 letto	2 letti	totale
camere con bagno completo	7	15	22
camere senza bagno completo	5	3	8
totale	12	18	30
totale posti letto :	48		
totale bagni in comune :	3		

Ristorazione 146 mq occupati

Sale di uso comune 134 mq occupati

Pertinenze 190 mq di giardino + 30 mq di suolo pubblico

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggio per auto : 7 posti auto

Progetto

- Incremento dei servizi e della capacità ricettiva
- ampliamento dell'edificio principale da realizzarsi in corrispondenza dell'angolo nord-est in adiacenza a Via Pessagno, ampliamento destinato essenzialmente ad incrementare la capacità ricettiva;
- rifacimento del tetto adeguandolo al nuovo sedime dell'edificio ricavando al suo interno nel vano sotto-falda camere e locali ad uso abitazione proprietario e/o custode con servizi e vani accessori;

- migliorie distributive dei vani esistenti e potenziamento ed integrazione degli impianti;
- ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio attualmente adibito a locale di sgombero, per realizzare una "dependance" dell'albergo con piano interrato a cantina, piano terreno sala convegni, primo piano camere e servizi;
- realizzazione di un passaggio coperto con funzione di collegamento tra gli edifici;
- costruzione di un'autorimessa interrata sotto il giardino esistente sul retro dell'attuale albergo, con accesso da Via Pessagno;
- installazione di attrezzature sportive (piccola piscina prefabbricata) nel giardino;

Modalità d'intervento: ampliamento e ristrutturazione dell'edificio esistente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti edilizie minori.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: particolare attenzione dovrà essere indirizzata a salvaguardare il prospetto principale dell'edificio e la parte angolare con Via Pessagno.

Edificio prospiciente Via Cavour

- demolizione e ricostruzione dei volumi che potranno essere ricostruiti in tutto o in parte anche in forma diversa;
- dovrà essere realizzata una sala polivalente al piano terreno. Ai piani interrati potrà essere realizzato un parcheggio per auto. I piani 1° e 2° saranno destinati a residenze;
- mantenimento del percorso porticato su Via Cavour.

INTERVENTO : P. R. 12

Restauro conservativo di una torre medievale di proprietà comunale e recupero a verde attrezzato connesso alla torre delle aree retrostanti la torre stessa ed interne all'isolato.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 2.920 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	350 mq ca.
S. L. A.	=	500 mq ca.
volumetria	=	900 mc ca.
I. F.	=	0,31

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : VA, IC

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma dei volumi e dei parametri esistenti

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- predisposizione di un piano delle facciate che prospettino sul giardino pubblico; individuazione e progettazione degli accessi al giardino da Via Nuova Italia, Via Roma e Vico Manin e restauro conservativo della torre medievale.

INTERVENTO : P. R. 13

Riqualificazione galleria commerciale che si affaccia su Via Cavour

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1.707 ca.

STATO ATTUALE :
sup. coperta = 1.515 mq ca.
volumetria = 3.600 mc ca.
S. L. A. = 900 mq ca.
portici = 615 mq ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : SC e percorso pubblico

PARAMETRI DI PROGETTO :
incremento vol. = 500 mc
altezza = 4 m ca.
(stessa altezza degli spazi
commerciali esistenti)
distanza edif. = in aderenza
sup. coperta = 1.707 mq ca.
S. L. A. = 1.050 mq ca.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- riqualificazione della galleria commerciale su Via Cavour, con particolare attenzione all'illuminazione ed alla pavimentazione dello spazio coperto pubblico;
- è consentita, inoltre, la realizzazione di nuovi volumi sulle aree scoperte destinati a spazi commerciali a complemento delle strutture esistenti;
- il percorso pubblico dovrà mantenere una larghezza non inferiore a m3.

INTERVENTO : **P. R. 14**

Sistemazione di area a verde pubblico attrezzato
Piazza Filippo da Lavagna

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1.100 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 0
 I. F. = 0
 volumetria = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : I C, VA, P3

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 170 mq
 S. L. A. = 170 mq
 volumetria = 600 mc
 distanza edif. = 6 m
 altezza = 3,5 m
 I. F. = 0,35

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- sistemazione dell'area a verde attrezzato con un piccolo edificio destinato ad interesse comune;
- dovrà essere definito un accesso da Piazza Marconi;
- stralcio dei mappali 149, 148, 638, 618, 140, 141, 149 assegnati a verde privato;
- copertura autorimessa pubblica a V. A.

ZONA RE- A

INTERVENTO : **P. R. 15**

Ri di segno di Piazza Marconi e recupero del Porticato Brignardello prospiciente.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 2.000 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	405 mq ca.
volumetria	=	2.000 mc ca.
I. F.	=	4,9
S. L. A.	=	405 mq ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : I C

PARAMETRI DI PROGETTO :

conferma del volume esistente	
S. L. A.	= 500 mq
sup. coperta	= 405 mq
I. F.	= 4,9

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATALA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- si prevede la chiusura delle arcate del porticato con una vetrata continua, come da progetto vincitore del concorso di idee per il riuso della struttura, che diventerà in tal modo utilizzabile per accogliere attività di interesse comune;
- la differenza di inclinazione della piazza rispetto al porticato può consentire l'utilizzo di spazi seminterrati.

I NTERVENTO : P. R. 16 - Vi a Ri bol i - Pi azza Sanmi chel e

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1.500 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	300 mq ca.	+ tettoia
			80 mq ca.
S. L. A.	=	750 mq ca.	
volume tria	=	2.100 mc ca.	

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : I C - VP - P

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma del volume esistente
 sup. coperta = 300 mq
 S. L. A. = 800 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA A CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- sistemazione a verde attrezzato dell'area attualmente utilizzata come deposito barche;
- definizione di uno sbocco veicolare su Via Riboli;
- recupero dei volumi esistenti con possibile incremento della superficie utile all'interno degli stessi;
- stralcio del mappale 282 da destinare a parcheggio privato a raso;
- fascia di rispetto ai civici 38 e 40 di Via Riboli da assegnare a verde privato, garantendo comunque sbocco veicolare sulla stessa viabilità per i mezzi di servizio all'attrezzatura L.C.

ZONA RE- A

INTERVENTO : P. R. 17

Recupero di un' area degradata interna al centro storico e sua sistemazione a verde pubblico attrezzato e parcheggio - Piazza Vittorio Veneto.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1800

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	0
volumetria	=	0
I. F.	=	0

DESTINAZIONE D' USO DI PROGETTO : VA, VP, PARCHEGGIO INTERRATO (P3)

PARAMETRI DI PROGETTO : volumetria ammessa per strutture di supporto al verde attrezzato = 150 mc
I. F. = 0,1

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- l' area, interna all' isolato "S" ed oggi utilizzata ad orti, andrà adibita a verde pubblico di quartiere, con la creazione, sullo stesso sedime, di un parcheggio interrato;
- l' accesso al parcheggio dovrà avvenire da Via Pessagno;
- l' accesso al giardino dovrà avvenire da Via Pessagno e da Vicolo del Borgo ed eventualmente da Piazza Vittorio Veneto;
- il giardino dovrà essere debitamente organizzato e piantumato e potrà ospitare piccole strutture ludico-sportive;
- si stralciano dal perimetro i mappali 620, 621, 622, 623, 624 da assegnare a verde privato.

NOTE : vedi schema progettuale nell' "Album dei Progetti"
allegato al P. R. G.

ZONA RE- A

INTERVENTO : P. R. 18

Completamento del percorso pedonale porticato di Via Cavour.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 550 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	80 mq ca.
volumetria	=	260 mc ca. (solo p.t.)
S. L. A.	=	80 mq ca. (solo p.t.)

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : VA, SC, percorso pubblico

PARAMETRI DI PROGETTO :

volumetria ammessa	=	370 mc (solo p.t.)
di cui 240 mc di nuovi volumi		
sup. coperta	=	150 mq
S. L. A.	=	110 mq (solo p.t.)
H max nuovi volumi	=	3,5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA**LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :**

- apertura di portico nell'edificio n. 112 di Via Nuova Italia sul lato di Via Cavour ed arretramento del muro di cinta del giardino privato adiacente, in modo da restituire continuità al percorso pedonale su Via Cavour;
- il volume che attualmente ostruisce il portico (circa 130 mc) potrà essere recuperato attraverso la costruzione, all'interno del giardino ed in adiacenza al nuovo confine, di un piccolo corpo di fabbrica ad un piano con copertura piana e tetto praticabile per una volumetria max di circa 240 mc.

NOTE : vedi schema progettuale nell' "Album dei Progetti"
allegato al P. R. G.

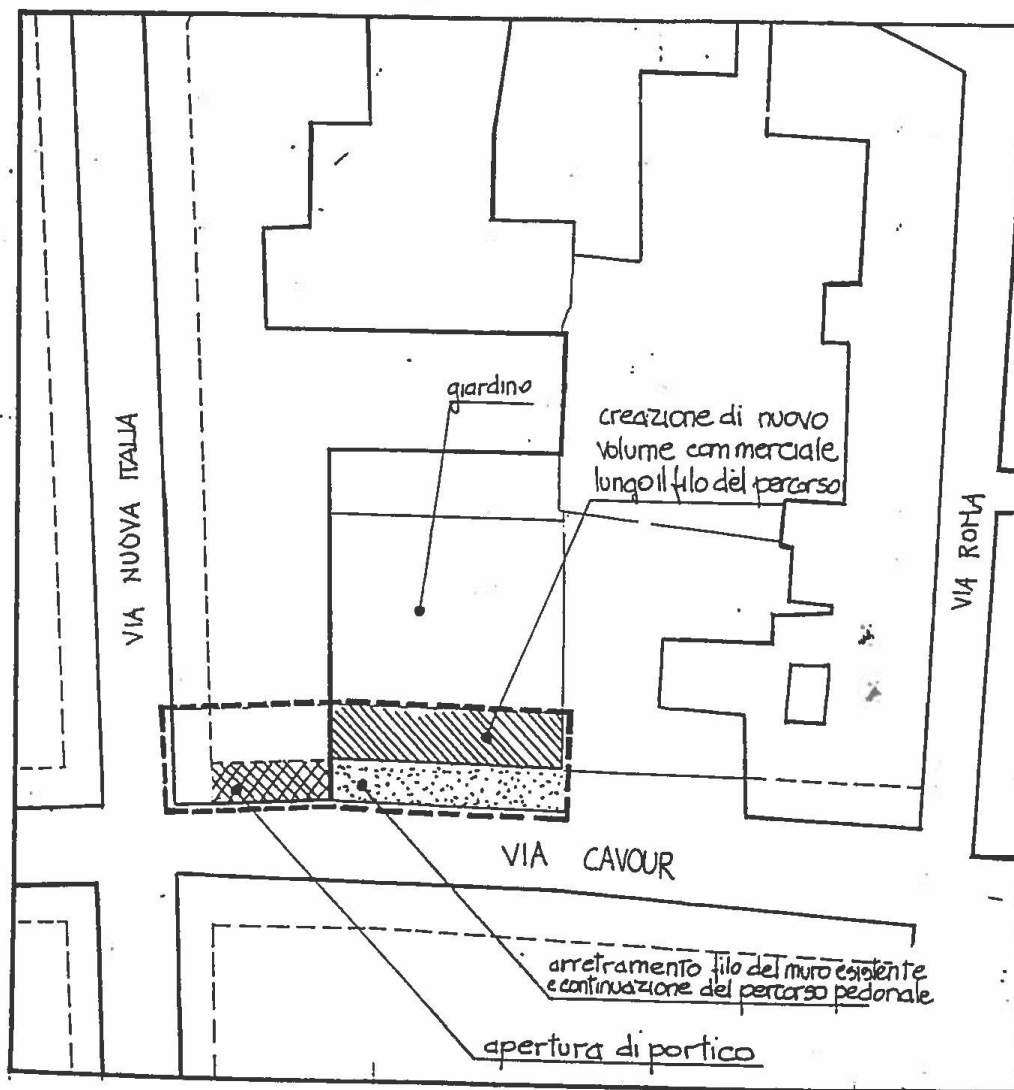


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

232.1.



ZONA RE- B

INTERVENTO : P. R. 19

Riqualificazione di lotto lungo l'Aurelia, occupato da un vecchio magazzino e da alcune baracche fatiscenti, e delle aree di risulta retrostanti.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1.750 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	520 mq ca.
vol. esistente	=	2.200 mc ca.
S. L. A.	=	520 mq ca.
I. F.	=	1,25 ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :

RE	=	(max 100% vol)
SC	=	(max 30% vol)
VA, P1, P3		

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. coperta	=	300 mq
S. L. A.	=	700 mq
volumentria	=	2.200 mc
I. F.	=	1,25
H max	=	10 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

con possibilità di scindere l'intervento in due comparti attuativi:

- comparto a): coincidente con l'area prospiciente l'Aurelia e gli spazi di risulta retrostanti
- comparto b): coincidente con l'area prospiciente Via Savori destinata a parcheggio pubblico e verde attrezzato

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :**Comparto a)**

- risanamento dell'area mediante la demolizione delle baracche e del capannone esistenti e recupero della volumetria per la costruzione di un edificio che ricucia il fronte sull'Aurelia con destinazione d'uso residenziale ai piani alti e commerciale al piano terra;
- eventuale recupero di box pertinenziali, nell'area retrostante l'edificio;

- Lungo l' Aurelia il volume di progetto dovrà essere allineato con quello adiacente verso Cavi e dovrà accordarsi con esso anche in altezza.

Comparto b)

- realizzazione di un parcheggio pubblico (a raso e/o interrato) nell' area prospiciente Via Sivori (vedi schema allegato) ed apertura di un percorso pubblico che colleghi tale area con l' Aurelia;
- il parcheggio dovrà essere debitamente piantumato; in alternativa ad esso l' area potrà essere attrezzata a verde pubblico di quartiere.
- E' previsto il mantenimento della cabina ENEL esistente.

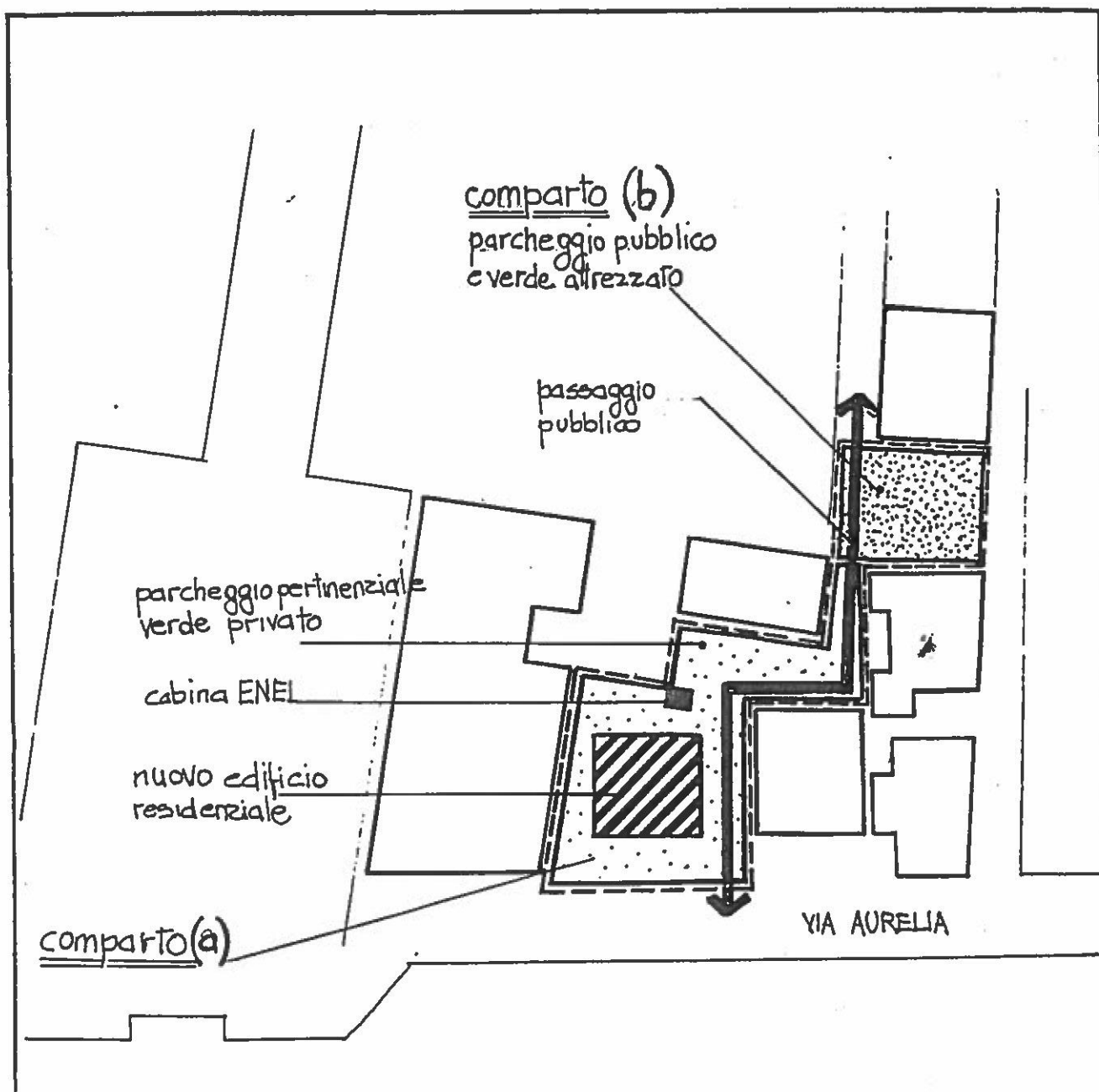


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

234.1.



■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

Ristrutturazione edilizia di capannone industriale dismesso, sito in Via Borzone

STATO ATTUALE : sup. coperta = 350 mq ca.
 volume = 2.850 mc ca.
 I. E. = 7

DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO : RE = (max 70%
SC = (max 30% P. T.

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. coperta	=	350 mq
S. L. A.	=	1.000 mq
vol ume tri a	=	2.850 mc
(conferma della vol ume tri a esi st ent e)		
I. F.	=	7
H	=	10 m
D. F.	=	conferma delle di st an ze esi st ent i

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- l'edificio dovrà conservare l'allineamento su Via Borzone, arretrando eventualmente sulla Via Savori fino al filo dell'edificio adiacente;
- la nuova costruzione, di tipo residenziale, dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio limitrofo di Via Savori (altezza, n° piani, copertura, rapporto pieno/vuoto...)
- A piano terra possibilità di mantenere la destinazione d'uso commerciale con fronte principale rivolto su Via Borzone.

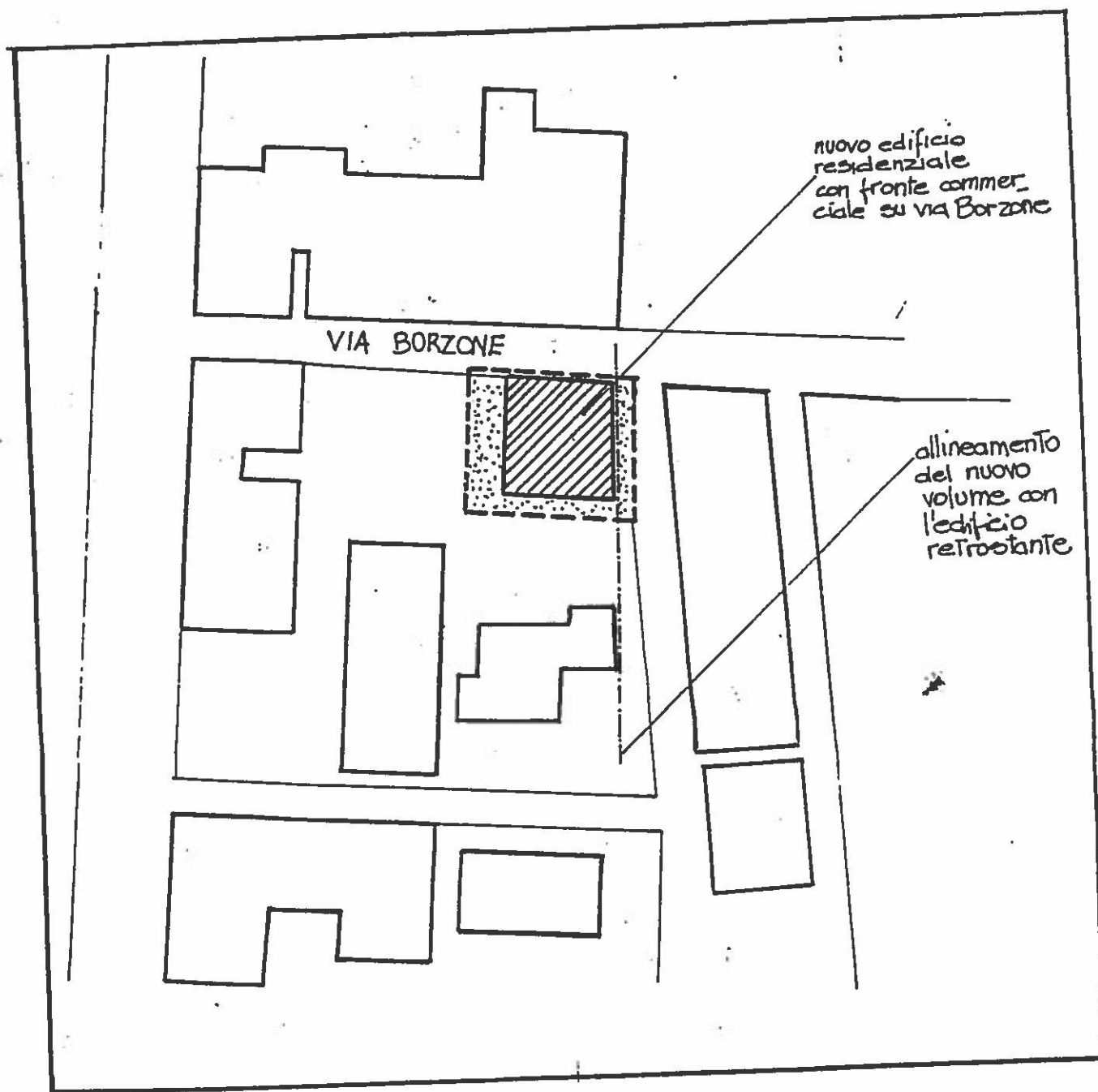


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

235.1.



ZONA RE- B

INTERVENTO : **P. R. 21** - Via Borzone

L'intervento risulta suddiviso nei due comparti sottoindicati, attuabili separatamente.

COMPARTO 1 : Recupero piano terra di edificio esistente e
 ----- prospiciente Via Borzone con possibile variazione
 di destinazione d'uso.

STATO ATTUALE : Piano terra di edificio a struttura in C.A.
 avente P.T. + 3 P, con i piani alti residenziali ed il P.T. occupato da autorimessa veicoli soccorso ACI, cieco sul lato prospiciente il comparto 2.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : SC = (100% max)
 SCT = (100% max)
 P3 = (100% max)

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma della volumetria esistente;
 possibile incremento della S.L.A.
 sopralcando i locali esistenti.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- si prevede la possibilità di mutare la destinazione d'uso, aprendo una serie di bucatore sul fronte cieco in adiacenza al lotto 2 e modificando quelle a piano terreno in facciata su Via Borzone in base alle nuove esigenze.
- Il riassetto delle bucatore dovrà essere pensato in coerenza con quelle soprastanti (scansione, dimensioni, materiali), in un ridisegno organico dell'intera facciata.

COMPARTO 2 : Riqualificazione di area prospiciente Via Borzone
 mediante la trasformazione dei capannoni esistenti in volumi residenziali.

SUPERFICIE DEL COMPARTO : mq 750 ca.

STATO ATTUALE : Sup. coperta = 450 mq ca.
 volumetria = 2.200 mc ca.
 I.F. = 3 ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : SC = (30% max vol .) P. T.
 SCT = (100% max vol .)
 RE = (70% max vol .)
 per corso pubblico

PARAMETRI DI PROGETTO : volumetria = 2.250 mc
 I. F. = 3
 sup. coperta = 350 mq
 S. L. A. = 700 mq
 H max = 9,6 m
 distanze minime
 dai confini di
 proprietà = 5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione dei volumi esistenti e costruzione di nuovo edificio allineato con quelli esistenti su Via Borzone, avente sul retro un'area a verde privato o parcheggio pertinenziale. L'edificio potrà mantenere a p.t. destinazione d'uso commerciale;
- in adiacenza col comparto 1 creazione di un collegamento viario fra Via Borzone e Via Spinola Grimaldi;
- la progettazione dovrà tenere conto dell'apertura di bucatore sul fronte cieco dell'edificio del comparto 1.

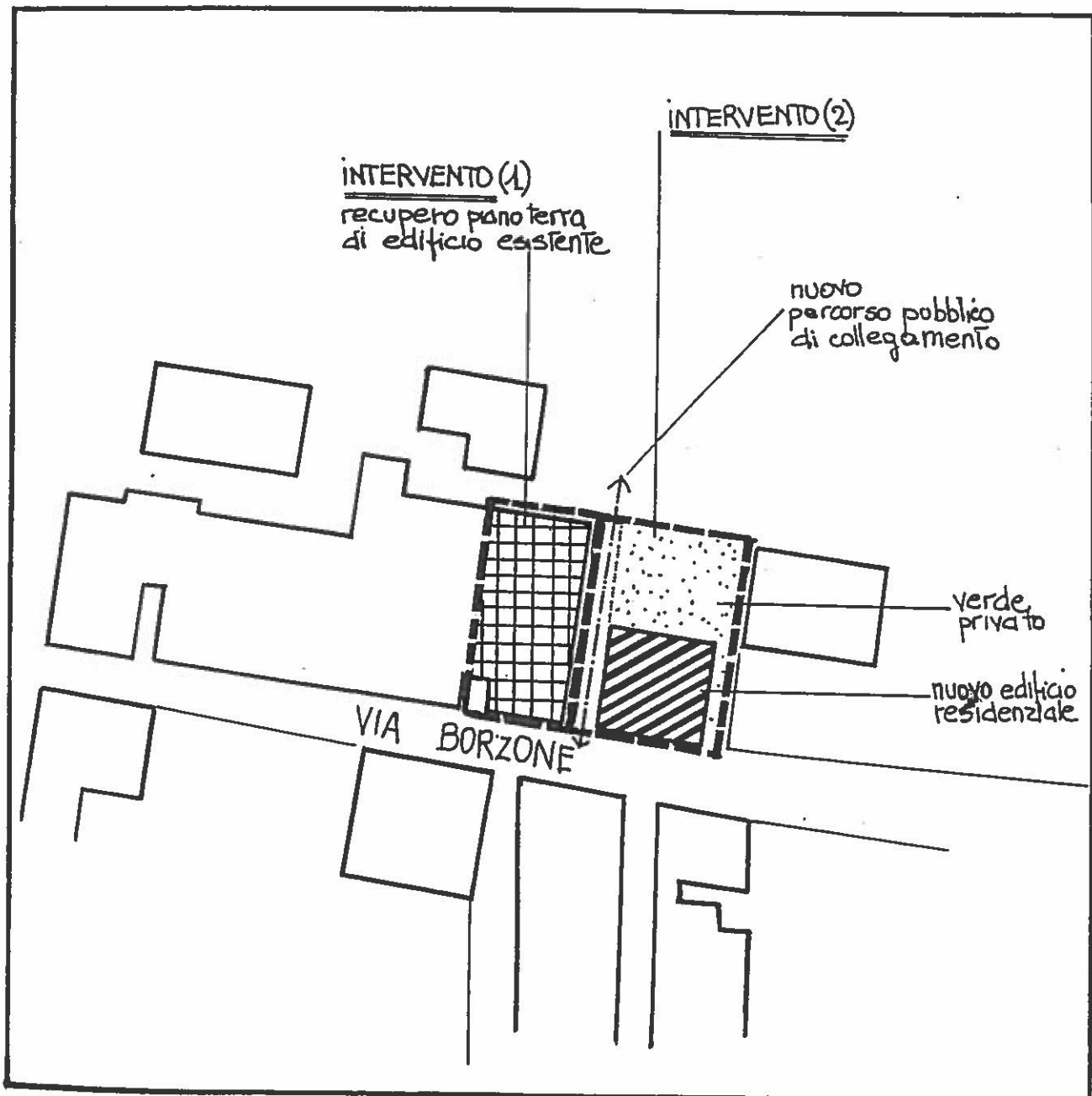


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

237.1.



ZONA RE- B

INTERVENTO : P. R. 22

Riqualificazione di area degradata lungo Via Fieschi.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 3.960 ca.**STATO ATTUALE :** I. F. = 1,1

Comparto a) :
 volumetria = 2.700 mc ca.
 sup. coperta = 400 mq ca

Comparto b) :
 volumetria = 1.700 mc ca.
 sup. coperta = 280 mq ca

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : **Comparto a) :** RE**Comparto b) :** AR, SCT**PARAMETRI DI PROGETTO :** I. F. = 1,4

Comparto a) :
 volumetria = 3.800 mc ca.
 sup. coperta = 500 mq ca
 D. F. = in aderenza
 H nuovi volumi = 7 m

Comparto b) :
 volumetria = confermare volume
 esistente
 sup. coperta = confermare superf.
 esistente
 H = confermare altezza
 esistente
 S. L. A. = 550 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

con possibilità di scindere l'intervento nei due comparti attuativi a) e b)

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

Comparto a) :

- demolizione dei volumi bassi esistenti a nord dell'area e nuova edificazione per una volumetria massima di 1400 mc disposta come da schema allegato, a completamento del volume esistente e confermato;
- restauro dell'edificio esistente e confermato;
- valorizzazione del passaggio pedonale coperto.

Comparto b) :

- ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile all'interno del volume esistente.

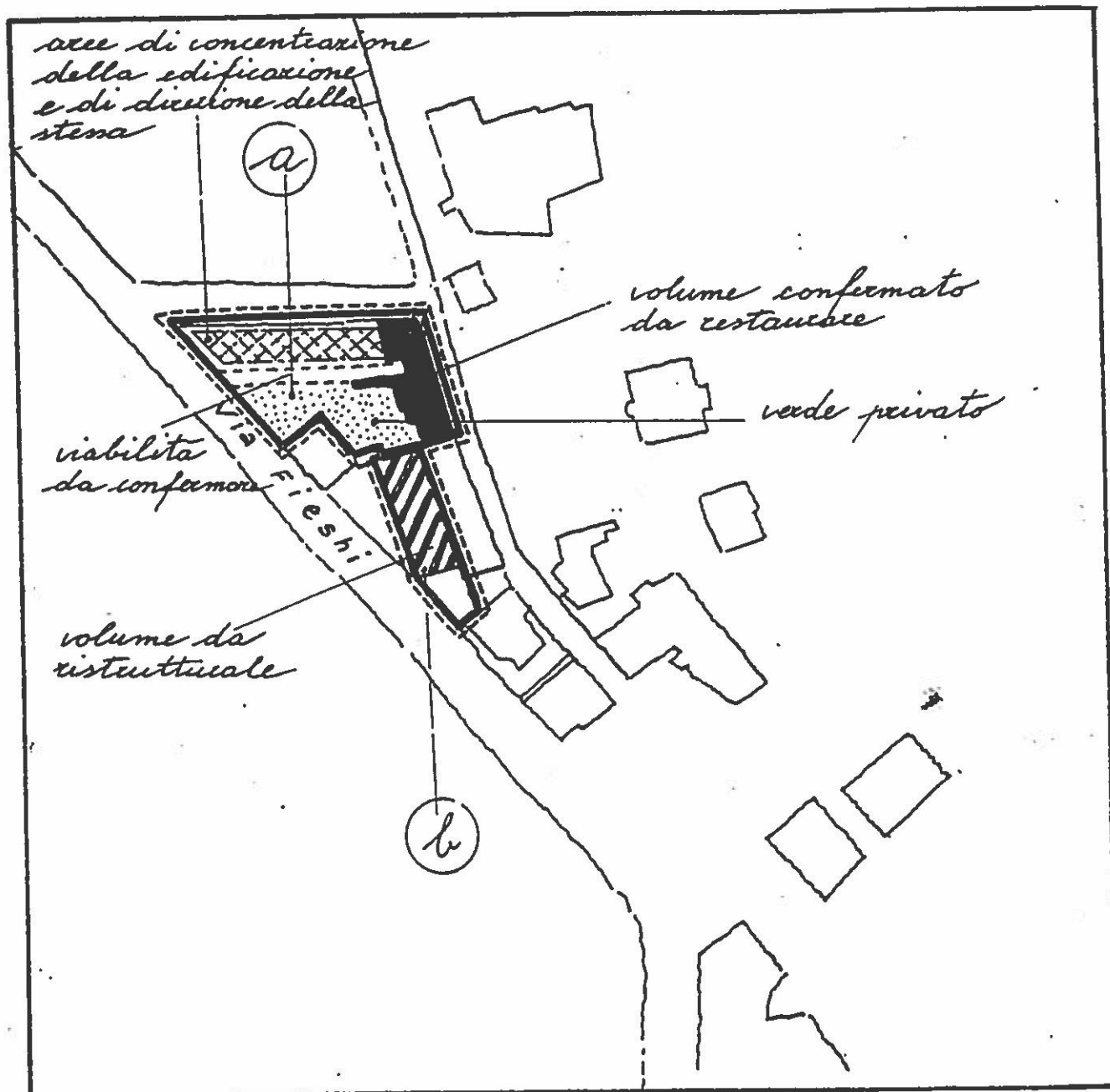


CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

239.1.



INTERVENTO : **P. R. 23** - Ri str ut t ur a zi o n e u r b a n i s t i c a e r e a l i z z a -
z i o n e d i n u o v o f a b b r i c a t o V i a S c i a c c a l u g a

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 740 ca.

STATO ATTUALE : Volume = 583 mc
I. F. = 0,78

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : RE 100%

<u>PARAMETRI DI PROGETTO :</u>	Sup. coperta	=	120 mq
	volumentria esist	+25%	= 729 mc
	I. T.	=	6,0
	H	=	10 m
	DF	=	10 m
	DC	=	6 m
	DS	=	5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione dell'edificio esistente in aderenza al civico 4 di Via Sciacaluga;
- costruzione di un nuovo edificio di tipo residenziale che dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio limitrofo Via Sciacaluga 4;
- creazione di viabilità carrabile da Via Mazzini a Via Sciacaluga, localizzando lungo la nuova viabilità la zona a verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici di standard e privati pertinenziali dell'edificio.

INTERVENTO : P. R. 24

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 670 ca

DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO : SC
SCT, RE (max 50%)

<u>PARAMETRI DI PROGETTO :</u>	I. F.	=	1,5	
	vol ument r i a	=	1.050	mc
	sup. copert a	=	180	mq
	D. F.	=	10	m
	D. C.	=	3	m
	D. S.	=	3	m
	H	=	7	m
	S. L. A.	=	300	mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA A CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione dei volumi esistenti e costruzione di un unico edificio prospiciente Via Fieschi, avente a piano terra destinazione commerciale ed al 1° piano residenza e/o terziario;
- lo spazio esterno, pertinenziale all'attività commerciale del P.T., dovrà essere debitamente pavimentato e sistemato in modo da garantire il pubblico decoro.

ZONA RE- B

INTERVENTO : **P. R. 25** - Recupero urbanistico di insediamento abusivo L. n. 47/85 art. 29 e completamento della struttura esistente Via Romana

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 770

STATO ATTUALE : Sup. coperta = 337 mq
 Volume = 4550 mc
 I. F. = 5,9
 Sup. lorda piano = 1370 mq

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : RE 100%

PARAMETRI DI PROGETTO : I. F. = 5,60
 volume = 4350 mc
 sup. coperta = 337 mq
 sup. lorda = 1300 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione completa dell'ultimo piano (250 mc ca) e della porzione a mare del penultimo per ricondurre il volume individuato dalla struttura esistente inferiore a quello del progetto originariamente autorizzato;
- completamento della struttura residua anche con interventi di ricomposizione volumetrica;
- cessione al Comune di una superficie di piano non inferiore a 100 mq da destinare ad attrezzature di interesse comune o con in alternativa realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria e parcheggi pubblici all'esterno dell'area di intervento in aree destinate a tale uso dal P. R. G.;
- studio organico d'insieme finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formali che dovranno essere armonizzate con il costruito esistente all'intorno, ed in particolare dovranno essere eliminati i terrazzi sul fronte strada che eccedono, lato mare, l'ingombro perimetrale della struttura;

- realizzazione di parcheggi pertinenti all'insediamento, sia a quota strada che parzialmente o totalmente interrati;
- parcheggi pubblici di standard;
- potenziamento e razionalizzazione dell'urbanizzazione primaria con particolare riferimento alla viabilità.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 3.300 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.

<u>PARAMETRI DI PROGETTO :</u>	I. F. / I. T.	=	0,35
	volume tria	=	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, addosso 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.

ZONA AP

INTERVENTO : **P. R. 27** - Cavi - Barassi
 Rettifica tracciato stradale SP 45

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- Nella zona perimetrata, si procederà all'eliminazione della strettoia esistente nella viabilità prossima ai due edifici di cui ai mappali 320 e 331 del foglio 13 del Catasto Terreni ed alla rettifica del tracciato stradale, con esproprio e parziale demolizione del rustico di cui al mappale 320. Peraltro la relativa volumetria potrà ricostruirsi in ampliamento dell'edificio esistente, nelle quantità e nei limiti previsti dalla disciplina delle zone AP e APP, come dettate dal P. R. G.; tale definizione volumetrica dovrà essere definita in sede di S. U. A.

ZONA REB

INTERVENTO : **P. R. 28**

Riqualificazione zona SARE
con conferma dei volumi esistenti

DESTINAZIONE D'USO E
PARAMETRI DI PROGETTO

vedi art. 30 Norme Tecniche di
Attuazione P. R. G.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

AREE CON DESTINAZIONE A SERVIZI :

Le superfici destinate a servizi sono individuate nella tavola n. 1 della zonizzazione del P. R. G. ed hanno le seguenti funzioni:

- nella parte a monte dell'area viene confermata la destinazione a verde attrezzato;
- nella parte centrale dell'area viene confermata la destinazione ad interesse comune;
- nella parte a mare dell'area si prevedono le funzioni di verde attrezzato e di parcheggio a raso;
- la zona SARE dovrà, inoltre, essere collegata alla passeggiata a mare tramite un sottopasso carrabile;
- previsione di percorso pedonale di collegamento tra la Zona di Arenelle e Via Tigulà.

ZONA RE- B

INTERVENTO : **P. R. 30** - Coloni a CogneScheda di progetto : P. R. n. 30**INTERVENTO :** Ri uso con destinazione residenziale della Coloni a Cogne, risanamento e valorizzazione degli spazi pubblici prospicienti.**STRUMENTO D' ATTUAZIONE :** S. U. A.**Conferenza dei servizi** recepita dal Consiglio Comunale D. CC. n. 64 del 29. 10. 2009

Nell' ambito del P. R. 30 oggetto di Piano particolareggiato e nelle aree ad essa collegate, in quanto finalizzate alla realizzazione delle opere pubbliche finalizzate al soddisfacimento degli standards urbanistici e di tutte quelle opere pubbliche individuate nell' atto convenzionale è ammessa la realizzazione dei soli interventi privati e pubblici previsti dal relativo planivolumetrico approvato i cui parametri edilizi, urbanistici e le relative pattuizioni sono quelli approvati in conferenza dei servizi nella seduta deliberante del 27. 05. 2009 e successiva del 08. 07. 2009.

Ab origine

SUPERFICIE AREA D' INTERVENTO : 8100 mq ca.**STATO ATTUALE :** superficie lorda di pavimento 3800 mq ca.**CONSIDERAZIONE IN MQ :** superficie lorda di pavimento locali di servizio 870 mq ca.**DESTINAZIONI D' USO DI PROGETTO:**

- RE : 80% max della superficie totale
- SC : 10% max della superficie totale
- IC : 10% max della superficie totale

E' consentito un incremento massimo della superficie lorda di pavimento mediante soletta su altezze utili non superiore al 20% della superficie esistente.

- Parcheggio pubblico per un minimo di 65 posti auto
- Parcheggio privato pertinenziale

PARAMETRI DI PROGETTO :

- Volume max come stato attuale
- S L A 5600 mq max

PRESCRIZIONI DI PROGETTO :

Lo S. U. A. dovrà prevedere l'asservimento all'uso pubblico del cortile della cappella e del porticato della Colonia; la realizzazione di un parcheggio pubblico e di un parcheggio pertinenziale nell'area pubblica prospiciente la Colonia. Dovrà prevedere, inoltre, la sistemazione del cortile della Colonia e dello spazio pubblico antistante che dovranno costituire una nuova piazza pubblica.

Quota parte della superficie residenziale, in relazione ai fabbisogni, dovrà essere riservata all'edilizia residenziale convenzionata.

Al fine di mitigare l'impatto del peso insediativo dell'intervento sul borgo di Cavi, dovranno essere individuati degli interventi di riassetto della viabilità locale da porsi a carico dei proponenti lo S. U. A.

CRITERI PROGETTUALI :

Il progetto della piazza pubblica dovrà valorizzare le piantumazioni di alto fusto esistenti integrando con opportuna pavimentazione lo spazio del cortile della Colonia con quello già pubblico adiacente, includendo nel disegno progettuale anche la strada che dovrà essere essenzialmente ad uso pedonale salvaguardando l'esistente Cappella monumentale.

NORMA TRANSITORIA :

In assenza del predetto S. U. A. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui all'art. 2 - comma 2 - della L. R. n. 25/93, nella permanenza della destinazione d'uso attuale.

ZONA RE- B

INTERVENTO : **P. R. 31** - Recupero di un'area degradata occupata da magazzini, baracche fatiscenti ed edificio residenziale con riconversione.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 1.130

STATO ATTUALE : Sup. coperta = conferma esistente
 Volume = conferma esistente

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : riconversione ad uso commerciale dei volumi esistenti all'interno della proprietà regolarizzati fino ad un massimo di 600 mc, mediante la demolizione dei volumi esistenti ivi compresi i manufatti agricoli - serricoli e la creazione di un corpo di fabbrica unitario di slocato opportunamente sull'area.

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma situazione esistente
 Volumetria max riconversione : 600 mc

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

Creazione di un corpo di fabbrica unitario, a destinazione commerciale, di slocato opportunamente sull'area, con riqualificazione globale del contesto di particolare importanza data la stretta connessione con il Polo Ospedaliero.

ZONA RE- B

INTERVENTO : P. R. 32

Miglioramento funzionale della rete comunale Via Pessagno con demolizione e ricostruzione in bonus volumetrico di manufatto privato esistente destinato a box auto.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 18 ca.

STATO ATTUALE : area interessata da manufatto box demolito per miglioramento viabilità a seguito opere di ricostruzione dell'argine del Torrente Fravega in forza di impegni assunti da il Comune ed il proprietario.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : P.T. : box 100%

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 9 mq ca.

Destinazione = autorimessa con vincolo di pertinenzialità ad alloggio esistente nello stabile principale.

Volumetria in bonus volumetrico max = 20 mc.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : Intervento da realizzarsi in attuazione di Progetto Speciale da approvarsi con ricorso a conferenza dei Servizi

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- possibilità di ricostruire manufatto box auto demolito al fine di favorire l'attuazione degli interventi di miglioramento funzionale di Via Pessagno, sia per iniziativa pubblica che privata, con obbligo di osservare nella ricostruzione:
 - a) Localizzazione del volume demolito sull'area pubblica (P1) lato nord in aderenza all'edificio esistente e arretramento di ml. 0.5 dal fronte edificio filo Via Pessagno e contestuale cessione dell'area attualmente occupata in permuta per pari superficie e valore.
 - b) Ricostruzione con bonus volumetrico e destinazione d'uso e accesso fronte strada in conformità al progetto definitivo predisposto e approvato dal Comune per l'adeguamento e/o miglioramento della medesima strada.

ZONA A – NA Nucleo abitato di Santa Giulia

INTERVENTO : P. R. 32/ A - Scheda 4 bis Dehors - Via Senaxi 1 – Santa Giulia
Recupero di immobile con destinazione d'uso: Pubblico esercizio (SC) Residenziale (RE) Attrezzature di Interesse Comune

(I C)

Ristrutturazione edilizia con variazione di destinazione d'uso ed incremento volumetrico per adeguamento funzionale del solo Piano Terra dell'edificio, con installazione di manufatto stagionale sulla pertinenza esterna.

Conservazione delle attuali destinazioni d'uso ai piani superiori (1° Piano - I C / 2° Piano - RE)

SUPERFICIE AREA D'INTERVENTO : 745 mq ca.
(superficie P.T. con incremento)

STATO ATTUALE : Superficie coperta 140 mq circa
Volume 1131 mc di cui I C 74%
RE 26%

DESTINAZIONI D'USO DI PROGETTO: Residenziale - Attrezzature interesse comune - Pubblico esercizio

- P.T. SC 50% max
- 1° P I C come attuale
- 2° P RE come attuale

PARAMETRI DI PROGETTO : - incremento volume = 100 mc

Ai fini del calcolo della superficie lorda (quindi del calcolo della volumetria) non è da computarsi l'intera superficie del terrazzo scoperto anche se sporgente più di m 1,20 dai muri perimetrali (in deroga all'art. 16 del R.E.)

- H interna 2,70 mt. * in deroga all'art. 41 del R.E. in applicazione art. 40 del R.E.
- H max 3,50 mt
- D.F. in aderenza corpo principale 3,00 m
- superficie coperta 170 mq circa

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi.

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

EDIFICIO: Ampliamento (una tantum) dell'edificio da realizzarsi in corrispondenza del lato Est previa demolizione del preesistente corpo annesso sul fronte Est. Tale ampliamento dovrà essere progettato nel rispetto della specifica Scheda Tipologica 4 bis.

DEHORS: (Scheda specifica per 4 bis Dehors)

E' consentita l'installazione di manufatto stagionale esterno da localizzare su area di pertinenza privata, destinato esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

Detto manufatto dovrà conformarsi ai seguenti standards edilizi:

altezza max 3,00 m

superficie utile max 40,00 mq

distanza dai confini > 1,50 m (una distanza inferiore o la collocazione in aderenza potrà consentirsi soltanto previo assenso dei proprietari interessati)

- localizzazione: lato maggiore del manufatto parallelo alle murature di fascia ed al fronte maggiore dell'edificio;
- struttura leggera di copertura in ferro (rimovibile) su supporti in ferro (rimovibili) e su pilastri frontali in pietra a vista, nella tipologia tradizionale del pergolato, sovrapposti alle murature di fascia;
- parapetto di protezione in corrispondenza del dislivello di fascia in pietra a vista con correnti orizzontali in ferro;
- copertura in cannicciato e/o tessuto non plastico di colore naturale.

Tale struttura dovrà essere progettata nel rispetto della specifica scheda tipologica (4 bis dehors).



CORPO AGGIUNTO DI PREVISIONE previa demolizione di volume accessorio

Corpo aggiunto a destra:

1 piano fuori terra

2 assi finestra

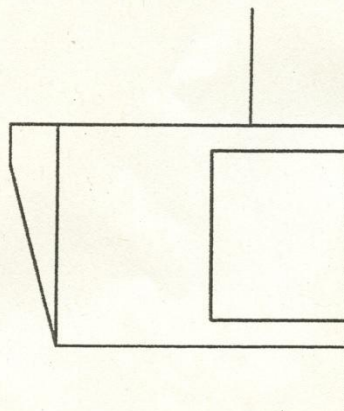
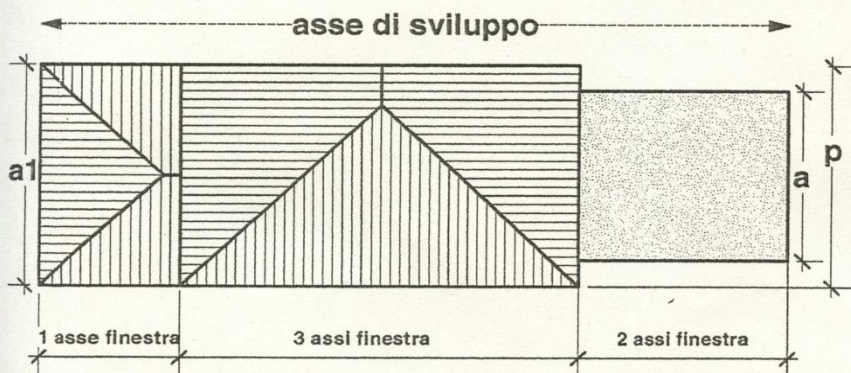
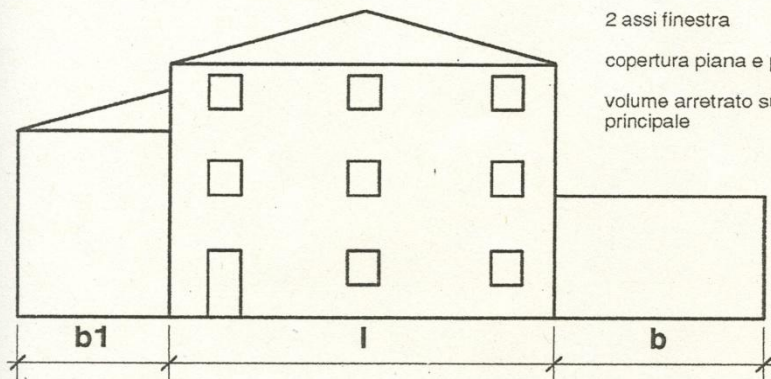
copertura piana e praticabile

volume arretrato sul prospetto principale

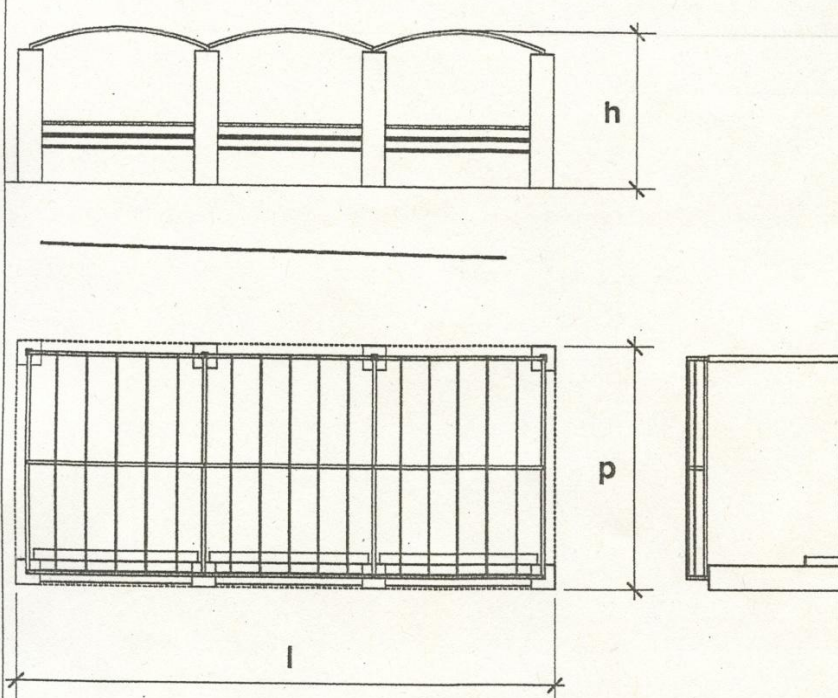
DIMENSIONI

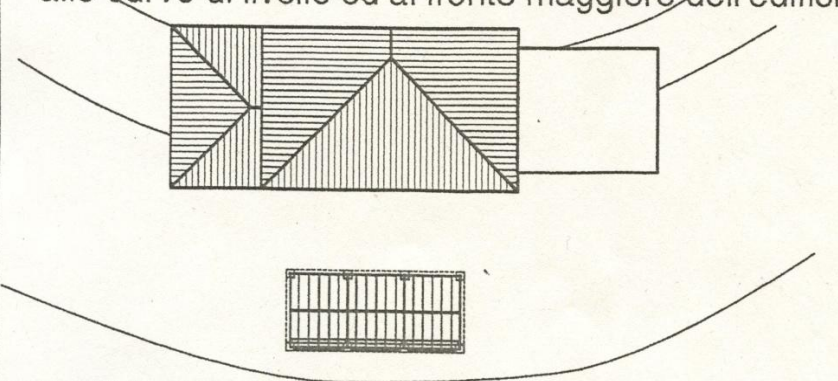
$$1/2 l < b < 2/3 l$$

$$2/3 p < a < p$$



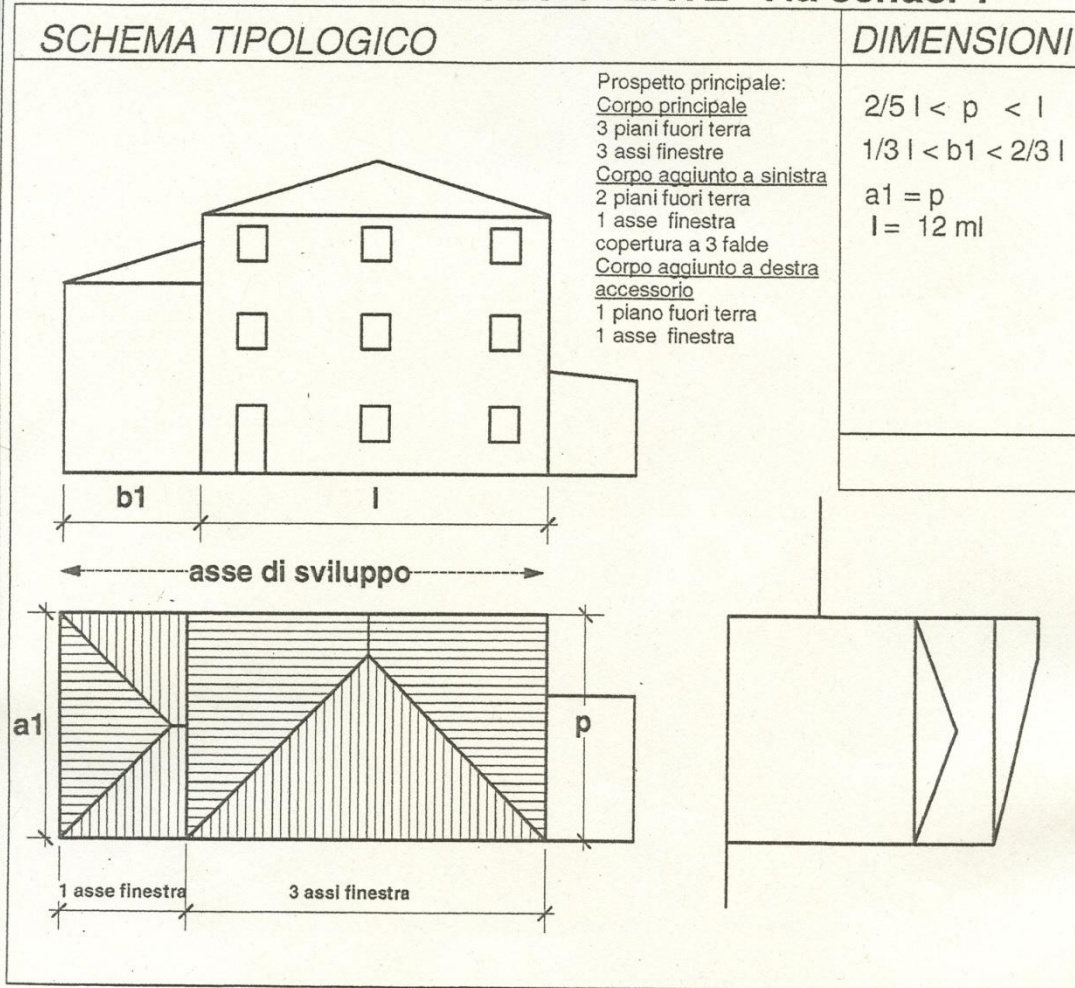
MANUFATTO STAGIONALE *SCHEDA 4 BIS Dehors*

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
	$l < 9,50 \text{ mt}$ $1/3 l < p < 2/3 l$ $h. < 3 \text{ mt}$

COLLOCAZIONE
<p>-Su versante acclive e terrazzato con sviluppo parallelo alle curve di livello ed al fronte maggiore dell'edificio</p> 

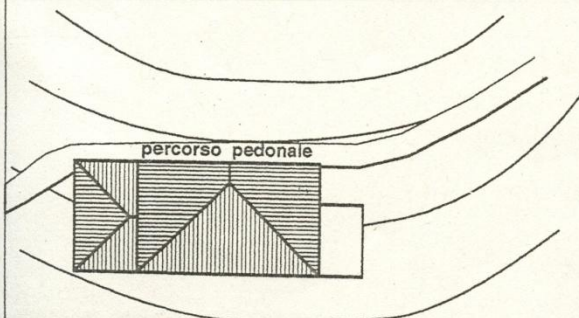
SCHEDA 4 BIS

VILLA AGRICOLA ESISTENTE- Via Senasi 1



COLLOCAZIONE

su versante acclive e terrazzato



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.

ALLEGATO N° 3

SCHEDE DELLE ZONE D (LS)

ZONA LS3

INTERVENTO : Zona ludico-sportiva localizzata lungo la panoramica presso la cisterna dell'acquedotto a ridosso dell'abitato di Lavagna.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 10.000 ca.

STATO ATTUALE : terreno agricolo ad uliveto su fasce basse
volume = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : attività ludico-sportive, in particolare bar, ristoranti, attrezzature turistiche, culturali e ricreative, attrezzature sportive coperte e scoperte e servizi di supporto alle attività sopra menzionate (depositi coperti, parcheggi interrati ed a raso).

PARAMETRI DI PROGETTO : Volumetria = 2.000 mc
I. F. = 0,2
H = 4,5
D. F. = 10 m
S. L. A. = 700 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PROGETTUALI :

Caratteri costruttivi : i volumi andranno disposti parallelamente alla strada (secondo le curve di livello) "a corona" dell'area (a) oppure organizzati al centro dell'area in relazione alla linea di crinale che attraversa la zona LS3 (b) come da schema allegato.

In relazione all'edificato agricolo storico di crinale, gli edifici dovranno avere:

- sviluppo massimo del fronte lungo le curve di livello :
 - 15 m (se volume unico)
 - 20 m (se più volumi giustapposti)
- sviluppo massimo perpendicolarmente alle curve di livello : 10 m
- altezza max fuori terra dal punto più basso alla gronda :
 - 2 piani = max 7 m

La copertura potrà essere a padiglione oppure piana praticabile.

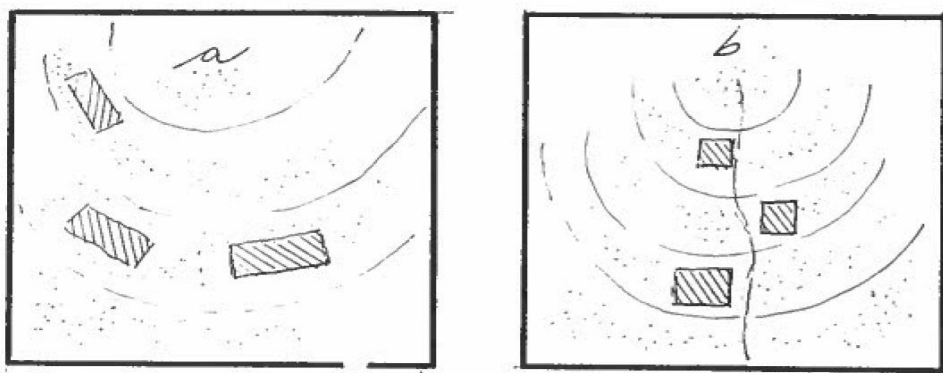
Morfologia dell'area :

- Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale dell'area scoperti tali da comportare modificazioni in altezza maggiori di 2 m o la cancellazione di più di 2 fasce successive.

Le aree sbancate andranno ricucite fra loro e con le fasce limitrofe in un assetto coerente con l'andamento delle curve di livello.

La zona a parcheggio, di tipo pertinenziale all'impianto, ed i volumi tecnologici eventuali andranno dislocati nella parte alta dell'area, presso la cisterna ed opportunamente schermati; oppure andranno interrati.

Disposizione "a corona" dell'area (a)
organizzazione in relazione alle linee di crinale (b)



ZONA LS4

INTERVENTO : Attrezzature ludico-sportive lungo la panoramica, localizzate su una piccola area di compluvio sul versante a mare della collina di San Benedetto.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 3.600 ca.

STATO ATTUALE : fasce agricole ad uliveto a monte della
Panoramica
volume = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : attività ludico-sportive, in particolare bar, ristoranti, attrezzature turistiche, culturali e ricreative, attrezzature sportive coperte e scoperte e servizi di supporto alle attività sopra menzionate (depositi coperti, parcheggi interrati ed a raso).

PARAMETRI DI PROGETTO : Volumetria = 720 mc
I. F. = 0,2
H max = 4,5
S. L. A. = 240 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PROGETTUALI:

Prescrizioni costruttive:

- I volumi andranno addossati alle fasce e localizzati nella zona di compluvio, disposti col fronte maggiore parallelo alla panoramica;
- altezza massima = 4,5 m (cioè un piano fuori terra)
- sviluppo massimo del prospetto parallelo alla strada = 15 m
- sviluppo massimo del fronte perpendicolare alla strada = 10 m
- volume unico con copertura a padiglione o piana, raccordato al terreno, oppure più volumi giustapposti sovrapposti e sfalsati organizzati su livelli diversi sfruttando le fasce.
- Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale dell'area scoperta che comportano modificazioni maggiori di 2 m in altezza.
- I volumi tecnici andranno interrati.
- I parcheggi interrati, pertinenziali all'insediamento, o scoperti ricavati in trincea a livello della strada.

ZONA LS5

INTERVENTO : Attrezzature ludico-sportive in zona S. Giulia, localizzate su due aree ai lati della Via Costa all'intersezione di questa con la S.P. 45.

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : mq 5.000 ca.

STATO ATTUALE : Entrambe le aree sono agricole-prative, tuttavia:

- il terreno ad ovest presenta ampie fasce pianeggianti su muretti di contenimento in pietra con dislivello minore/uguale 1 m
- il terreno ad est di via Costa è un prato su fasce in pendenza, e si trova ad un livello inferiore rispetto alla Provinciale, tale dislivello accresce allontanandosi da essa lungo il crinale.
- volume = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : attività ludico-sportive, in particolare bar, ristoranti, attrezzature turistiche ricreative, attrezzature sportive coperte e scoperte e servizi di supporto alle attività sopra menzionate (depositi coperti, parcheggi interrati ed a raso)

PARAMETRI DI PROGETTO :

Volumentria=	500 mc
I. F.	= 0,1
H max	= 3,5
S. L. A.	= 150 mq
Dist. edifici	= 20 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PROGETTUALI :

Caratteri costruttivi - la volumetria prevista va dislocata sull'area orientale nel seguente modo:

- 1) completando il fronte edificato lungo via Costa, con un corpo

di fabbrica nella parte inferiore dell'area simile a quello esistente a valle lungo la strada allineato ad esso ed avente:

- due piani fuori terra
- prospetto principale parallelo alla via Costa
- copertura a due falde parallela alla strada
- sviluppo del prospetto principale minore/uguale 9 m e profondità minore/uguale 7 m
- gli eventuali volumi aggregati ad un solo piano fuori terra e con tetto a terrazzo praticabile.

2) In alternativa la volumetria potrà essere ricavata su un solo piano, sfruttando il dislivello con la Provinciale, a ridosso di questa ed al di sotto del suo piano stradale, creando sulla copertura piana un'area pubblica di servizi.

Sull'area ad occidente di via Costa andranno inserite le eventuali attività all'aperto (campi sportivi, da gioco, verde attrezzato ...) senza alterare l'assetto morfologico dell'area mediante costruzione di terrapieni e fasce con movimenti di terra non superiori a 50 cm

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.

ALLEGATO N° 4

SCHEDE DELLE ZONE SP

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO : S. T. mq 267.750

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO: 30% SCT
40% RE
10% RI
20% artigianato - piccola industria
Servizi : IC - I - VA - P - VS

PARAMETRI DI PROGETTO :

I. T.	=	0,8 mc/mq
H	=	25.00 mt Il valore dell'altezza max deve essere limitato ai casi di realizzazione della polarità dell'insediamento
D. F.	=	10.00 mt
D. C.	=	10.00 mt
D. S.	=	10.00 mt

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Norma transitoria: in assenza di S. U. A. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione degli edifici esistenti, nei limiti di cui all'art. 2 comma 2° della L.R. 1.6.1993 n. 25, nella permanenza delle destinazioni d'uso e di miglioramento qualitativo delle strutture ricreative e sportive esistenti. Nelle aree interessate da tracciati viari nelle more di tali realizzazioni sono vietati interventi compromissori delle aree stesse.

Le viabilità che interessano la Zona SP1, come rappresentata in cartografia, ha carattere schematico ed indicativo, la definizione progettuale delle relative scelte tipologico-costruttive e caratteristiche tecniche dovrà essere valutata nelle appropriate sedi e nelle forme contemplate dalla vigente legislazione. In particolare le stesse sono vincolate dall'obbligo di S. U. A. relativo a tale zona. Tali viabilità dovranno essere curate progettualmente per un corretto inserimento delle infrastrutture, con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e con modalità che le rendano compatibili con i risultati di dettagliate verifiche idrauliche.

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere le prestazioni specifiche che seguono:

- ri sistemazione della fascia sud-est, in connessione con l'attuale sistema insediativo urbano, con funzione prevalente di

rafforzamento del sistema stesso e di gerarchizzazione e specializzazione delle percorrenze viarie;

- definizione di un organico sistema delle strutture sportive di gerarchia urbana, tali da costituirne una polarità significativa a livello di distretto;

- realizzazione di una fascia inedita a verde di protezione fluviale-agricola utilizzabile per svago e percorrenze ciclabili con la presenza di limitate attrezzature, anche a carattere esondabile, lungo l'alveo dell'Entella, servizi e verde attrezzato ed edificazione - urbanizzazione in successione;

- realizzazione di sottopasso in località N. S. del Ponte e riorganizzazione della viabilità connessa;

- Studio Organico d'Insieme finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formali con ricomposizione e completamento del tessuto nel rispetto delle direttrici della morfologia e dei tessuti limitrofi;

- rispetto pozzi - prese d'acqua (vedi specifica disciplina NdA);

- aree di rispetto a rischio di esondazione (vedi specifica disciplina NdA).

SCHEMA INSEDIATIVO
DELLA ZONA SP1

LEGENDA

- PERIMETRO AREA DI INTERVENTO
- TRACCIATO VIE CARRABILI DI PREVISIONE

OOOOO - TRACCIATO VIE PEDONALI DI PREVISIONE

■ INNESTI VIARI COMPLANARI

- INDICAZIONE FRONTE EDIFICI
- AMMESSO

○ - OBBLIGO DI FILARE ALBERATI

- AREE OBBLIGATORIE DI CONCENTRAZIONE DELLA EDIFICAZIONE E DI DIREZIONE DELLA STESSA

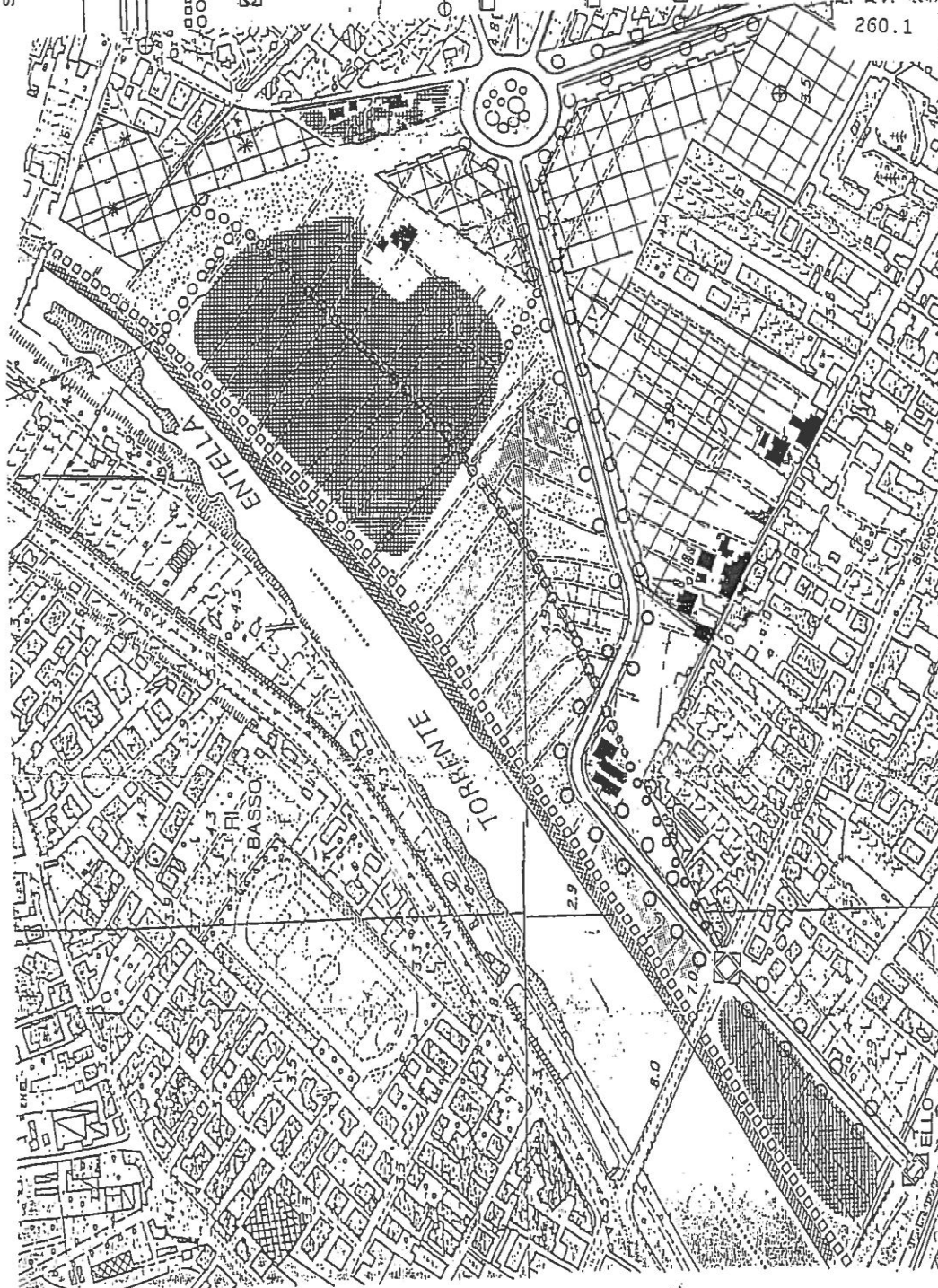
- ADESSIBILITA' DI ALLOCAZIONE DELLA FUNZIONE assegnata.

- OBBLIGO DI OSSERVANZA DI PUNTUALE DISPOSIZIONE NELL'EDIFICAZIONE

- AREE DI RIVIERA FLUVIALE

- AREE DESTINATE ALLA SISTEMAZIONE DI IMPIANTI PER IL GIOCO E LO SPORT

- EDIFICI INDICATIVAMENTE CONFERMATI



260.1

ZONA SP 2 (Strutture Polifunzionali)

SUPERFICIE AREA DI INTERVENTO :

S. T.	mq	9.955
S. F.	mq	9.605

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO :

70%	RE
10%	SCT
20%	IC

PARAMETRI DI PROGETTO :

I. T.	=	0.25	
H	=	7.00	mt
D. F.	=	10.00	mt
D. C.	=	6.00	mt
D. S.	=	5.00	mt

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

NORMA TRANSITORIA : In assenza di S. U. A. sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 2 - comma 2 - della Legge Regionale n. 25/93, nella permanenza delle destinazioni d'uso.

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

Il progetto dovrà garantire l'accesso ai parcheggi dell'ospedale, confermando o eventualmente variando il tracciato stradale esistente.

Particolare cura dovrà essere posta al rapporto tra il nuovo edificato e quello esistente.

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.

ALLEGATO N. 5

TABELLA DELLE ZONE C (REC)

TABELLA DELLE ZONE C (REC)

ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

INTERVENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA	PARAMETRI ATTUATIVI	STRUMENTO DI ATTUAZIONE
<u>REC 1</u>	S. T. 3.200 mq	I. T. 1.00	S. U. A.
Destinazione	S. F. 3.200 mq	H dei fabbricati : 21 m	vedi nota 2
d'uso:		Distanza tra " : 6 m	
Residenza		Distanza confini : 6 m	
		Distanza stradale: 5 m	
<u>REC 2</u>	S. T. 13.175 mq	I. T. 0.20	S. U. A.
Destinazione	S. F. 12.500 mq	H dei fabbricati : 7 m	vedi nota 1
d'uso:		Distanza tra " : 6 m	
Residenza		Distanza confini : 6 m	
		Distanza stradale: 5 m	
<u>REC 3</u>	S. T. 3.800 mq	I. T. 1.50	S. U. A.
Destinazione	S. F. 3.800 mq	H dei fabbricati : 16 m	vedi nota 4
d'uso:		Distanza tra " : 6 m	
Residenza		Distanza confini : 5 m	
		Distanza stradale: 5 m	
<u>REC 4</u>	S. T. 10.450 mq	Tetto vol. max mc.9.605	S. U. A.
Destinazione	S. F. 7.963 mq	H dei fabbricati : 16 m	vedi nota 3
d'uso:		Distanza tra " : 6 m	
Residenza		Distanza confini : 6 m	
privata/ ERS		Distanza stradale: 5 m	

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

NOTAZIONE CRITERI INTEGRATI VI S. U. A.

REC 1 - NOTA 2

VIABILITÀ

- La viabilità interna all'intervento, da intendersi di quartiere, dovrà garantire una larghezza utile delle corsie di m.3 ed un adeguamento dei marciapiedi secondo una larghezza minima di m.1,20.
- L'aspetto viario carrabile sarà esteso alla riorganizzazione dell'assetto complessivo della viabilità con inserimento di assi viari pubblici interni alla zona di intervento, come meglio indicato nell'elaborato grafico allegato al SUA; nel caso specifico del lato Nord-Est dell'area interessata dalla costruzione, prevista ad uso pubblico, la viabilità non dovrà essere interessata da volumi sottostanti ad eccezione di volumi completamente interrati;
- I percorsi di previsione interni all'area di intervento non saranno oggetto di alcun

limite di distanza in considerazione del particolare assetto urbano che esclude ogni necessità ed opportunità di allargamento e potenziamento futuro, in quanto ambito interno ad insediamenti esistenti saturato da quello di progetto;

- Nella definizione dei posti auto in struttura, si dovrà tenere conto del carico insediativo dei fabbricati nelle aree di margine i quali, eccezion fatta per il Comparto 2 di PEEP, sono stati edificati in epoca antecedente al 1967 in totale assenza di parcheggi privati e gravitanti sulle scarse aree pubbliche oggi disponibili a parcheggio. Pertanto, i posti auto in struttura previsti sono pertinenti all'ambito a 400 metri di percorrenza pedonale nella zona edificata, in considerazione delle carenze di tale servizio dell'intorno sopra indicate non costituiranno riscontro volumetrico per l'intervento, in quanto definiti come soluzione ed adeguamento degli standard di zona;
- L'area a monte della via di collegamento con l'edificio residenziale esistente, sarà interamente interessata da parcheggio pubblico a raso.

CRI TER I PROGETTUALI

- L'area di SUA sarà estesa al lotto di proprietà, adeguandone il perimetro allo stato dei luoghi;
- Edificazione dei volumi concentrata sul lato verso Via Dei Cogorno, con la parte abitativa sovrapposta al parcheggio in struttura e interrato;
- Il parcheggio in struttura, composto da un piano interrato, un piano seminterrato e un piano rialzato, presenterà lato rivolto verso via dei Cogorno distaccato da fascia a verde privato, gradonata in modo da diminuire l'impatto del fronte strada.

REC 2 - NOTA 1

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRI TER I

- I nuovi corpi di fabbrica andranno posti lungo il fondo valle alle distanze minime dall'asse fluviale stabilite dalla disciplina del settore e la strada esistente.

PRESCRIZIONI per i volumi in progetto:

- Corpi fabbrica elementari a due piani fuori terra;
- Prospetto principale a due o tre ordini di bucatore paralleli alla strada, profondità massima 9 mt.;
- Copertura a due falde, linea di colmo parallela al prospetto principale;
- Gli edifici risulteranno dall'aggregazione di due o più volumi elementari giustapposti e sfalsati a formare un fronte di lunghezza inferiore a 25 mt.;
- Le aree a servizi VA dovranno essere localizzate nella zona collinare ad ovest, nelle aree già assegnate a tale funzione dal Piano di Zona vigente e non attuate;

REC 3 - NOTA 4

Con provvedimento Area 05 Provincia di Genova n. 1046 del 19.02.2002 il SUA è stato inserito nell'ambito omogeneo 3 "Via Tedi s/o Lavagna Centro" con introduzione di relativa disciplina puntuale riportata all'art. 10 bis delle norme di attuazione di P.R.G. - . "Progetto di ambiti omogenei" - .

REC 4 - NOTA 3

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI:

- Insediamento di edilizia residenziale privata di "prima casa convenzionata" con intervento di ERS - corpo "C" (n. 10 alloggi) - a canone moderato in diritto di superficie per 99 anni.

PRESCRIZIONI

- Non è ricompreso nell'indice di edificabilità (e quindi nel tetto volumetrico ammissibile) la porzione di volume compreso nell'edificio ERS destinata a servizi pubblici - corpo C - IC / ERS a sensi art.8 del REC Regolamento Edilizio Comunale;
 - Il tetto volumetrico mc. 9.605 deve essere considerato incrementato con il volume destinato a spazi di interesse comune (IC) al piano terreno del corpo "C" di 242 mq. e con altezza interna di mt. 3.20 pertanto volume sarà 242 mq. x 3.50 mt. = 847 mc. con volumetria globale di intervento **mc. 10.452 max effettivi** . -
-

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.

ALLEGATO N. 6

TABELLA DELLE ZONE D (RI)

**TABELLA DELLE ZONE D (RI)
STRUTTURE ALBERGHIERE DI NUOVO IMPIANTO**

INTERVENTO	DESTINAZIONE D'USO	STRUMENTO DI ATTUAZIONE	PRESCRIZIONI PROGETTUALI
<u>RI 1</u> Realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera tra Via Borzone e la Via Aurelia con recupero e ampliamento Villa Spinola	ricettivo-alberghiera : ALBERGO	S. U. A. DS	IF 0,50 H max 10 m DF 10 m DC 5 m Riqualificazione - potenziamento a fini alberghieri dell'edificio Villa Spinola e strutture annesse, con possibilità di ampliamento dei volumi esistenti salvaguardando il corpo principale della Villa. Ampliamento massimo 50% della superficie esistente.

CRITERI PROGETTUALI :

- Il progetto dovrà salvaguardare e valorizzare il giardino esistente davanti alla Villa.
- Localizzazione ampliamento lungo Via Borzone, con sostituzione edilizia delle costruzioni esterne alla Villa, realizzate in epoche successive e non soggette a vincolo monumentale.
- Contestuale riorganizzazione del fronte su Via Aurelia, con realizzazione dei servizi ivi previsti: viabilità e parcheggio pubblico - eliminazione contestuale della stazione di carburanti.

<u>RI 2</u>		S. U. A.	I T 0,65 H max 12 m I F 10 m I C 5 m I S 5 m L'area ad est di Via dello Scoglio dovrà essere riservata alle attrezzature di carattere pubblico per l'uso del tempo libero ad integrazione della struttura urbana adiacente. Dovrà essere garantita in convenzione per quanto attiene la residenza turistico-alberghiera l'esclusione della possibilità di frazionamento ed ogni forma di multiproprietà.
Realizzazione di strutture ricettivo-alberghiere in zona Berisso Ripamare	ricettivo alberghiera: 50% ALBERGO 50% RESIDENZA TURISTICO ALBERGHIERA		
<u>RI 3</u>		S. U. A.	I T 1.00 H max 12 m D F 10 m D C 5 m D S 5 m
Realizzazione di una struttura ricettivo-alberghiera	ricettivo alberghiera: ALBERGO		

Note :
 I F : I N D I C E F O N D I A R I O
 I T : I N D I C E T E R R I T O R I A L E
 H max : A L T E Z Z A M A S S I M A D E G L I E D I F I C I
 D F : D I S T A N Z A D A I F A B B R I C A T I E S I S T E N T I
 D C : D I S T A N Z A D A I C O N F I N I
 D S : D I S T A N Z A S T R A D A L E

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.

ALLEGATO N. 7

TABELLA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

FORMATA AI SENSI DELLA LEGGE R. L. n° 7/93



CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

270.1.

AZIENDE RICETTIVE													
DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE AI SENSI DELLA LEGGE R.L. 28 gennaio 1993 n.7 E SUCCESSIVE MODIFICHE													
CAPACITA' RICETTIVA AZIENDE ESISTENTI = 4 439 7,4%													
CAPACITA' RICETTIVA AZIENDE IN PROGETTO = 1 550 2,0%													
ZONE DI P.R.G.	ALBERGHI	RESIDENZE TURISTICHE ALBERGHIERE				Campeggi	AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA						
		Numero Letti		Numero Letti			Villaggi Turistici		Numero Persone				
		Esistenti	Nuova Previsione	Totale	Esistenti		Nuova Previsione	Totale	Nuova Previsione	Totale			
Capacità Ricettiva													
RI (ALBERGHI) CONFERMATE	2005	350	2355	378	/	378	/	/	/	/	/	/	/
RI (ALBERGHI) NUOVO IMPIANTO	/	450	450	/	300	300	/	/	/	/	/	/	/
RIC (AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA)	/	/	/	/	/	/	/	1500	1500	556	556	556	556
SP (STRUTTURE POLIFUNZIONALI NUOVO IMPIANTO)	/	350	350	/	100	400	/	/	/	/	/	/	/
TOTALI GENERALI	2005	1150	3155	378	400	778	0	1500	1500	556	556	556	556
% TOTALE GENERALE	5989		53%			13%	0%		25%				9%

ALLEGATO N. 8 - A PARTE

TABULATI CON I NTERVENTI AMMESSI
E DESTINAZIONI CONSENTITE RELATIVI
ALLA ZONA REA

ALLEGATO N. 9

TABELLA REGIME DEI PARCHEGGI

n.	Tipologia parcheggio	Strumento
P. R. 1	Parcheggi Privati pertinenziali Parcheggi Pubblici di standard nell'area oggetto d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 2	Parcheggio Pubblico a rotazione 50% Parcheggi Privati pertinenziali per Zona REA 50%	C. E. CONV.
P. R. 3	Parcheggio Pubblico a rotazione 50% Parcheggi Pertinenziali privati per Zona REA 50%	C. E. CONV.
P. R. 4	Parcheggi Privati pertinenziali Zona REA e mt 400 di percorrenza pedonale e nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 4 BIS	Parcheggi Privati pertinenziali per Zona REA	C. E. CONV.
P. R. 5	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 6	Parcheggi Privati pertinenziali Zona REA e mt 400 di percorrenza pedonale e nella zona edificata Parcheggi Pubblici di standard nell'area oggetto d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 7	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 8	Parcheggi Privati pertinenziali Zona REA e mt 400 di percorrenza pedonale e nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 9	Parcheggio Pubblico a rotazione 50% Parcheggi Privati 50%	C. E. CONV.
P. R. 10	Parcheggi Pertinenziali Privati della struttura ricettiva Albergo Mramare	C. E. CONV.

n.	Tipologia parcheggio	Strumento
P. R. 11	Parcheggi Privati pertinenziali Parcheggi Pubblici di standard nell'area oggetto d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 12	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 13	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 14	Parcheggi Privati pertinenziali copertura a verde pubblico	C. E. CONV.
P. R. 15	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 16	Parcheggi Privati pertinenziali Zona REA e mt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata con priorità per la dotazione di servizi alla C.R.I. Parcheggi Pubblici di standard	C. E. CONV.
P. R. 17	Parcheggio Pubblico a rotazione 50% Parcheggi Privati pertinenziali per Zona REA 50% e mt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 18	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	C. E. CONV.
P. R. 19	Parcheggio Pubblico di standard e Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento come nello schema allegato alla scheda-norma	C. E. CONV.
P. R. 20	Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento	C. E. CONV.

n.	Tipologia parcheggio	Strumento
P. R. 21	Parcheggio Pubblico di standard e Parcheggi Privati pertinenziali e mt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata	C. E. CONV. Comparti 1-2
P. R. 22	Parcheggio Pubblico di standard e Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento	C. E. CONV.
P. R. 23	Parcheggio Pubblico di standard e Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento	C. E. CONV.
P. R. 24	Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento	C. E. CONV.
P. R. 25	Parcheggio Pubblico di standard e Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento	S. U. A. recupero di insediamento abusivo
P. R. 26	Parcheggi Privati pertinenziali all'insediamento produttivo	S. U. A. recupero di insediamento abusivo
P. R. 27	Non prevista dotazione di parcheggi per il particolare ambito d'intervento	S. U. A.
P. R. 28	Parcheggi Pubblici e Privati in con- formità al D. P. G. R. n. 1029/80	C. E. CONV.

n.	Tipologia parcheggio	Strumento
P. R. 30	Il progetto norma allegato alle controdeduzioni in accoglimento alle osservazioni dei privati è stato inserito in questa fase procedurale. I parcheggi sono normati come segue: Parcheggio Pubblico fino ad un minimo di n. 65 posti auto e parcheggio privato pertinenziale all'insediamento.	S. U. A.
P. R. 31	Il progetto norma allegato alle controdeduzioni in accoglimento alle osservazioni del privato è stato inserito in questa fase procedurale. I parcheggi sono normati come segue: parcheggi privati pertinenziali all'insediamento.	C. E. CONV.
P. R. SPECIALE	Progetto speciale Piazza Milano / Piazza della Libertà - parcheggio pubblico a rotazione	S. U. A.

ALLEGATO N. 10 - A PARTE

NORME CONSIGLIO

ALLEGATO N. 11

LEGGE REGIONALE 6 agosto 2001 n.24

NORME : Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.
Prescrizioni comunali ai sensi dell'ari. 7.

Criteri generali

Le prescrizioni comunali per l'applicazione della Legge in oggetto, previste dall'art. 7 della Legge stessa, elaborate in sintonia con le indicazioni della Circolare Esplicativa del Servizio Affari Giuridici della Regione Liguria, sono finalizzate essenzialmente alla tutela dei caratteri architettonici degli edifici.

Pertanto vengono escluse dall'applicazione delle norme di recupero in caso di realizzazione di nuove unità immobiliari, le sole zone omogenee di P.R.G. ove le destinazioni residenziale e turistico-ricettiva non sono ammesse, per non determinare un consolidamento di tali destinazioni, oggi in esaurimento, in zone non idonee, nonché nelle aree destinate ad infrastrutture e servizi, ove aumenti di unità abitative comporterebbero aggravii di spesa nell'acquisizione di immobili per attuare interventi di pubblica utilità, in particolare i criteri informativi delle prescrizioni sono i seguenti:

A) SOTTOTETTI

1) Evitare modificazioni della copertura anche nei casi in cui il sottotetto esistente presenti

caratteristiche adeguate al suo utilizzo a fini abitativi.

2) Privilegiare modificazioni che comportino l'innalzamento della quota di colmo mediante

aumento della pendenza delle falde, purché nei limiti fissati dalle indicazioni puntuali dei

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, da considerarsi, in mancanza di modifica dei

prospetti, più rispettose delle caratteristiche architettoniche degli edifici.

3) Evitare negli altri casi la trasformazione radicale del tipo di copertura e contenere le

variazioni di pendenza delle falde.

4) Garantire nel caso di rifacimento della copertura l'adeguamento di materiali e accessori

del manto di copertura alle indicazioni puntuali del P.T.C.P.

5) Privilegiare, per il raggiungimento del rapporto aeroluminante minimo, soluzioni di tipo

tradizionale negli edifici storici, senza tuttavia impedire alternative più adeguate per edifici

più recenti e/o con caratteristiche architettoniche peculiari.

B) LOCALI ACCESSORI DIVERSI DAI SOTTOTETTI

1) Evitare interventi che snaturino le caratteristiche architettoniche degli edifici, quali la tamponatura di ogni superficie coperta esistente, consentendo solo l'intasamento di logge, porticati e piani su pilotis che non alterino le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

2) Richiedere che le opere eseguite per trasformare volumi esistenti o realizzarne nuovi con l'intasamento di superfici coperte, siano inserite in maniera organica negli edifici cui tali volumi e superfici sono collegati.

3) Evitare che autorimesse e box vengano indiscriminatamente utilizzati a fini abitativi

intaccando le dotazioni minime di parcheggi dei fabbricati interessati.

4) Evitare che il recupero dei sottotetti e dei locali diversi dai sottotetti comporti modifiche di destinazione d'uso non giustificate dai fini della legge.

C) ZONE AGRICOLE

1) Limitare, negli edifici a destinazione mista, la totale trasformazione dei volumi funzionali all'attività agricola, in maniera da garantire, anche dopo l'intervento, una adeguata dotazione di tali volumi, fermo restando che per i fabbricati interamente destinati alle attività agricole la trasformazione non è prevista.

D) NORME TECNICHE E GESTIONALI

1) Garantire mediante l'uso di materiali adeguati non solo l'isolamento termico dei locali recuperati ma anche l'inspnsorizzazione di pareti e solai prospicienti volumi presidenti.

2) Precisare nei casi previsti i vincoli cui i volumi recuperati restano sottoposti.

3) Individuare modalità e oneri per il reperimento di parcheggi pertinenziali negli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali.

CAPO I

RECUPERO DEI SOTTOTETTI

art. 1) **Sottotetto**

Ai fini dell'applicazione della Legge Regionale 22/08/2001 n. 24 si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano di edifici con destinazione in tutto od in parte residenziale e/o turistico - ricettiva.

Il sottotetto è caratterizzato da copertura totalmente o prevalentemente a falde inclinate.

Non si considerano pertanto sottotetti i locali che abbiano copertura interamente o prevalentemente piana, anche se sovrastanti l'ultimo piano abitabile di un edificio. Tali locali potranno comunque essere trasformati ad uso abitativo, in presenza dei requisiti richiesti, ai sensi dell'art. 5 della citata L.R.

Art. 2) **Interventi di recupero dei sottotetti.**

Il recupero dei sottotetti a fini abitativi è consentito, negli edifici esistenti aventi destinazione residenziale o turistico - ricettiva in deroga alla Strumentazione Urbanistica ed al Regolamento Edilizio comunali, ma non ai requisiti igienico sanitari stabiliti dal D.M. 5/7/1975 diversi da quelli dell'altezza minima interna e dal rapporto aeroilluminante, espressamente modificati dall'art.2 comma 6 della L.R. 24/01.

Ai fini dell'applicazione della Legge l'altezza media interna di un sottotetto è costituita dalla media aritmetica tra la massima e la minima altezza misurate all'intradosso della struttura.

Nei locali con soffitto a volta è la media aritmetica tra l'altezza all'imposta ed al colmo con tolleranza inferiore al 5%.

Nella misurazione dell'altezza sia prima che dopo l'intervento non potranno essere considerati eventuali controsoffittature ma sempre l'intradosso della struttura principale.

La destinazione d'uso dei volumi recuperati potrà essere residenziale o turistico-ricettiva a seconda della destinazione dell'edificio interessato. In caso di edifici a destinazione mista, residenziale e turistico ricettiva, la destinazione d'uso dei volumi recuperati dovrà essere in ogni caso quella della corrispondente porzione del piano di edificio sottostante il sottotetto, anche se tale destinazione non risulta prevalente nell'edificio, intendendosi per prevalente la destinazione d'uso che interessi più del 50% della superficie utile, nel caso vi siano due diverse destinazioni, e nel caso di più di due destinazioni, quella che interessi la percentuale maggiore di superficie.

Negli edifici con destinazioni d'uso prevalenti diverse da quelle previste dalla Legge, il recupero dei sottotetti non è ammesso se non come ampliamento della parte con destinazione residenziale o turistico-ricettiva.

La sostituzione del solaio di copertura o della soffittatura dell'ultimo piano abitabile con una nuova struttura di adeguate caratteristiche statiche è consentita, ferma restando l'altezza interna dei locali sottostanti, senza che questi siano considerati oggetto di ristrutturazione; qualora si preveda la realizzazione di collegamenti verticali tra il sottotetto e l'ultimo piano abitabile, anche quest'ultimo sarà considerato oggetto dell'intervento di ristrutturazione, con corresponsione dei relativi oneri, limitatamente alle superfici direttamente interessate dall'intervento stesso.

In tutti gli interventi, indipendentemente dalle caratteristiche del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio oggetto d'intervento, si dovrà garantire un adeguato livello di insonorizzazione.

Art. 2.1) Interventi senza modifica della copertura.

In considerazione delle contenute modifiche alle caratteristiche architettoniche che tali interventi comportano agli edifici interessati, essi sono sempre possibili alla sola condizione che vengano rispettati, oltre al parametro relativo all'altezza media interna, fissato dalla L.R. 24/01, i requisiti igienico sanitari di cui al citato D.M. 5.7.75.

Rientrano in questa modalità anche gli interventi in cui l'adeguamento dell'altezza media interna a quella fissata dalla Legge, sia ottenuto mediante l'abbassamento del solaio di copertura o della soffittatura dell'ultimo piano abitabile, fermi restando i minimi fissati dalla legislazione vigente per le altezze interne dei locali dell'ultimo piano abitabile.

Tali interventi sono possibili a condizione che non comportino modifiche al prospetto ed in particolare alle bucatore dell'ultimo piano.

Art. 2.2) Interventi con modifiche della copertura.

Gli interventi con modifiche della copertura sono consentiti esclusivamente per garantire il raggiungimento dell'altezze medie interne fissate dalla legge in oggetto ed i parametri di cui al D.M. 5/7/1974. Poichè l'altezza media interna

è da intendersi non solo come un minimo ma anche un massimo, non sono consentiti interventi finalizzati ad aumentare la superficie utilizzabile esistente o a realizzare locali di altezza interna media superiore a quella fissata.

La modifica della copertura potrà quindi essere realizzata solo nei seguenti casi:

- altezza media interna inferiore a ml. 2,30;
- altezza media interna superiore a ml. 2,30, ma superficie interna netta utilizzabile, cioè dotata dei requisiti di altezza media minima, inferiore a mq. 28, per gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità abitative;
- altezza media interna superiore a ml. 2,30, ma superficie interna netta utilizzabile inferiore a mq. 9, per gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuovi locali in ampliamento di unità residenziali o di strutture ricettive esistenti.

In oltre per rendere i locali da realizzare correttamente dimensionati, anche in conformità al vigente regolamento edilizio, la modifica della copertura si potrà realizzare anche nel caso di:

- altezza media interna superiore a ml. 2,30, ma larghezza minima della zona utilizzabile inferiore a ml. 2,40.

Negli interventi su edifici esistenti assoggettati dal vigente P.R.G. ad obbligo di concessione convenzionata, strumento urbanistico attuativo o progetto norma, gli interventi di recupero dei sottotetti con modifica di copertura, da autorizzarsi comunque con titolo abilitativo diretto, sono vincolati al rispetto dei limiti di altezza fissati in questi casi dal Piano stessi. In tutti gli altri interventi, realizzati ai sensi della L.R. n. 24/2001, dovranno essere osservati i limiti di altezza stabiliti dall'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

In tutti gli interventi, al fine di non snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio originario, dovranno sempre essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non verrà modificato il tipo di copertura (a capanna, a padiglione, ecc...);
- non verrà modificata oltre il 10% l'inclinazione originaria delle falde.

In oltre negli edifici con caratteristiche architettoniche tradizionali, intendendosi con ciò tutti gli edifici che, indipendentemente dall'epoca di costruzione e dal tessuto aggregativo cui appartengono, presentino congiuntamente i seguenti tre elementi di individuazione:

- copertura a falde con rivestimento in abbadini alla genovese od in tegole alla marsigliese;
- muratura perimetrale continua in pietra a faccia vista, in pietra o leterizio intonacati in arenino o con paramento in abbadini (per le pareti orientate a nord);

- serramenti esterni dotati di persiane alla genovese od in mancanza di queste con antescure interne,

la modifica di altezza della linea di gronda dovrà essere di massima essere tale che la distanza tra il mezzanino delle finestre dell'ultimo piano e la linea di gronda stessa, risulti inferiore alla metà dell'altezza di tali finestre, con esclusione delle portefinestre.

Nel caso di edifici con facciata e cornicione decorati la modifica della quota di gronda non sarà consentita, la pendenza delle falde per contro potrà essere aumentata fino ad un massimo del 60% indipendentemente dalla pendenza

originaria delle falde stesse.

Nel caso di coperture a falda che interessino solo una parte dell'edificio, risultando la rimanente a lastrico solare, si potrà intervenire solo sulla parte coperta a falde.

Nel caso di più coperture non omogenee che interessino un unico edificio si potrà proporre la loro rifusione un'unica copertura.

Nel caso di edifici suddivisi in più corpi di fabbrica, caratterizzati da un'unica quota di gronda, nell'adeguamento della copertura ci si comporterà come per un'unica copertura, fermo restando che i requisiti minimi per l'utilizzo abitativo dovranno essere verificati per ogni singolo locale realizzato; se invece le quote di gronda dei diversi corpi di fabbrica risultano essere diverse, la copertura di ogni corpo di fabbrica sarà trattata in maniera autonoma. In entrambi i casi le varie parti che compongono la nuova copertura dovranno risultare omogenee ed organicamente collegate all'edificio cui appartengono.

Nel caso di più edifici affiancati, case a schiera, o di edifici costituenti nuclei di particolare pregio ambientale, l'Amministrazione Comunale valuterà la coerenza architettonica dell'intervento o degli interventi proposti, richiedendo eventualmente una documentazione progettuale estesa agli edifici limitrofi.

In caso di completo rifacimento della copertura, il manto, a seconda del regime di tutela stabilito dal P.T.C.P. per la zona urbanistica di intervento, dovrà essere in abbadini posti in opera alla genovese od in tegole marsigliesi, a seconda delle tipologie prevalenti nell'ambito, con canali di gronda e pluviali in lamiera zincata o rame.

Negli edifici vincolati nella Zona RE - A di P.R.G., indicati con apposita grafia, e in quelli ricompresi nel sistema di manufatti da tutelare, la modifica della copertura non è consentita.

Art. 3) Superficie minima di areoilluminazione

a) Negli edifici con caratteristiche architettoniche tradizionali è sempre ammessa l'apertura di abbaini, sia del tipo a colmo parallelo che perpendicolare a quello di falda, che dovranno avere larghezza lorda $< 1,20$ ml. e quota di colmo inferiore a quella della falda in cui si inseriscono.

Compatibilmente con la distribuzione planimetrica dei locali, gli abbaini dovranno essere allineati sugli assi delle bucaure dei piani sottostanti. In alternativa potranno essere aperti lucernai raso falda e terrazzi a pozzetto; questi ultimi dovranno essere arretrati di almeno $1,50$ ml. dal filo di gronda ed avere larghezza e profondità non superiore a ml. $1,50$; l'abbaino di accesso al terrazzo dovrà avere altezza e larghezza lorde rispettivamente inferiori a ml. $2,40$. e ml. $1,20$. Non sono invece ammessi tagli di falda.

Nelle coperture a capanna, a capanna con teste di padiglione ed a crociera si dovrà privilegiare l'apertura di finestre nei timpani, realizzandole con caratteristiche e dimensioni analoghe a quelle dei piani sottostanti.

Abbaini, lucernai e finestre dovranno garantire una superficie di areoilluminazione maggiore ad $1/16$ ma inferiore ad $1/8$ della superficie del pavimento dei locali abitabili realizzati.

b) Negli edifici con caratteristiche architettoniche non tradizionali, sono consentite, all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche soluzioni diverse e senza limiti di superficie,

purché nel rispetto di tali caratteristiche architettoniche.

c) In tutti gli edifici, indipendentemente dalla tipologia edilizia, non è consentito, negli interventi di recupero dei sottotetti, realizzare nuovi poggioli o corpi aggettanti.

art. 4) Fabbricati in zone agricole.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti è possibile sia in edifici destinati integralmente alla residenza, sia in fabbricati in parte destinati a residenza ed in parte destinati all'esercizio dell'attività agricola, ancorché non avente natura di impresa. In questo ultimo caso prima dell'intervento la destinazione residenziale dovrà essere prevalente.

art. 5) Varianti in corso d'opera.

Negli interventi in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge in oggetto è possibile utilizzare i sottotetti con destinazione residenziale o turistico-ricettiva, previo conseguimento di apposita variante al titolo edilizio, in deroga alla strumentazione urbanistica vigente.

art. 5.1) Interventi su edifici esistenti.

Negli interventi su edifici esistenti di cui al punto d) dell'art.31 della legge 5.8.1978 n. 457, valgono tutte le prescrizioni per il recupero dei sottotetti di cui agli artt. 2, 3, 4 e 5.

art. 5.2) Interventi di nuova edificazione assentiti in base a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 24/01.

Qualora i sottotetti previsti non abbiano i requisiti planoaltimetrici richiesti dal D.M. 5.7.75 così come modificati dalla legge in oggetto, il progetto di variante prevederà la variazione delle quote di gronda e/o di colmo e/o della pendenza delle falde, ferma restando l'altezza massima esterna fissata dal P.R.G. o da altro strumento urbanistico.

In questo caso valgono tutte le norme, prescrizioni e criteri considerati nella progettazione originaria.

Analogamente, qualora la variante proponga la realizzazione di coperture a falda, prima non previste, e destini i relativi sottotetti ad uso abitativo, fermo restando il limite inderogabile dell'altezza esterna massima, varranno le stesse norme, prescrizioni e criteri considerati nella progettazione originaria.

CAPO II

RECUPERO DI VOLUMI E SUPERFICI DIVERSI DAI SOTTOTETTI

art. 6) Volumi e superfici diversi dai sottotetti.

Negli edifici in tutto od in parte a destinazione residenziale e/o turistico ricettiva la possibilità di recupero si applica anche a:

a) locali, definiti accessori ai sensi del D.M. 10/05/77, quali cantine, autorimesse singole o collettive, androni, locali tecnologici in disuso, locali condominiali, ecc.....;

b) locali non destinati ad uso residenziale o turistico-ricettivo quali depositi, magazzini, uffici, laboratori ecc...;

collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, nonché a:

c) superfici quali porticati, logge, piani su pilotis, ecc...

Per non snaturare le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici interessati e degli spazi urbani a spiccata vocazione commerciale, in cui essi si collocano, il recupero di volumi e superfici costituenti unità immobiliari con destinazione d'uso commerciale, anche se in edifici a prevalente destinazione residenziale e/o turistico ricettiva, non è consentito nelle seguenti zone:

- Zona residenziale di salvaguardia ambientale - Zona A - (RE - A);

- Zona dell'ex P.P.E. del Porto, zona Portuale e Zona 2;

nonché negli edifici esterni a tali zone ma prospicienti le strade che le delimitano.

Nell'abitato di Cavi borgo la trasformazione di volumi commerciali non è consentita negli edifici prospicienti via Brigade Partigiane e via Milite Ignoto.

Gli interventi di recupero nelle altre zone sono autorizzabili alle seguenti condizioni:

a) che la quota di calpestio del pavimento delle nuove unità immobiliari sia o venga sopraelevata di almeno 50 cm. rispetto a quella del marciapiede prospiciente l'edificio oggetto d'intervento;

b) che l'accesso alle nuove unità abitative avvenga o dal portone dell'edificio, in cui esse sono ricavate, o da accessi indipendenti, realizzati sui fronti che non prospettano su strade sia pubbliche che private;

c) che le bucatore esistenti, accessi e vetrine dei locali commerciali, siano ridisegnate in armonia con quelle dei piani superiori riprendendone caratteristiche ed allineamenti.

Le condizioni di cui ai punti a) e b) non debbono essere soddisfatte nel caso che, tra la parte di edificio oggetto di trasformazione ed il marciapiede, esista un'area di distacco, destinata a verde privato, della profondità minima di 2,00 ml.

Gli interventi di recupero di superfici esistenti non devono comportare modifiche alla sagoma dell'edificio, intendendo per essa il contorno dell'edificio stesso, sia in pianta che in elevazione. Non rientrano pertanto tra le superfici recuperabili quelle di balconi e tettoie a sbalzo.

I volumi e le superfici recuperati devono risultare correttamente inseriti nel contesto edilizio cui sono collegati con particolare riguardo a:

- intonaci, tinteggiature, decorazioni comprese, e zoccolature;

- dimensioni e forma delle bucatore;

- infissi, stipiti, davanzali ed architravi;

- manti di copertura;
- parapetti e ringhiere;
- elementi decorativi;

e a quant'altro consenta una riqualificazione del volume utilizzato ed un corretto inserimento degli interventi di trasformazione.

In tutti gli interventi si dovrà garantire, mediante l'uso di materiali adeguati, non solo l'isolamento termico dei locali e delle superfici recuperati, ma anche l'insonorizzazione di pareti e solai prospicienti i volumi abitabili preesistenti.

art. 7) Interventi su volumi.

Negli edifici con destinazioni d'uso prevalenti diverse da quelle previste dalla Legge, il recupero di volumi e superfici diverse dai sottotetti è possibile, nel rispetto dei requisiti igienico sanitari fissati dal D.M. 5/7/1975, solo come ampliamento di un'unità abitativa od di una struttura ricettiva esistente.

La realizzazione di nuove unità abitative è ammessa solo in edifici a totale o prevalente destinazione residenziale.

art. 8) Interventi su superfici.

Rientrano in questa categoria il tamponamento di logge, porticati, tettoie con montanti e piani a pilotis.

Tali interventi sono consentiti solo a condizione che non modifichino le caratteristiche architettoniche essenziali, specie se interessano edifici storici o con peculiari caratteristiche tipologiche.

Per le opere necessarie alla trasformazione delle superfici valgono gli stessi criteri degli interventi sui volumi.

art. 9) Fabbricati in zone agricole.

Il recupero a fini abitativi di volumi diversi dai sottotetti è possibile sia in edifici destinati integralmente alla residenza, sia in fabbricati in parte destinati a residenza ed in parte destinati all'esercizio dell'attività agricola ancorché non avente natura di impresa. In questo ultimo caso prima dell'intervento la destinazione residenziale dovrà essere prevalente e dopo la trasformazione il 20% della superficie utile non residenziale esistente, con un minimo di mq. 6,00, dovrà restare destinato all'attività agricola. La trasformazione a fini abitativi di edifici interamente funzionali alle attività agricole non è ammessa.

art. 10) Autorimesse e box.

L'utilizzo di autorimesse e box a fini abitativi non è consentita nel caso essi risultino soggetti a vincolo di pertinenzialità.

E' consentito negli altri casi a condizione che per all'edificio oggetto d'intervento sia garantita la dotazione di un posto macchina per unità abitativa sia esistente che recuperata.

art. 11) Varianti in corso d'opera.

Negli interventi su edifici esistenti di cui al punto d) dell'art.31 della legge

5.8.1978 n.457, ed in quelli di nuova edificazione, in corso di realizzazione sulla base di titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della Legge 24/01, l'utilizzo di volumi e superfici diversi dai sottotetti a fini abitativi è consentito previo conseguimento di apposita variante in corso d'opera.

CAPO III

NORME TECNICHE E GESTIONALI

art. 12 Parcheggi pertinenziali.

Negli interventi di recupero, sia di sottotetti che di volumi e superfici accessori, ove tali interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità residenziali autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato al reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione e comunque di almeno 1 posto auto per ogni nuova unità realizzata, anche al di fuori del lotto di intervento purché raggiungibili con percorrenza inferiore a 400 ml.

Nel caso ciò risulti impossibile, per la mancata disponibilità di spazi idonei, la somma da versare al Comune, equivalente al valore di mercato di detti parcheggi verrà fissata, in base alle indicazioni dell'Ufficio Tecnico Erariale per le seguenti zone del vigente P.R.G.:

- zona RE - A
- zone RE - B
- tutte le altre zone.

art. 13 Vincoli

Negli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove unità residenziali il rilascio del relativo titolo edilizio è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale di obbligo:

- ad asservire con vincolo di pertinenzialità i parcheggi alle nuove unità immobiliari od a versare il corrispettivo di cui all'articolo precedente;
- a non frazionare tali unità immobiliari per un periodo non inferiore a 10 anni.

art. 13bis Interventi attuati mediante S.U.A. o Concessione Convenzionata.

Nel caso di creazione di nuove unità immobiliari, negli interventi attuati od in corso di attuazione mediante Concessione Convenzionata o S.U.A. di iniziativa privata, ancorché scaduto, oltre alla corresponsione del contributo di concessione, potrà essere richiesta, previa specifica verifica, un integrazione alle opere di urbanizzazione previste dal S.U.A. o dalla Concessione Edilizia stessi, o qualora ciò non sia possibile per mancanza di aree idonee, un onere finanziario aggiuntivo equivalente alla quota di interesse generale prevista in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia.

CAPO IV

ESCLUSIONI

art.14 Limiti di applicazione della legge.

Poichè la realizzazione di nuove unità abitative in zone in cui la funzione

residenziale non è ammessa, determinerebbe un consolidamento di tale destinazione in aree inidonee nonché un rilevante aggravio economico nell'acquisizione di immobili per interventi pubblici o di pubblica utilità, tali interventi non sono consentiti nelle seguenti zone:

- zone produttive artigianali e cantieristiche;
- zone per servizi ed infrastrutture;
- zone inedificabili per vincolo di legge o di P.R.G.

Restano invece ammessi gli interventi finalizzati al recupero a fini abitativi di sottotetti, volumi e superfici in ampliamento di unità abitative esistenti.

NORMATIVA VARIANTE AL P.R.G.

RELATIVA A :

ZONA 2

ZONA PORTUALE - PORTO TURISTICO

APPROVATA CON D. P. R. G. n.1274 del 08.11.1994

ART.30 N.d.A.

L E G E N D A

- ZONA RESIDENZIALE TIPO "B" SATURA - REB
- ZONA POLIFONZIONALE SATURA - SP
- ZONE RESIDENZIALI TIPO "B" RIQUALIFICAZIONE - REB
- ZONE RESIDENZIALI TIPO "B" PROGETTI SPECIALI
- ZONE RESIDENZIALI TIPO "B" RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
- ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (ZONA C) - REC
- ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE P.E.E.P.
- ZONA TURISTICO RICETTIVA - SATURA - RI
- ZONA RICETTIVO TURISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RI
- ZONA CANTIERISTICA - SATURA - RC
- ZONA CANTIERISTICA RIQUALIFICAZIONE - RC
- ZONA PER IMPIANTI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' TURISTICA PORTO TURISTICO - COMPLETAMENTO - D4S
- AREE PER SPAZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO
- ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO - RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO - ICR
- ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO - SATURA - ICS
- NORME GENERALI

ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" - SATURA - REB

Comprende le parti di territorio totalmente edificato così come perimetrate nella cartografia di variante.

In dette zone non sono consentite nuove costruzioni od incrementi volumetrici di quelle esistenti.

Per tutte le costruzioni esistenti e relative pertinenze sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.

Sono inoltre consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia (lettera d) del citato art. 31 nei modi e con i limiti fissati dal comma 2 dell'art. 2 della L.R. n. 25/93.

Negli edifici con non più di tre piani fuori terra ricadenti in tali zone, prospicienti aree di comparti edificatori, di verde attrezzato e parcheggio pubblico realizzati in attuazione di S.U.A. già vigenti nella zona o di nuova previsione che, in quanto poste in fregio a Corso Genova, sono state o saranno sistemate ad una quota uguale o superiore a quella di tale Corso, il volume del piano terreno, per la parte destinata a fini abitativi, che non risulti adeguatamente rialzato rispetto alla quota di sistemazione degli spazi pubblici limitrofi, potrà essere utilizzato per la realizzazione di locali pertinenziali, recuperando mediante sopraelevazione lo stesso volume a fini abitativi, purchè tali sopraelevazioni non eccedano oltre un piano l'attuale altezza e distino almeno m. 6,00 dai fabbricati circostanti.

Per l'edificio contraddistinto con il civ. 225 di Corso Genova si prevede il completamento con destinazione d'uso commerciale del piano terreno mediante l'intasamento del porticato esistente lato mare.

ZONA POLI FUNZIONALE - SATURA - SP

Comprende il sedime e le pertinenze ed i distacchi stradali di un complesso polifunzionale costituito da una "piastra" parzialmente interrata, la cui copertura, attrezzata a verde pubblico, risulta piano di spicco per volumi a destinazione residenziale e commerciale.

Per gli edifici a destinazione residenziale e commerciale spiccanti dalla "piastra" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78. Tali interventi non potranno comunque modificare le caratteristiche volumetriche, di superficie, d'ingombro ed architettoniche degli edifici, nonché il taglio attuale delle unità immobiliari.

All'interno del volume seminterrato "piastra" sono consentiti, oltre agli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della legge n. 457/78 interventi di ristrutturazione edilizia anche con aumento della superficie utile ferme interventi di ristrutturazione edilizia anche con aumento della superficie utile, ferme restando le seguenti destinazioni d'uso :

- parcheggi
- deposito merci
- una media struttura di vendita di tipo non alimentare di superficie di vendita < 1500 mq., ubicata unicamente all'interno del volume seminterrato "piastra", dotata di parcheggi e di aree di sosta pertinenti, come da disciplina di settore a' sensi della Delibera di C.R. n. 29 del 27.04.199.

Tutte le aree libere ricadenti all'interno del lotto permangono nella destinazioni di Verde Attrezzato, LCS e pertinenza delle attività insediate.

Ab origine

Comprende il sedime e le pertinenze di un edificio polifunzionale costituito da una "piastra" parzialmente interrata, destinata a parcheggio e deposito merci, la cui copertura è attrezzata a Verde Pubblico, ed al di sopra di essa volumi a destinazione commerciale e residenziale.

Per tutti gli immobili costituenti tale complesso sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.

Gli interventi di cui ai punti b) e c) non potranno comunque modificare le caratteristiche volumetriche, di superficie, d'ingombro ed architettoniche, nonché il taglio attuale delle unità immobiliari.

All'interno del volume seminterrato "piastra" sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con aumento della

superficie utile, ferme restando le destinazione d'uso sopra indicate.

Tutte le aree libere ricadenti all'interno del lotto dovranno essere destinate a Verde Attrezzato Pubblico e/o Verde di Distacco.

ZONA RESIDENZIALE DI TIPO "B" - RIQUALIFICAZIONE - REB

Comprende le parti di territorio totalmente edificato per le quali si rendono opportuni interventi di recupero atti a riqualificare l'ambiente urbano.

In tali zone sono possibili gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78, purchè non comportino modifiche architettoniche nonchè di destinazione d'uso delle attuali unità immobiliari.

E' inoltre consentita la ristrutturazione edilizia (lettera d) del citato art. 31 senza ampliamenti volumetrici ed alle seguenti condizioni:

- destinazione dei volumi a piano terreno: commerciale, artigianale e per pubblici esercizi;
- unità minima d'intervento: piano terreno o complesso di piani superiori di ogni singolo individuo edilizio;
- demolizione senza recupero volumetrico delle superfetazioni e dei volumi accessori ai corpi di fabbrica principali la cui conservazione risulti inconciliabile con la riqualificazione architettonica della zona.

Sono inoltre consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico una tantum

Tali interventi saranno, sulla base del riscontro dei presupposti di fatto di cui all'art. 4 della L. R. n. 23/93, autorizzabili alternativamente o previa approvazione di un P. P., ovvero mediante Programmi Organici d'Intervento a' sensi della L. R. n. 25/87 o mediante Programmi Integrati d'Intervento a' sensi della L. n. 179/92, ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata a' sensi della L. R. n. 25/93, estesi all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza.

Gli elementi progettuali dovranno in ogni caso quantificare, localizzare e definire architettonicamente gli ampliamenti in funzione delle volumetrie esistenti (S. U. A.) alle seguenti condizioni:

- destinazione d'uso commerciale, artigianale e per pubblici esercizi al piano terreno e residenziale ai piani superiori;
- quota di copertura dei volumi ricostruiti e/o di ampliamento del piano terreno inferiore a quella di calpestio del primo piano dei corpi di fabbrica principali adiacenti;
- sedime dei volumi ricostruiti e/o di ampliamento al piano terreno localizzato nel rispetto degli spazi per attività collettive, verde pubblico e parcheggi individuati in cartografia;
- localizzazione del volume recuperato o di ampliamento ai piani superiori in maniera da non aumentare le altezze attuali degli edifici e nel rispetto degli allineamenti prospicienti le aree pubbliche;

- incremento volumetrico massimo pari al 20% della volumetria complessiva esistente a piano terreno e pari al 10% ai piani superiori.

Al di sotto dei volumi ricostruiti o di ampliamento e delle aree di verde privato, potranno essere realizzati locali interrati da destinarsi a magazzini al servizio dei locali commerciali, artigianali e per pubblici esercizi al piano terreno o ad autorimessa, anche in misura eccedente le quantità fissate dalla Legge n. 765/67 e successivi aggiornamenti.

Parcheeggi completamente interrati potranno essere realizzati anche al di sotto di aree destinate alla formazione di spazi pubblici e ad attrezzature di interesse collettivo, compatibilmente con le strutture e gli impianti in esse previsti.

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "B" - PROGETTI SPECIALI

VI A CESARE BATTISTI - In tale zona si prevede:

- la demolizione del fabbricato industriale esistente già ricompreso nel perimetro del Comparto 2 di P.E.E.P.;
- la demolizione o ristrutturazione del piccolo edificio di abitazione gravemente degradato adiacente al fabbricato industriale di cui sopra;
- la ristrutturazione ad uso residenziale con ampliamento volumetrico *a tantum* anche mediante sopraelevazione e/o demolizione e ricostruzione degli altri edifici ricadenti entro il perimetro di progetto con recupero totale del volume del piccolo edificio residenziale di cui sopra, nel caso di sua demolizione, ed incremento volumetrico non superiore al 20% del volume esistente al piano terreno e del 10% ai piani superiori;
- la cessione alla Civica Amministrazione dell'area corrispondente al sedime dell'edificio industriale in demolizione.

Al di sotto dei volumi esistenti e dei loro ampliamenti, delle aree di verde privato, potranno essere realizzati parcheggi purché completamente interrati anche in misura eccedente le quantità fissate dalla Legge n. 765/67 e successivi aggiORNAMENTI.

Parcheggi completamente interrati potranno essere realizzati anche al di sotto di aree destinate alla formazione di spazi pubblici e ad attrezzature di interesse collettivo, compatibilmente con le strutture e gli impianti in esse previsti.

L'attuazione delle previsioni relative all'area ed agli immobili ricompresi nel perimetro del progetto potrebbe avvenire previa verifica dei presupposti di fatto di cui all'art. 4 della L.R. n. 25/93 mediante approvazione di S.U.A. ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della L.R. n. 25/87 o mediante Programmi Integrati di Intervento a' sensi della l. n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata a' sensi della L.R. n. 25/93.

CORSO GENOVA - In tale zona si prevede:

- la demolizione del fabbricato industriale esistente;
- il recupero parziale in percentuale pari al 50% del volume demolito;
- la destinazione d'uso residenziale del volume ricostruito;
- l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

- a) altezza massima m 9,30
- b) numero dei piani fuori terra n. 3
- c) distanza dai confini m 6,00.

Al di sotto dei volumi di nuova previsione e delle relative aree di pertinenza potranno essere realizzati parcheggi, anche in misura eccedente le quantità fissate dalla L. n. 765/67 e successivi aggiornamenti, purchè completamente interrati.

L'attuazione delle previsioni relative all'area ed agli immobili ricompresi nel perimetro del progetto potrà avvenire, previa verifica dei presupposti di fatto di cui all'art. 4 della L. R. n. 25/93 mediante approvazione di S. U. A., ovvero mediante Programmi Organici d'Intervento a' sensi della L. R. n. 25/87 o mediante Programmi Integrati d'Intervento a' sensi della L. n. 179/92, ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata a' sensi della L. R. n. 25/93.

ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "B" - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Comprendono le parti di territorio totalmente edificato delimitate ad Est da Via Colombo, a Nord da Corso Genova, a Sud da Via Previati e ad Ovest dai civici 8-10-11 di Via Previati e civici 55-57 di Corso Genova.

In tale area, che costituisce un lotto speciale, si prevede la possibilità di ristrutturazione degli edifici esistenti, anche mediante demolizione e ricostruzione, senza mutamento di destinazione d'uso, con recupero dell'intero volume demolito e possibilità di realizzare un'ulteriore volumetria residenziale in ragione di 0,85 mc per mq di superficie fondiaria.

L'attuazione delle previsioni relative all'area ed agli immobili ricompresi nel perimetro del lotto potrà avvenire, previa approvazione di S.U.A. esteso all'intera area, a condizione che:

- l'unità minima di intervento coincida con i sublotti individuati in cartografia, ferma restando la possibilità che si formino consorzi tra i proprietari di più sublotti purché detengano la totalità delle quote di proprietà di tutti gli immobili interessati dalle nuove unità minime di intervento così costituite;

- vengano demolite le porzioni di fabbricato prospiciente Corso Genova, Via Colombo e Via Previati in modo da:

- a) adeguare i fabbricati oggetto d'intervento all'allineamento degli altri edifici sul lato a mare di Corso Genova a ponente del lotto in questione;

- b) consentire il collegamento di Via Colombo con Via Previati in direzione di Chiavari mediante un raccordo curvilineo di raggio non inferiore a ml 10,00;

- c) realizzare nella zona di ponente del lotto un collegamento viario tra Corso Genova e Via Previati della larghezza minima di ml 10,00 banchine e marciapiedi compresi.

- gli ampliamenti volumetrici ed i volumi ricostruiti non comportino aumenti di altezza superiori ad un piano (ml 3,00) rispetto a quella dei fabbricati esistenti.

Qualora i relativi strumenti e/o titoli abilitativi prevedano la realizzazione lungo Via Colombo e Via Previati di un porticato pubblico e l'utilizzo dei residui volumi posti a piano terreno per usi commerciali, direzionali, artigianali o per pubblici esercizi:

- 1) il volume non residenziale esistente a piano terra in corrispondenza del porticato potrà essere ricostruito ai piani superiori con destinazione residenziale in ragione del 50%

- 2) il volume residenziale esistente a piano terra per la parte destinata a porticato potrà essere ricostruito ai piani superiori, mentre per la parte rimanente, se trasformata in locali a diversa

destinazione, sarà consentito un recupero a fini abitativi pari al 50% del volume trasformato da realizzarsi sempre ai piani superiori.

Al di sotto dei volumi ricostruiti o di ampliamento e delle aree di verde privato, potranno essere realizzati locali interrati da destinarsi a magazzini al servizio dei locali commerciali, artigianali e per pubblici esercizi del piano terreno o ad autorimessa, anche in misura eccedente le quantità fissate dalla L. n. 765/67 e successivi aggiornamenti.

Parcheggi completamente interrati potranno essere realizzati anche al di sotto di aree destinate alla formazione di spazi pubblici e ad attrezzature di interesse collettivo, compatibilmente con le strutture e gli impianti in esse previsti.

ZONA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO (ZONA C) - REC

Comprende un'ampia area non edificata interna all'isolato delimitato da Corso Genova, Via C. Battisti, Corso Buenos Aires e Via Colombo nella quale non sono state attuate le previsioni del P.P.E. della zona.

In tale area previa verifica dei presupposti di fatto di cui all'art. 4 della L.R. n. 25/93 mediante approvazione di un P.P. o mediante Programmi Integrati di intervento a' sensi della L.R. n. 25/93, si prevede l'edificazione di un volume pari a quello derivante dall'applicazione dell'indice fondiario di 0,85 mc/mq alla superficie dell'area più quello dei fabbricati ad uso residenziale ricadenti all'interno del suo perimetro per i quali si prevede la demolizione, oltre a 2.730 mc trasferiti dalle aree per la formazione di spazi pubblici secondo le indicazioni del citato S.U.A. della zona.

L'intervento di nuova edificazione è consentito alle seguenti condizioni:

- 1) la destinazione d'uso dovrà essere residenziale;
- 2) la volumetria edificabile dovrà essere realizzata all'interno del perimetro indicato in cartografia;
- 3) l'altezza massima dovrà essere inferiore a m. 18,60;
- 4) i parcheggi anche in misura eccedente le quantità fissate dalla Legge n. 765/67 e successivi aggiornamenti dovranno essere realizzati in struttura interamente interrata;
- 5) tutta l'area compresa nel perimetro indicato in cartografia, con esclusione del sedime dei volumi di nuova previsione e di una fascia della larghezza costante di m. 6,00 attorno al perimetro degli stessi, compresa la copertura dell'autorimessa, qualora fuoriesca da tale fascia, dovrà essere utilizzata per creare uno spazio urbano attrezzato al servizio dell'intero quartiere, secondo le indicazioni fornite dalla Civica Amministrazione, e ceduta al Comune di Lavagna come Standard Urbanistico;
- 6) la distanza da pareti finestrate di edifici esterni al perimetro della zona non potrà essere comunque inferiore a m. 12,00.

**ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO PER L'EDILIZIA
ECONOMICA E POPOLARE - P. E. E. P.**

Comprendono le parti di territorio ricadenti nel perimetro di variante per le quali sono in corso di attuazione le previsioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

In tali zone vengono integralmente riconfermate le previsioni del P. E. E. P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 dell' 08.08.1981.

ZONA RI CETTI VO- TURI STI CA - SATURA - RI

Comprende le parti di territorio interessate da strutture turistico-ricettive per le quali non necessitano interventi di riqualificazione.

In tali aree, ferma restando la destinazione d'uso turistico-ricettiva, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui agli articoli a) - b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.

ZONA RICETTIVO TURISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RI

Comprende le parti di territorio interessate da strutture turistico-ricettive per le quali si rendono opportuni interventi di riqualificazione.

In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico un tantum non superiore al 20% autorizzabili alternativamente previa approvazione di un P. P. esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 24/87 o mediante Programmi Integrati di Intervento a' sensi della L. n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata, a' sensi della Legge Regionale n. 25/93.

Detti strumenti dovranno in ogni caso quantificare, localizzare e definire architettonicamente gli ampliamenti in funzione delle volumetrie esistenti sotto le seguenti condizioni:

- gli ampliamenti non dovranno modificare gli allineamenti prospicienti le aree pubbliche;
- gli ampliamenti al piano terreno dovranno rispettare le limitazioni previste dal disegno di piano relative alla individuazione degli spazi di interesse pubblico.

Al di sotto dei volumi ricostruiti o di ampliamento e delle aree di verde privato, potranno essere realizzati locali completamente interrati da destinarsi a magazzini o ad autorimesse.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti previsti ai punti b), c) e d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 purchè non comportino modifiche architettoniche.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere turistico-ricettiva.

La struttura alberghiera denominata Albergo S. Lucia, sita in Via dei Devoto, ed in corso di riqualificazione, come da concessione edilizia n. 2924/1 del 27.06.1991 e da convenzione approvata dal Consiglio Comunale con atto n. 9 del 5.2.1991, e la struttura Alberghiera denominata Albergo Ex Livio sita anch'essa in Via dei Devoto, per la quale non è stata attivata la prevista riqualificazione, dovranno permanere quali alberghi di tipo tradizionale; per tali edifici e per gli altri edifici o complessi di edifici a destinazione turistico-ricettiva ricadenti all'interno di zone miste - in cui prevalga una diversa destinazione d'uso - valgono comunque le norme di cui al presente articolo.

ZONA CANTIERISTICA - SATURA - RC

Comprende le parti di territorio interessate da strutture produttive connesse con la cantieristica che hanno in epoca recente subito interventi di riqualificazione e potenziamento usufruendo degli incrementi di superficie e di altezza previsti dal P.P. della zona portuale.

In tali aree, ferma restando la destinazione d'uso produttiva connessa con l'attività cantieristica, sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai punti a) - b) e c) dell'art. 31 della L. n. 457/78.

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

Comprende le parti di territorio interessate da strutture produttive connesse con la cantieristica per le quali si rendono opportuni interventi di riqualificazione e potenziamento.

In tale zona sono consentite, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di riqualificazione così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 179/92, ovvero mediante il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della superficie coperta "una tantum" non superiore al 30% anche mediante totale demolizione e riedificazione sotto le seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoto;
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sopraelevazione dovranno distare non meno di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli immobili ad altra destinazione d'uso;
- qualora gli interventi soggetti a P.P. comportino un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante negli scarichi, in applicazione della L. R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensione dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D. Lgs. n° 152/2006

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art. 3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere produttivo - cantieristica, fatta salva la presenza, per ogni unità produttiva di un alloggio per custode della superficie utile massima di 95,00 mq.

Per gli edifici o le parti di edificio a destinazione residenziale, commerciale e turistico - ricettiva ricadenti all'interno delle zone RC valgono le norme di cui alle zone REB e RIC di riqualificazione.

Norme geologiche, idrogeologiche, idrauliche e di protezione civile

Nel corso della realizzazione dovranno essere disposte e fatte osservare prescrizioni confacenti con le effettive condizioni idrogeologiche e geotecniche, accertate nello sviluppo dei lavori, per la loro possibile influenza sul comportamento nel tempo delle opere in progetto.

In relazione alle caratteristiche del terreno nell'area interessata dagli interventi, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti tecnico costruttivi:

- in caso si prevedano opere di fondazione diretta si dovrà ricorrere a fondazioni continue, costituite da un reticolo di travi di tipo rigido, in modo tale da minimizzare eventuali cedimenti differenziali dovuti ad una non omogenea di distribuzione dei carichi di esercizio dei terreni di fondazione;
- dovrà essere previsto un adeguato sistema di drenaggio e smaltimento delle acque, superficiali e sotterranee, comprese quelle provenienti dai pluviali dei tetti, in modo tale da garantire il loro deflusso verso la rete bianca e quindi al mare.

Poiché gli interventi oggetto della presente variante non dovranno aumentare la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali per i lotti di intervento attuabili anteriormente alla messa in sicurezza del torrente Entella, dovranno essere adottate le seguenti misure od accorgimenti tecnico costruttivi:

- confinamento idraulico delle aree oggetto d'intervento mediante sopraelevazione o realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione;
- impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruente superiore al livello di piena di riferimento mediante relativo sovrizzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale di qualsiasi apertura;
- non previsione di locali interrati o insediamenti ad elevata vulnerabilità.

Ulteriori accorgimenti tecnico costruttivi complementari ai precedenti potranno consistere in:

- installazione di stazioni di pompaggio;
- riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe;
- predisposizione di un adeguato programma di manutenzione della rete di smaltimento delle acque meteoriche per prevenire fenomeni di rigurgito delle acque;
- installazione di sistemi di allarme.

Progetto Speciale 1 – Colonia Stella Maris

Comprende l'immobile e l'area di pertinenza dell'ex colonia "Stella Maris", così come perimetrate nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie e sino alla saturazione delle aree libere previa predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero lotto che individui due sub ambiti "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà individuare due sublotto di cui il primo – sublotto "A" - potrà essere di immediata attuazione con possibilità per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione planimetrica senza aumento di superficie coperta;

il secondo – sublotto "B" – finalizzato al completamento degli immobili e della superficie coperta esistente sino alla saturazione delle aree libere, la cui attuazione è subordinata all'approvazione della variante del Piano di Bacino dell'Ambito 16 – Entella ed alla sua efficacia a seguito della realizzazione delle opere previste dallo stesso Piano per la messa in sicurezza dell'ambito, che consenta quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edilizi da parte del

Comune;

- l'altezza massima degli edifici nei due sublotti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml. 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoto;
- i progetti afferenti il permesso di costruire od alla dichiarazione di inizio attività dovranno prevedere sia le opere di ristrutturazione e che quelle di ampliamento, in maniera che, se pur in tempi diversi, venga realizzato un organismo formalmente e funzionalmente unitario;
- negli interventi di ristrutturazione dovranno essere messi in atto accorgimenti che garantiscano la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
- nelle convenzioni attuative allegate ai S.U.A dei singoli lotti dovrà essere previsto che quota parte dei contributi concessori relativi agli interventi di ristrutturazione siano destinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dell'ambito interessato;
- la destinazione d'uso dovrà essere produttivo-cantieristica e/o di attività di servizio alla cantieristica.
- non è consentita la previsione di ulteriori alloggi per custode. Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art. 3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro e ferme restando le destinazioni d'uso.

Progetto speciale 2 – Distilleria Pinasco

Comprende l'immobile e l'area di pertinenza dell'ex distilleria "Pinasco", così come perimetrate nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie e sino alla saturazione delle aree libere previa predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero lotto che individui due subambiti "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà individuare due sublotti di cui
 - il primo – sublotto "A" – potrà essere di immediata attuazione con possibilità per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione planimetrica senza aumento di superficie coperta;
 - il secondo – sublotto "B" – finalizzato al completamento degli immobili e della superficie coperta esistente sino alla saturazione delle aree libere, la cui attuazione è subordinata all'approvazione della variante del Piano di Bacino dell'Ambito 16 – Entella ed alla sua efficacia a seguito della realizzazione delle opere previste dallo stesso Piano per la messa in sicurezza dell'ambito, che consenta quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune;
- l'altezza massima degli edifici nei due sublotti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml.

- 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoto;
- i progetti afferenti il permesso di costruire od alla dichiarazione di inizio attività dovranno prevedere sia le opere di ristrutturazione e che quelle di ampliamento, in maniera che, se pur in tempi diversi, venga realizzato un organismo formalmente e funzionalmente unitario;
 - negli interventi di ristrutturazione dovranno essere messi in atto accorgimenti che garantiscano la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
 - nelle convenzioni attuative allegate ai S.U.A dei singoli lotti dovrà essere previsto che quota parte dei contributi concessori relativi agli interventi di ristrutturazione siano destinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dell'ambito interessato;
 - la destinazione d'uso dovrà essere produttivo-cantieristica e/o di attività di servizio alla cantieristica;
- Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art.3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro e ferma restando la destinazione d'uso.

SCHEDA PROGETTI SPECIALI

ZONA CANTIERISTICA – RIQUALIFICAZIONE – RC

INTERVENTO Progetto speciale 1 – Colonia Stella Maris

L'intervento risulta suddiviso in tre sub-lotti, il primo dei quali di immediata attuazione, il secondo da attuarsi solo dopo che saranno state realizzate le opere previste dal Piano di Bacino per la messa in sicurezza del fiume Entella, il terzo zona satura RC di P.R.G.

PARAMETRI STATO DI FATTO

Superficie lotto	1.990,50 mq
Superficie coperta	1.632,00 mq
Indice di copertura	0,82 mq
Al colmo su via dei Devoto	15,00 m
Distanze dai confini	0,00 m

N.B. L'edificio esistente sorge in aderenza al fabbricato lato est e in fregio a via dei Devoto. La sua superficie coperta è 369 mq.

SUBLOTTO ASI prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, con ricomposizione della superficie coperta attuale, mediante totale demolizione e ricostruzione anche per la parte ricadente nel lotto B.

STATO ATTUALE Il sublotto è composto da due corpi di fabbrica costituiti dall'edificio Stella Maris, che si sviluppa in fregio a via dei Devoto, e del cantiere navale Castagnola.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica max 100% sup. coperta

Attività di servizio

alla cantieristica max 35 % sup. coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	1.206,50 mq
Superficie coperta	1.206,50 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
H max al colmo su via dei Devoto	12,50 ml
H max al colmo sul lato a mare	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

SUBLOTTO B Si prevede il completamento dell'intervento mediante la realizzazione di un fabbricato in aderenza al fabbricato lotto A, ubicato in parte lungo via dei Devoto e in fregio al varco portuale a nord-ovest e, verso mare, in aderenza al cantiere navale Di Capua.

STATO ATTUALE Si tratta di un'area interessata da porzione del fabbricato colonia Stella Maris, ma che dopo l'attuazione del primo lotto risulterà completamente libera da costruzioni, in quanto tale porzione di manufatto sarà demolita e la relativa superficie coperta verrà ricollocata nel lotto A.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica max 100% sup. coperta

Attività di servizio

alla cantieristica max 35 % sup. coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	370,00 mq
Superficie coperta	311,10 mq
Indice di copertura	0,84 mq/mq
Hmax al colmo	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

SUBLOTTO C ZONA CANTIERISTICA SATURA – RC – Per la quale valgono le norme di attuazione del P. R. G. vigente.

Superficie sublotto	414,00 mq
Superficie coperta	414,00 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
Hmax al colmo	13,50 ml

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: S. U. A. esteso all'intero lotto.

La PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI.

- il progetto di S. U. A. nonché quello afferente il permesso di costruire dovrà contenere le previsioni relative a entrambi i sublotti in maniera da garantire la realizzazione di un edificio unico dal punto di vista formale e funzionale;
- la progettazione dovrà uniformarsi agli schemi tipologici previsti dalla disciplina paesistica per l'ambito portuale di ponente, che individua tipologie diverse per la fascia di profondità compresa tra 6,00 e 8,00 ml, prospiciente via dei Devoto, e per quella a essa retrostante;
- i materiali e le finiture dovranno anch'essi uniformarsi a quelli previsti da tale disciplina e che risultano anch'essi differenziati per le due

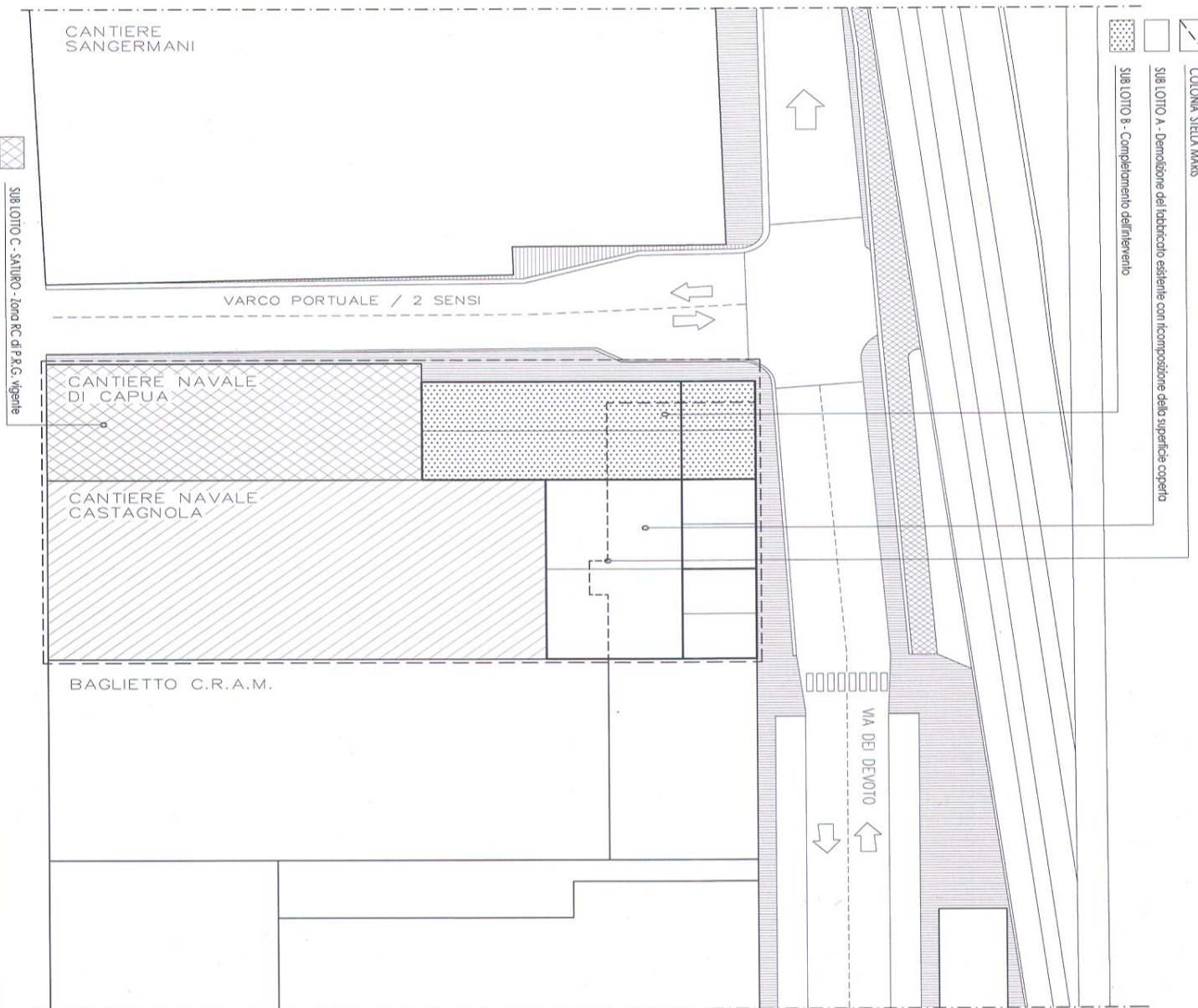
tipologie;

- il completamento dell'intervento lotto B dovrà avvenire con l'utilizzo di manufatti, materiali e finiture analoghi a quelli utilizzati nel lotto A.
- il tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte d'intervento dovrà essere sistemato a cura e spese del soggetto attuatore con l'inserimento di essenze vegetali idonee al sito, secondo lo schema tipologico riportato nella specifica scheda della disciplina paesistica;
- qualora gli interventi soggetti comporti un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante, in applicazione della L.R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensione dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D. Lgs. n°152/2006.

COLONIA STELLA MARK

SUB LOTTO A - Demolizione del fabbricato esistente con ricomposizione della superficie coperta

SUB LOTTO B - Completamento dell'intervento



SUB LOTTO C - SATURO - Zona RC di P.R.G. vigente

SCALA 1:500

ZONA CANTIERISTICA – RIQUALIFICAZIONE – RC

INTERVENTO Progetto speciale 2 – EX distilleria Pinasco

L'intervento risulta suddiviso in due sublotti, il primo dei quali di immediata attuazione, il secondo da attuarsi solo dopo che saranno state realizzate le opere previste dal Piano di Bacino per la messa in sicurezza del fiume Entella.

PARAMETRI STATO DI FATTO

Superficie lotto 744,50 mq

Superficie coperta 495,00 mq

Indice di copertura 0,66 mq/mq

H al colmo su via dei Devoto 7,00 ml

Distanze dai confini 0,00 ml

N.B. L'edificio esistente sorge in aderenza ai fabbricati adiacenti ed in fregio a via dei Devoto.

SUBLOTTO ASi prevede la ristrutturazione dello edificio esistente, con ricomposizione della superficie coperta attuale, mediante totale demolizione e ricostruzione anche per le parti ricadenti nel lotto B.

STATO ATTUALE L'edificio dell'ex distilleria è costituito da più corpi di fabbrica, il principale dei quali si sviluppa in fregio a via dei Devoto, mentre quelli minori ad esso adiacenti formano un ferro di cavallo aperto sul lato sud.

All'interno del corpo maggiore esiste un soppalco parziale che ospitava gli uffici.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica max 100% sup. coperta

Attività di servizio

alla cantieristica max 35% sup. coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto 495,00 mq

Superficie coperta 495,00 mq

Indice di copertura 1,00 mq/mq

H max al colmo su via dei Devoto 12,50 ml

H max al colmo sul lato a mare 13,50 ml

Distanze dai confini - 0,00 ml

SUBLOTTO BSi prevede il completamento dell'intervento mediante il prolungamento verso mare, fino al limite dell'area demaniale, del fabbricato industriale previsto nel lotto.

STATO ATTUALE Si tratta di piazzali interessati solo in parte minima da porzioni dei fabbricati esistenti ma che dopo l'attuazione del primo lotto, risulteranno completamente liberi, in quanto tali manufatti saranno demoliti e la relativa superficie coperta ricollocata nel lotto A.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica 100%

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto 249,50 mq

Superficie coperta 249,50 mq

Indice di copertura 1,00 mq/mq

H max al colmo 13,50 ml

Distanze dai confini 0,00 ml

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: S. U. A. esteso all'intero lotto.

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI.

- il progetto di S. U. A. nonché quello afferente il permesso di costruire o la dichiarazione di inizio attività, dovranno contenere le previsioni relative ad entrambi i sublotti in maniera da garantire la realizzazione di un edificio unico dal punto di vista formale e funzionale;
- la progettazione dovrà uniformarsi agli schemi tipologici previsti dalla disciplina paesistica per l'ambito portuale di ponente, che individua tipologie diverse per la fascia di profondità compresa tra 6,00 e 8,00 ml, prospiciente via dei Devoto, e per quella ad essa retrostante;
- i materiali e le finiture dovranno anch'essi uniformarsi a quelli previsti da tale disciplina e che risultano anch'essi differenziati per le due tipologie;
- il completamento dell'intervento lotto B dovrà avvenire con l'utilizzo di manufatti, materiali e finiture analoghi a quelli utilizzati nel lotto A;
- il tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte d'intervento dovrà essere sistemato a cura e spese del soggetto attuatore con l'inserimento di essenze vegetali idonee al sito secondo lo schema tipologico riportato nella specifica scheda della disciplina paesistica;
- qualora l'intervento comporti un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante, in applicazione della L. R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensioe dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D. Lgs. n° 152/2006.

Comprende le parti di territorio interessate da strutture produttive connesse con la cantieristica per le quali si rendono opportuni interventi di riqualificazione e potenziamento.

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni ma, previa approvazione di un P. P. esteso ad uno dei lotti di riqualificazione così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata, a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della superficie coperta "una tantum" non superiore al 30% anche mediante totale demolizione e ridefinizione sotto le

seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoto;
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sopraelevazione dovranno distare non meno di ml 6,00 dalle pareti finestrate degli immobili ad altra destinazione d'uso.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistenti previsti ai punti b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 purchè non comportino modifiche d'ingombro.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere produttivo - cantieristica, fatta salva la presenza, per ogni unità produttiva di un alloggio per custode della superficie utile massima di 95,00 mq.

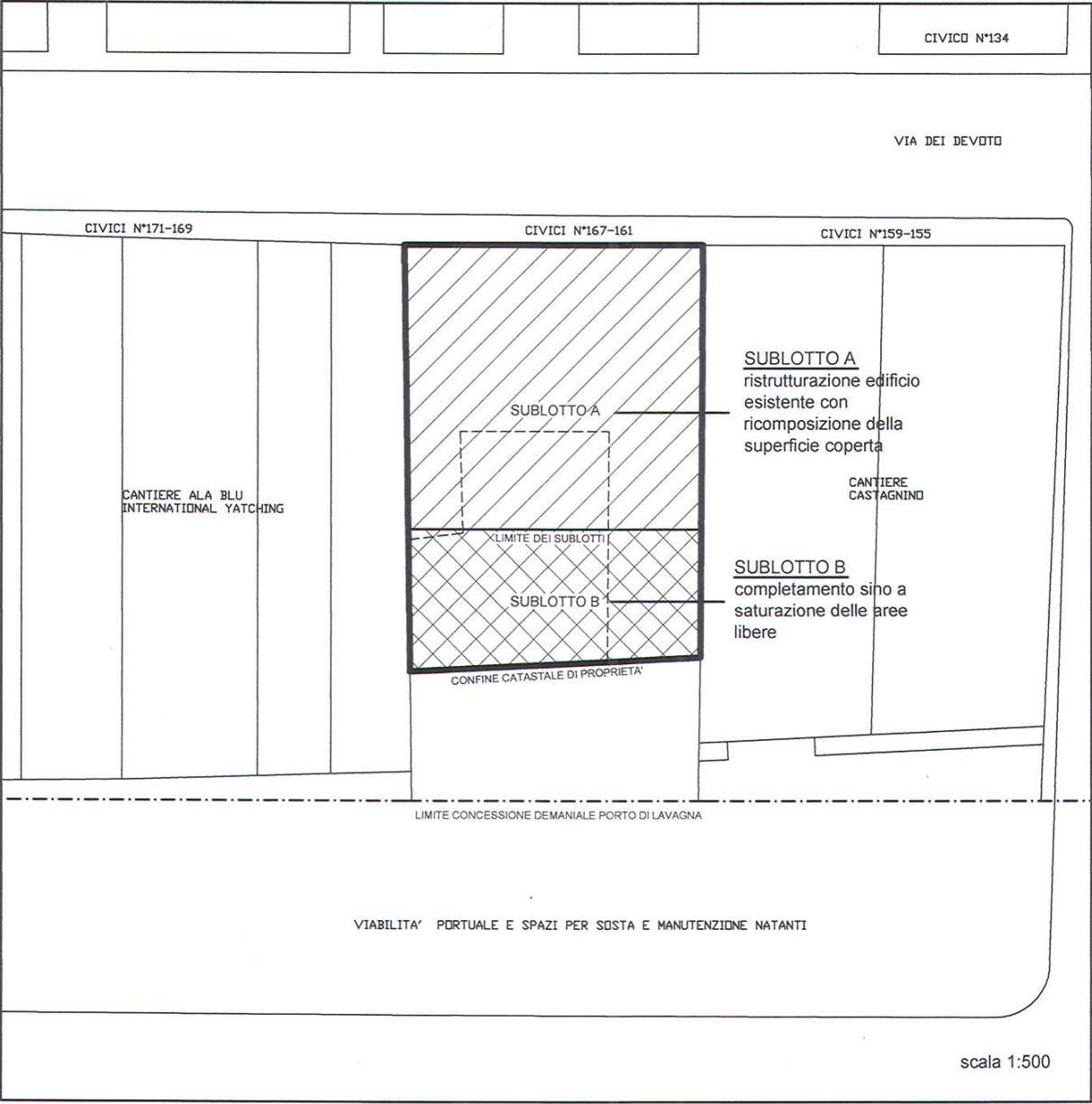
Per gli edifici o le parti di edificio a destinazione residenziale, commerciale e turistico - ricettiva ricadenti all'interno delle zone RC valgono le norme di cui alle zone REB e RIC di riqualificazione.

Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende l'immobile e la relativa area di pertinenza della ex Colonia "Stella Maris" così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento di volume al piano terra in percentuale non superiore al 25% da autorizzarsi mediante concessione convenzionata.

La destinazione d'uso è per attività di servizio connesse con la cantieristica, fatta salva la presenza di un alloggio per il custode della superficie utile massima di mq 95,00.



AB origine

Comprende le parti di territorio interessate da strutture produttive connesse con la cantieristica per le quali si rendono opportuni interventi di riqualificazione e potenziamento.

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni ma, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di riqualificazione così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata, a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della superficie coperta "una tantum" non superiore al 30% anche mediante totale demolizione e riedificazione sotto le seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoto;*
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sopraelevazione dovranno distare non meno di ml 6,00 dalle pareti finestrate degli immobili ad altra destinazione d'uso.*

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 purchè non comportino modifiche d'ingombro.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere produttivo - cantieristica, fatta salva la presenza, per ogni unità produttiva di un alloggio per custode della superficie utile massima di 95,00 mq.

Per gli edifici o le parti di edificio a destinazione residenziale, commerciale e turistico - ricettiva ricadenti all'interno delle zone RC valgono le norme di cui alle zone REB e RIC di riqualificazione.

Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende l'immobile e la relativa area di pertinenza della ex Colonia "Stella Maris" così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia con incremento di volume al piano terra in percentuale non superiore al 25% da autorizzarsi mediante concessione convenzionata.

La destinazione d'uso è per attività di servizio connesse con la cantieristica, fatta salva la presenza di un alloggio per il custode della superficie utile massima di mq 95,00.

ZONA PER I MPIANTI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITA' TURISTICA PORTO TURISTICO - COMPLETAMENTO D4S

Comprende il complesso di aree e manufatti costituenti il Porto Turistico e risulta funzionalmente diviso in due settori: quello di

levante con prevalente vocazione turistica e commerciale e quello di ponente con prevalente vocazione industriale per attività cantieristiche.

SETTORE DI LEVANTE

In tale settore non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni.

Per tutte le costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) - b) e c) dell'art. 31 della L. n. 457/78, purchè non comportino modifiche alle caratteristiche volumetriche, di superficie, di ingombro ed architettoniche, nonché di destinazione d'uso.

A complemento della struttura polifunzionale denominata "pietra" è tuttavia consentita creazione di volumi di servizi o funzionali agli spazi di V.A. pubblico nel rispetto della normativa di tali aree.

Le aree libere a quota banchina restano destinate al transito dei pedoni e dei veicoli di servizio e di emergenza e limitatamente al tratto prospiciente la darsena a parcheggio e viabilità di accesso all'autorimessa in struttura costituente il nucleo dell'edificio polifunzionale, quelle in copertura di tale edificio o a verde pubblico attrezzato con esclusione della porzione indivisa in cartografia che costituisce pertinenza del piccolo volume per volumi tecnici, negozi ed uffici e della piscina localizzata sulla copertura stessa.

SETTORE DI PONENTE

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni od incrementi volumetrici di quelli esistenti a parte la realizzazione di volumi tecnici connessi con le esigenze produttive e le attività portuali nonché per pubblici servizi.

Per tutte le costruzioni esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) - b) e c) dell'art. 31 della L. n. 457/78.

Le aree libere all'interno della concessione demaniale del Porto Turistico hanno come destinazione primaria il servizio di scalo a mare o di manovra per i cantieri.

E' pertanto vietato lo stazionamento di imbarcazioni in tali aree;

è invece consentito il parziale utilizzo delle aree di panchinamento a parcheggio di autovetture, fatte salve le seguenti zone:

- una fascia ininterrotta di rispetto della profondità di m. 25 dal limite meridionale della zona cantieristica di riqualificazione da destinarsi alla viabilità interna al porto e ad aree di sosta e manutenzione natanti;

- le corsie necessarie al transito delle imbarcazioni per acce-

dere dai cantieri agli scali di alaggio;

- La sistemazione delle aree libere ricadenti all'interno della concessione demaniale del porto turistico è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo unitario, tale da prevedere il raccordo tra la quota di banchina e le quote dei piani di lavoro dei singoli cantieri o delle aree di pertinenza antistanti gli stessi;

il tutto secondo le indicazioni di massima previste nella cartografia di variante.

E' prevista la realizzazione anche al di fuori del settore di ponente purchè all'interno dello specchio acqueo del porto di uno scalo pubblico di alaggio purchè la nuova localizzazione risulti di facile accessibilità e non interferisca con le attività cantieristiche.

AREE PER SPAZI PUBBLICI ED ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO

ZONE PER PARCHEGGI PUBBLICI IN SUPERFICIE - P

Comprendono le aree destinate a parcheggio pubblico.

ZONE DI VERDE ATTREZZATO - VA

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad attrezzature a carattere pubblico per il tempo libero in funzione di verde concepito come integrazione della struttura urbana.

In tali aree il volume complessivo delle costruzioni realizzabili, che dovranno essere strettamente connesse alla fruizione dell'area, non deve superare l'indice di edificabilità fondiario 0,05 mc/mq con i seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|--------------------------------|---|-------|
| - altezza massima | m | 4,50 |
| - distanza dai confini | m | 6,00 |
| - distanza dagli edifici | m | 12,00 |
| - distanza dagli assi stradali | m | 10,00 |

ZONE MISTE DI PARCHEGGIO E VERDE ATTREZZATO PUBBLICO - P-VA

Comprendono le aree destinate in parte a parcheggio pubblico e viabilità ed in parte a verde attrezzato, compresi percorsi e spazi di sosta pedonali.

All'interno di tali zone l'organizzazione degli spazi e conseguentemente il rapporto tra superficie delle zone a verde e di quelle per la sosta dei veicoli potrà essere modificata secondo necessità senza che questo costituisca variante al P.R.G.

ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO - RI STRUTTURAZIONE - COMPLETAMENTO - I CR

Comprende il complesso di aree ed immobili che ospitano strutture di interesse sociale per l'istruzione e l'assistenza situato tra Corso Genova e Corso B. Ayres in prossimità di Via C. Colombo.
In tale zona non sono consentite nuove costruzioni se non come volumi di servizio collegati agli edifici esistenti.

La zona risulta suddivisa in cartografia in 6 lotti da intendersi quali unità minime di progettazione ed intervento:

- Lotto 1 - Pio Istituto Artigianelli
- Lotto 2 - Parcheggio e verde attrezzato
- Lotto 3 - Asilo Nido
- Lotto 4 - Pio Ritiro G. Devoto:

Tale lotto, già oggetto di definitivo ampliamento di cui al progetto deliberato con atto consiliare n. 3/2000 e approvato in conferenza dei servizi è assegnato alla "ZONA PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO - SATURA - I CS"

- Lotto 5 - Casa della Divina Provvidenza
- Lotto 6 - Scuola Materna

L'attuazione delle previsioni della variante è possibile, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di ristrutturazione e completamento o a più lotti consorziati, così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici d'Intervento a' sensi della Legge Regionale n. 25/87 o mediante Programmi integrati d'Intervento a' sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, estesi all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, alle seguenti condizioni:

- destinazione dei volumi ristrutturati od ampliati - interesse collettivo;
- gli eventuali ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti destinati a servizi di interesse collettivo nell'ambito del comparto sono ammessi, senza limite volumetrico, purchè rispettino i seguenti requisiti:
 - a) siano determinati unicamente da esigenze funzionali e tecniche della struttura esistente;
 - b) non diano origine a nuove ed autonome strutture, ancorchè destinate a servizi;
 - c) siano armoniosamente inseriti nel contesto del fabbricato esistente, riprendendone gli elementi compositivi ed architettonici;
 - d) non determinino un incremento in altezza degli edifici o di parte di essi che eccedano l'altezza massima dell'edificio più alto nell'ambito della zona ICS;
 - e) osservino le distanze dai confini di proprietà prescritte dal Codice Civile, e la distanza minima fra pareti finestrate prescritta dall'art.9 del DM 02,04,68, fatta salva l'ipotesi che si tratti di ampliamenti realizzati in comune tra più strutture;
 - f) non comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto.

Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti dovranno essere utilizzate a verde attrezzato e parcheggio o per la realizzazione di piccoli impianti sportivi all'aperto.

L'edificio residenziale ricadente nella zona REB - Saturazione interclusa nel lotto 1 potrà essere ricollocato senza aumento di volume nel perimetro del lotto stesso qualora ciò risultasse opportuno per un più razionale utilizzo delle aree libere.

Parcheggi completamente interrati potranno essere realizzati anche al di sotto di aree destinate alla formazione di spazi pubblici e ad attrezzature di interesse collettivo, compatibilmente con le strutture e gli impianti in esse previsti.

Ab origine

Comprende il complesso di aree ed immobili che ospitano strutture di interesse sociale per l'istruzione e l'assistenza situato tra Corso Genova e Corso Buenos Aires in prossimità di Via C. Colombo.

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni se non come volumi di servizio collegati agli edifici esistenti.

Nel caso che più strutture si consorziassero per realizzare un unico volume di servizi comuni sarà possibile cumulare gli incrementi volumetrici previsti per ciascuno di essi.

La zona risulta suddivisa in cartografia in 6 lotti da intendersi quali unità minime di progettazione ed intervento:

- Lotto 1 - Pio Istituto Artigianelli
- Lotto 2 - Parcheggio e verde attrezzato
- Lotto 3 - Asilo Nido
- Lotto 4 - Pio Ritiro G. Devoto
- Lotto 5 - Casa della Divina Provvidenza
- Lotto 6 - Scuola Materna

L'attuazione delle previsioni della variante è possibile, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di ristrutturazione e completamento o a più lotti consorziati, così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici d'Intervento a' sensi della Legge Regionale n. 25/87 o mediante Programmi integrati d'Intervento a' sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, estesi all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, alle seguenti condizioni:

- destinazione dei volumi ristrutturati od ampliati - interesse collettivo;
- incrementi volumetrici non superiori al 30% del volume esistente per ampliamenti anche mediante sopraelevazione o realizzazione di corpi di servizio; tali nuovi volumi dovranno essere realizzati nel rispetto degli allineamenti prospicienti le aree pubbliche.

Nel caso che l'incremento volumetrico venga utilizzato per la creazione di uno o più corpi di servizio, essi dovranno essere fisicamente e funzionalmente collegati con almeno una delle strutture esistenti.

Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti dovranno essere utilizzate a verde attrezzato e parcheggio o per la realizzazione di piccoli impianti sportivi all'aperto.

L'edificio residenziale ricadente nella zona REB - Saturazione interclusa nel lotto 1 potrà essere ricollocato senza aumento di volume nel perimetro del lotto stesso qualora ciò risultasse opportuno per un più razionale utilizzo delle aree libere.

Parcheggi completamente interrati potranno essere realizzati anche al di sotto di aree destinate alla formazione di spazi pubblici e ad attrezzature di interesse collettivo, compatibilmente con le strutture e gli impianti in esse previsti.

ZONA PER ATTREZZATURE D'INTERESSE COLLETTIVO SATURA - ICS

Comprende strutture, aree ed impianti di interesse collettivo esistenti, per le quali non si prevedono trasformazioni o potenziamenti.

In tali zone sono esclusivamente consentiti interventi di cui alle lettere a) - b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78.

N O R M E G E N E R A L I

Parametri edilizi

Nelle zone di riqualificazione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, i limiti di distanza tra i fabbricati e di altezza degli edifici, in considerazione della particolare densità edilizia, possono essere realizzati indipendentemente dai parametri fissati in via generale dal P.R.G. nei seguenti termini:

- per gli interventi di ristrutturazione edilizia e ristrutturazione urbanistica le distanze tra fabbricati saranno valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto purchè questi ultimi non eccedano la misura di 1,20 m;
- per gli interventi di ampliamento mediante sopraelevazione i volumi di nuova previsione potranno avere dagli edifici circostanti distanze eguali a quelle del fabbricato oggetto d'intervento, fatto salvo il rispetto dei limiti fissati dal Codice Civile.

Interventi autorizzati

Sono da intendersi confermati tutti gli interventi già oggetto di titoli concessori nella vigenza del P.P.E.