

P. R. G.

VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE  
DI ATTUAZIONE

Modifiche 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



## L E G E N D A

<b>IT</b>	individuazione dei territori
<b>IF</b>	individuazione fondiario
<b>H</b>	altezza massima
<b>DF</b>	distanza dai fabbricati
<b>DS</b>	distanza dal confine stradale
<b>DC</b>	distanza dai confini di proprietà
<b>Sup. Cop.</b>	superficie coperta
<b>RC</b>	rapporto di copertura
<b>SLA</b>	superficie lorda abitabile
<b>SP</b>	superficie di pavimento
<b>I</b>	istruzione
<b>RI</b>	ricettivo turistico
<b>RE</b>	residenza
<b>SC</b>	scambi o, commercio
<b>SCT</b>	di rezionale
<b>IC</b>	interesse comune
<b>P</b>	parcaggio
<b>VA</b>	verde attrezzato
<b>VP</b>	verde privato
<b>AT</b>	attrezzature tecnologiche
<b>AR</b>	attività artigianali
<b>SUA</b>	strumento urbano istituzionale
<b>RE</b>	ristrutturazione edilizia
<b>RR</b>	restauro e risanamento conservativo
<b>SE</b>	sostituzione edilizia

**TI TOLO I : DI SPOSIZIONI GENERALI**

**CAPI TOLO I Oggetto: finalità ed elementi costitutivi**

ART. 1 : oggetto delle norme di attuazione

ART. 2 : finalità

ART. 3 : elementi costitutivi del P.R.G.

**CAPI TOLO II Oggetto: parametri e regimi di intervento**

ART. 4 : parametri urbani sti co- edili i zi di carattere generale

ART. 5 : regimi di intervento

ART. 6 : programma poliennale di attuazione

ART. 7 : strumenti urbani stici attuativi

**TI TOLO II : SCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

**CAPI TOLO I Oggetto : sistema urbano e prevalenza residenziali**

ART. 8 : zona A (RE-A)  
(zona residenziali di salvaguardia ambientale)

ART. 9 : zona A (NA)  
(nucleo abitato di S. Giulia)

ART. 10 : zona B (RE-B)  
(zona residenziali totalmente parzialmente edificata)

**ART. 10 bis Progetto di Ambiti omogenei**

ART. 11 : zona C (RE-C)  
(zona residenziali di nuovo impianto)

ART. 12 : zona SP  
(zona per strutture polifunzionali)

**CAPI TOLO II****Oggetto : sistema produttivo**

- ART. 13 : zona D (RI)  
(zona per ricettività turistica)
- ART. 14 : zona D (RIC)  
(zona turistica-co-ricettiva per aziende all'aria aperta)
- ART. 15 : zona D (RIB)  
(zona della passeggiata a mare - indazioni di programma)
- ART. 16 : zona D (AR)  
(zona produttiva artigianale)
- ART. 17 : zona D (LS)  
(zona ludico sportiva)

**CAPI TOLO III****Oggetto : sistema agricolo**

- ART. 18 : zona E (ATP)  
(zona agricola di tutela paesistica)
- ART. 19 : zona E (AS)  
(zona agricola serricolata)
- 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-boschata)
- ART. 23 : zona E (AP-RI)  
(zona agricolo produttiva di rispetto idrogeologico)

**TI TOLO III : SI STEMA INFRASTRUTTURALE**

5

- ART. 24 : classificazione
- ART. 25 : aree indifensive
- ART. 26 : infrastrutture per l'accessibilità
- ART. 27 : progetti speciali  
Piazza Milano / Piazza della Libertà

**TI TOLO IV : DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI**

- ART. 28 : norme consigliate
- 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 : INQUADRAMENTO GENERALE**

- ART. 1 : campo di applicazione della  
di sci pli na paesi sti ca  
ART. 2 : elaborati della di sci pli na  
paesi sti ca  
ART. 3 : natura ed effetti della di sci pli na  
paesi sti ca

**TI TOLO II : VINCOLI ED AMBI TI PARTI COLARI**

- ART. 4 : peculiarità geomorfologiche e  
relative fasce di rispetto  
ART. 5 : manufatti ed intorno ambientali da  
tutelare (emerenze architettoniche,  
storiche, archeologiche, rurali,  
siti rappresentativi)  
ART. 6 : sistemi di manufatti da tutelare:  
emerenze architettoniche e percorsi  
di interesse storico - ambientale  
ART. 7 : emerenze vegetazionali  
ART. 8 : visuali, emerenze visive, punti  
panoramici e visuali di nome

**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 qualificati  
di interesse storico-ambientale  
ART. 13 : zone ID-CE - insediamento di crinale  
di Santa Giulia  
ART. 14 : zone TU, ID-MO-A, IS-TR-TU,  
ID-CO - fascia costiera e pianata  
dell'Entella

## STRUTTURE RI CETTI VE DA QUALI FI CARE

## PROGETTI NORMA :

1	progetto norma	ALBERGO GRATTACIELO
2	"	ALBERGO RISTORANTE ENTELLA
3	"	ALBERGO RISTORANTE TIGULLIO
4	"	ALBERGO MAREMMA
5	"	HOTEL ARENAL
6	"	HOTEL ASTORIA
7	"	HOTEL FIESCHI
8	"	HOTEL SUD EST
9	"	ALBERGO FRATELLI STAGNARO
10	"	REAL PARK HOTEL
11	"	HOTEL TI RRENO
12	"	HOTEL MAGGI
13	"	VILLA LUI SA
14	"	HOTEL NUOVO BRISTOL
15	"	HOTEL ARCO DEL SOLE
16	"	MOTEL LA SCOGLIERA
17	"	HOTEL DORIA
18	"	HOTEL CAVI
19	"	ALBERGO ARIANNA
20	"	HOTEL MEDI TERRANEO
21	"	ALBERGO CI PRESSO
22	"	ALBERGO SAN LUCA
23	"	ALBERGO VILLA RITA (vedi strutture ricette - ve in trasformazione)
24	"	ALBERGO LIVIO
25	"	ALBERGO ALBA
26	"	ALBERGO ADMIRALI DO
27	"	ALBERGO ANCORA
28	"	ALBERGO GARGANTUA
29	"	ALBERGO BELVEDERE
30	"	ALBERGO GIULIO PASTORE

- TABELLE STRUTTURE RI CETTI VE ALBERGHI ERE
- TABELLA STRUTTURE RI CETTI VE ALBERGHI ERE PREVISTE IN TRASFORMAZIONE
- TABELLA AZIENDE RI CETTI VE EXTRALBERGHI ERE
- TABELLA AZIENDE RI CETTI VE ALL'ARIAPERTA

**SCHEDE S. U. A. o CONCESSI ONI 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 ludi co-sportive lungo la Panoramica  
 ZONA LS4 : attrezzature ludi co-sportive lungo la Panoramica  
 ZONA LS5 : attrezzature ludi co-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 NUOVI 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.**

**TI TOLO I - DI SPOSIZIONI GENERALI**

**CAPI TOLO I**

**OGGETTO - FINALITÀ - 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 e 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 grafici co-descritti vi 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 edili 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 mensionali;
- i tipi di intervento sul patrimonio edili esistenti 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 turistica correttiva, in relazione alle diverse tipologie aziendali previste dalla legislazione settoriale;
- 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 della rete viaria
- 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.

ProgettoRelazione 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  
di scopia paesistica: norme tecniche e tavole allegate  
studi geologici

- 1) Strutture ricettive alberghiere da riqualificare
- 2) Schede dei Progetti di recupero
- 3) Schede delle zone LS
- 4) Schede delle zone SP
- 5) Tabella delle zone REC
- 6) Tabella 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 consigliate.
- 10) Tabella regime dei parcheggi
- 11) Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.**

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

2. 1 - Individuazione delle aree agricole-produttive-boschive con rettifica del confine comunale
2. 2 - Zona NA - Nucleo abitato di Santa Giulia - Tipi edili
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 insediate
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 scalata 1:2000
- 3.2 - Tavola n. 2 zonizzazione scalata 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 Consigli 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 - INDAGI NI GEOLOGICHE  
Relazione geologica  
Norme geologiche attuate  
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 urbani sti co-edili di carattere generale**

1. I parametri urbani sti co-edili di carattere generale (quali le definizioni di : volume, superficie lorda di pavimento, altezza, stanze, superficie territoriali e fondiaria ed asservita, indici di fabbricabilità territoriali 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 Edili.
2. Analogamente, sono definiti dal Regolamento Edili, in coerenza con le pertinenti disposizioni legislative, i modi generali di intervento sui patrimoni edili esistenti.

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 urbano storico 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 invioluchi degli edifici esistenti.
- b) Regime di riqualificazione edilizia, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbano storico meritevole di conferma 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 "un tantum" per la riqualificazione architettonica di zona.
- c) Regime di ristrutturazione urbana, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbano storico e tessuto edilizio da rinnovare ed adeguare. Tale regime, oltre a consentire gli interventi di cui ai precedenti punti, permette con strumento urbano storico 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 urbano storico attuativo o concessione convenzionata.

**Pr ogramma pol i ennal e di att uazi one**

Per l'attuazione degli interventi consentiti dal P.R.G. e dalla strumentazione urbani stica 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 con le eccezioni di cui alle pertinenti disposizioni legislative.

**Strumenti Urbani istituzionali 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 urbano istituzionale attuativo.
- 2) Agli effetti di cui al precedente comma, il P.R.G. recepisce la tipologia e disciplina degli strumenti urbani istituzionali 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 Nullo-ostacolo Regionale in quanto ambito di particolare rilevanza, in vista della definizione degli assetti fisici della fascia costiera.

## CAPI TOLO I

**SI STEMA URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE**

ART. 8

**ZONA A (RE-A)****Zona residenziale di salvovalore 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 di reazionali (SCT)
- lavorazioni artigianali (AR), con esclusione di quelle classificate insalubri di prima e subordinando autorizzazione preventiva quelle insalubri di seconda categoria a 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 patrimoni edili e istituzioni
- 4.1 L'intera zona A (RE-A) è individuata come zona di recupero, a' sensi e per gli effetti delle leggi di sposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio edili e istituzionale.
- 4.2 La Tavola n. 3 del P.R.G. suddividet la Zona A (RE-A) in diverse unità minori d'intervento (U.M.I.), individuando quelle soggette a strumento urbano istituzionale (ed in particolare a piano di recupero) o concessione edili e istituzionali 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 d'intervento di cui all'allegato e relativamente a schedatura, gli interventi di:
- manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - ristrutturazione edili e istituzionali 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 risultino che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edili e istituzionali preesistenti;
- 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 urbani istituzionali 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 edili e istituzionali;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermarestando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbano istituzionale 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, fermarestando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presazionali dell'edili e istituzionali 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, sempre che non sia di mostrata 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 prescritti nell'Allegato e nella schedatura di analisi che, con riferimento a ciascuna U.M.I., esattamente individuata nei suoi estremi toponomastici e catastali, prescrivono i modi d'intervento consentiti, le tipologie edili, 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 ndividua, altresì, singoli immobili, complessi edili 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 retti 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 retti 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, per altro, potrà presentare una scheda di analisi più aggiornata e dettagliata, per giustificare le scelte progettuali presentate; l'intervento per altro dovrà comunque conformarsi alle caratteristiche generali del fabbricato esposte nella pertinente scheda di P.R.G.

## 5. Parcaggi

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 privato le aree e gli spazi liberi esistenti.

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

## ART. 9

**ZONA A ( NA)**  
**Nucl eo abi t at o 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-colinare circostante.

**2. Destinazioni d'uso**

- residenza (RE);
- scambi o, pubblici esercizi e piccoli esercizi commerciali (SC);
- verde privato (VP);
- magazzini - depositi per prodotti agricoli;
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali;
- attività agritouristica, in conformità alla pertinente normativa nazionale e regionale;
- servizi di standard precisi 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 percepibili 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 mq, entro il limite massimo del 20% della porzione del volume dei fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mq., per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica alliegata.

4.2 Nel caso di sopralluogo 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 stanza 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, talché laddove questi non sussistessero dovranno essere reperite soluzioni di sosta nelle vicinanze più prossime all'immobile.

e) Limitatamente agli edifici 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 vi gente 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 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.

**ZONA B (RE-B)****Zona residenziali e totalmente o parzialmente edificate****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 urbano storico e da un tessuto edilizio sufficientemente organizzato e consolidato.

**2. Destinazioni d'uso.**

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

- residenza e studi professionali (RE) 100%
- ricettività turistica (RI) 100%
- scambi 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 :  
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

**3. Interventi sul patrimonio edilizio esistenti**

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 risultati che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo ediliizi o preesistenti;
- b) incrementi del volume della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonchè degli elementi di valore storico-artistico eventualmente presenti nell'organismo ediliizi;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbano generale;
- e) limitamento 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, fermamente restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti preventivi del l'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonchè l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelli preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancanza di 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 soprallzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliatore 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

### 3.3 Riqualificazione ediliizia

Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a regime di riqualificazione ediliizia, oltre agli interventi di cui al comma precedente, è consentita la ristrutturazione ediliizia, con sostituzione anche integrale del involucro dell'organismo ediliizio, demolizione delle superfrazioni 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 residenziali 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 urbanaistica

Nelle parti della zona B (RE-B) soggette a tali regole di riqualificazione urbana, oltre agli interventi di cui al comma 3.1, è consentita la ristrutturazione urbanaistica, mediante strumento urbanoistico attuativo (piano di recupero) finalizzato alla riqualificazione ambientale del territorio, da attuarsi in sublotti. Tale S.U.A. potrà prevedere una inversa 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 parzialità e densità edili in zona, saranno valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto, purché 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 nei capi 3.2 - 3.3 che precedono.

### **3.5 Parcaggi**

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 definite in fase attuativa in connessione con i singoli interventi concessionali.

### **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 redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accettare 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 sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente 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 individuali indicate in cartografia mediante apposita simbologia (SD) costituiscono attrezzatura di servizi pubblici. **PARAMETRI DI PROGETTO:** Come da progetto approvato in Conferenza dei Servizi ex art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m.i. – liberante del 05.07.2011 – 13.07.2011. **MODALITÀ 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 arbitri omogenei**

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

- Ambito 1 –Cacci ni Basso Frizione Cavi
- Ambito 2 – Ripamare Basso Lavagna
- Ambito 3 – Via Tedi si o Lavagna Centro

ogni i ni zi at i va edi li zi a è subordi nat a all a prevent i va approvazi one di un uni co progetto di Strumento Urbani st i co Att uat i vo (S.U.A.), arricchito nei contenuti degli el ement i previsti per il P.U.O. (art. 50 L.R. n. 36/97), con parti col are riferimento allo studio di sosteni bilità ambiental e, att uabile anche attraverso Accordo di Progr amma.

In tal senso la suddi vi si one i nt er na a ci ascun Ambito i n zone omogenee i ndi cat a nel la medesi ma cartograf i a di zoni zzazi one del P.R.G., deve i nt endersi con val ore meramente i ndi cativo e non suscett i bili e di att uazi one separata, att eso che l'assetto urbani st i co definitivo è definito i n sede di formazione ed approvazi one di ogni ri spett i vo S.U.A.

La progettazi one deve, infatti , determi nare, nel ri spetto dei parametri e dei vicol i di P.R.G., previa puntuale descrizione fondativa dello stat o dei luoghi , ubi cazi one e di mensi onamento dei servizi , accessi bilità, creazi one di adeguati parcheggi pubbl i ci – privati , el iminazione di situazi oni p r e gress e di degrado edi li zi o ed ambiental e, puntuale coll egamento tra i nt er venti ed opere di urbani zzazi one.

Tali S.U.A. devono fornire norme specifiche sulle tipologi e e sui material i ammessi , concorrendo gli i nt erventi alla riqualificazi one del l'uso del territorio nel suo i nsieme i n stretta connessione con i servizi .

In assenza del lo Strumento Urbani st i co Att uat i vo di Ci ascun Ambito, sono ammessi solo gli i nt erventi sul patrimonio edi li zi o esistent e:

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

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

purchè i relativi progetti siano corredati di adeguati el ement i di documentazi one da cui risult i che gli stessi non comportano:

- 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 urbani st i ci generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di mensi onali del l'esterno dell'edificio, nonchè di el ement i di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche indiscutibili della lettera c), fermarestando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbani st i co generale;
- e) limitazione 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, fermarestando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vi gente normativa statale e regional e nonchè 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 di mostrata 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 i generi tecnologici e funzionali delle unità immobiliari esistenti.

3.2 Nel caso di soprallzo 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 residenziali e di nuovo insediamento**

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 innappresso, sono le seguenti:

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

3. Interventi sul patrimonio edili e siti esistenti

## 3.1 Nel la zona RE-C sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involvero 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 risultati che gli stessi non comportino:

- a) l'attuale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) i incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente

c) ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologici cofunzionali dagli strumenti urbani istituzionali in vigore; d) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali del l'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-artistico eventualmente presenti nell'organismo edilizio; e) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbano istituzionale; f) limitazione 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, fermamente in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presazionali del l'edilizio a 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 quelli preesistenti, sempre che non si adattata l'impossibilità, per mancanza di 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 urbani istituzionali attuativi, o concessioni convenzionate come indicato nel l'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 di reazioni | - scambio 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 edili riportati nelle 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 risultati che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione degli organi strutturali e dei sistemi preesistenti;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda dell'edificio preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani istituzionali 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 incompatibili con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventuale prevista dallo strumento urbano generale;
- e) limitamento 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, fermamente restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presenziali del l'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 mancanza di disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

""

nel la 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 compromettenti 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) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabiliizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque biache provenienti da piazzali e strade;
  - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - e) discariche di qualsiasi tipo anche se controllate, apertura di

cave e pozzi;

f) stoccaggio di rifiuti, impianti di trattamento, demolizioni 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 (Valli 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 regolamenti Piani di Bacino, finalizzate ad accettare 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 sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'altove, 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 individuali duate 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

**MODALITÀ 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 turistiche-alberghiere sono subordinati a specifica convenzione atta a regolamentare l'attività. Tale convenzione deve espressamente escludere la possibilità di frazionamento e/o forme di multi proprietà.

*Nell'elenco 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 dei rigenzi alle 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	S. TELLE	NOTE
ALBERGO BELVEDERE	VIA LOMBARDI N. 2 CAVI DI LAVAGNA	26 3		Cessante L.R. 1/2008
HOTEL CAVI	VIA TORRENTE BARASSI N. 5 CAVI DI LAVAGNA	43 3		Cessante L.R. 1/2008
ALBERGO SOLE AZZURRO	VIA SANTA GIULIA N. 98 SANTA GIULIA DI LAVAGNA	28 1		Cessante L.R. 1/2008
ALBERGO SANTA MONICA	VIA ROMANA N.s. civ. CAVI DI LAVAGNA	Da definirsi		in corso costruzione rustico

Esercizi alberghi eri 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	VI AURELIA N. 1736 CAVI DI LAVAGNA	163 Da definirsi		in corso costruzione rustico
ALBERGO TIGULLIO	VI A MATTEOTTI N. 1 LAVAGNA	62 3 69 al 01. 01. 2012		In esercizio
ALBERGO M RAMARE	PIAZZA VITTORIO VENETO N. 20 LAVAGNA	61 3		In esercizio
HOTEL ARENAL	VI AURELIA N. 1800 CAVI DI LAVAGNA	56 2		Cessata L. R. 4/ 2013
HOTEL VILLA FIESCHI	VI A REZZA N. 12 LAVAGNA	24 3		In esercizio
HOTEL SUD-EST	VI A PREVITTI N. 200 LAVAGNA	120 3		In esercizio
ALBERGO STAGNARO	VI A BRIGATE PARTIGIANE 22 CAVI DI LAVAGNA	70 3 67 al 01. 01. 2012		In esercizio
REAL HOTEL PARK	VI AURELIA N. 2242 CAVI DI LAVAGNA	80 3 71 al 01. 01. 2012		In esercizio
HOTEL TI RRENO	VI A COMO 41 CAVI DI LAVAGNA	100 3		In esercizio
ALBERGO VILLA LUI SA	VI A LOMBARDI N. 96 CAVI DI LAVAGNA	43 2		In esercizio
HOTEL NUOVO BRI STOL	CORSO MAZZINI N. 23 LAVAGNA	54 3 51 al 01. 01. 2012		In esercizio
HOTEL ARCO DEL SOLE	VI AURELIA N. 1992 CAVI DI LAVAGNA	84 3		In esercizio
ALBERGO LA SCOGLIERA	VI A DEL CIGNO N. 4 CAVI DI LAVAGNA	37 2 27 al 01. 01. 2012		In esercizio
HOTEL DORIA	VI A TORRENTE BARASSI N. 9 CAVI DI	120		In

Esercizi al berghi eri 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

	LAVAGNA	3 106 al 01. 01. 2012	esercizi o
ALBERGO ARI ANNA	VI A COMO 2- VI A AURELIA 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 GIAN 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 AURELIA	VI A LOMBARDIA N. 66 CAVI DI LAVAGNA	43 3	Cessat o ant e L. R. 4/ 201 3
ALBERGO PERBACCO ( EX LAVAGNESE)	VI A NUOVA ITALIA N. 125 LAVAGNA	21 2	In esercizi o prom scuo
ALBERGO STELLA DI MARE	VI A DEI DEVOTO N. 181 LAVAGNA	25 2 21 al 01. 01. 2012	In esercizi o prom scuo
ALBERGO VALENTINO	VI A AURELIA N. 793 CAVI DI LAVAGNA	25 3	In esercizi o
ALBERGO VI LLA MARI A	VI A AURELIA 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 prom scuo
ALBERGO PI NETA	VI A DELLA PI NETA N. 10 CAVI DI LAVAGNA	25 1	In esercizi o

Esercizi al berghi eri 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'IGUANA			
PENSIONE AMBRA	VIA MATTEOTTI N. 19/A LAVAGNA	25 3	In esercizio propri scu
PENSIONE VILLA RITA	VIA DEI DEVOTO N. 74 LAVAGNA	35 1	Cessato ante  L. R. 1/2008
PENSIONE MARI NA	VIA DEI DEVOTO N. 97 LAVAGNA	36 1	Cessato ante  L. R. 1/2008
ALBERGO LIVIO	VICO ALLA MARI NA N. 2 LAVAGNA	55 3	Cessato ante  L. R. 1/2008
PENSIONE VILLA DEI FIORI	CORSO BUENOS AIRES N. 81 LAVAGNA	20 1	Cessato ante  L. R. 1/2008
HOTEL RIVIERA (EX GULIO PASTORE)	VIA AURELIA 1740 CAVI DI LAVAGNA	81	Cessato ante  L. R. 1/2008

I proprietari degli immobili soggetti al vincolo di cui all'elenco possono, in qualsiasi momento, presentare, in forma individuale e/o aggregata, al Comune, motivo 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) oggetti via impossibilità a realizzare interventi di adeguamento complessivo dell'immobile, a causa dell'esistenza di vincoli monumentali, paesaggistici, architettonici o urbanistico edili 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 inidonei 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.

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

- ricettività turistica, secondo i tipi previsti dal decreto di disposizioni legislative relative al 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 cui alcun fabbricato;
- esercizi pubblici per bar, ristoranti e trattamento, nel limite del 20% della superficie di piano per cui alcun fabbricato.

### 3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

3.1 Nelle parti della zona RI soggette a regole 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, salé-giochi, impianti tecnologici e simili);
  - c) realizzare ampliamenti volumetrici, per l'inserimento di impianti termici o per esigenze igienico-sanitarie giustificate sulla base delle vi genti disposizioni legislative in materia, entro la quota del 5% del volume esistente.

3.2 Nel caso di soprallzo di fabbricati esistenti dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra i fabbricati 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 valutata 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'alleghato alle presenti Norme dovranno altresì osservarsi le disposizioni speciali contenute nell'alleghato stesso, per quanto attiene funzioni, parametri e strumento di attuazione, in caso di soprallzo dovranno rispettarsi le norme di cui al capo 3.2. L'alleghato individua altresì i fabbricati la cui destinazione d'uso, in ragione della loro insufficienze 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 ediliizi delle Tabelle Allegate alle presenti Norme.

#### 5. Norma transitoria

Al fine di disincrinare l'utilizzo del patrimonio ricettivo inadeguato ed i inadeguabili 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 redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accettare 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 del' Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attiraverso sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi del fiume, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

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

La Zona D (RIC) 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 subordinato all'approvazione di un apposito strumento urbano attuativo, il quale dovrà prevedere la recinzione e sistemazione dell'area da adibire a soste 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 spacci; residenza del titolare o custode; illuminazione; piazzole per l'installazione delle tende o altri mezzi di pernottamento dei turisti).

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

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

**4. Nel 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'involvero 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 della superficie lorda dell'abitacolo preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani istituti generali in vigore;
  - c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché degli 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 simili, 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 (RIB)****Zona del la passeggiata a mare - Indicazioni di programma**  
**Zone per attrezzature balneari****Zona del la passeggiata a mare.****1. Cattelli generali.**

Il P.R.G. individua una zona riservata alla realizzazione della "passeggiata a mare", che dovrà correre in modo continuo dal capoluogo (Piazzale 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 Schermatore**

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

**2.3 Pista di ripascimento**

La passeggiata dovrà venire 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 sterata, che però dovrà venir elevata alla quota più alta della massicciata;
- b) La sezione trasversale della passeggiata dovrà essere la più ampia possibile, 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 agevole 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 visual 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 visual verso il mare al di sopra delle cabine degli stabi-

biliimenti balneari, senza chiudere la visual e 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 venire conservate, purché ordinatamente disposte in file longitudinali parallele alla passeggiata stessa; in caso contrario esse dovranno disporre 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 sopravvalutato e raggiungerà la quota normale salendo gradualmente lungo i Bagni Serenella, includendo la piattaforma in muratura esistente, da destinarsi a rotunda pubblica, per poi ridiscendere in corrispondenza dello stabilimento balneare "Bagni Nini";
- b) le pendenze non dovranno 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'allungamento 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 venire 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 Ci gno 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, 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- Pi sa ed il litorale marittimo; essa è limitata ad est dallo Scoglio del Ci gno 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 turistiche-alberghiere ed ogni altro tipo di struttura ricettiva.

### 3. Strumento di attuazione

Concessione ediliizia convenzionata (per ogni stabilimento balneare in considerazione che gli interventi sono strettamente funzionali con lo scopo della passeggiata e con interventi urbani zzativi 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

d) di primo soccorso e strutture di interesse comune  
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 stabilitamento 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 di sposte 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 di sposte 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) Attrizzature 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 palificati sopra elevati 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 a tali manufatti dovranno avere uno sviluppo piano metri circa non superiore a mq 100, con il lato maggiore < o ugualmente a mt 12,00 - n. 1 piano, nel caso di copertura pratica libera senza sovrastrutture fisse.

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

I manufatti obbligatori e facoltativi dovranno di stare 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 alla costruzione di volumi in muratura. Tali attrezzature obbligatorie e facoltative, potranno essere interamente in legno, con tetto a falde "padi gione", sullo schema degli challetti di inizio secolo, oppure potranno avere struttura fissa in profili metallici in legno, con tamponamenti in pannelli prefabbricati di materiali leggeri, sia trasparenti che opachi (legno, vetro, poli carbonato, plastiche, metalli coibentati). In relazione alla struttura e materiali usati la copertura sarà inclinata ad una o due falde, a padi gione, oppure piatta 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 condiviso di installazione di sovrastrutture in copertura.

Le strutture degli stabiliimenti balneari dovranno appoggiare su pali affondati nella sabbia, è vietata alla costruzione sulle arenile e platee, solerte e sottostanti che, non essendo permeabili, favoriscono l'erosione del littorale.

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 indiacazioni tipologiche della passeggiata a mare; nonchè la struttura "ex Casello FS 44" individuata espressamente nelle cartografie della passeggiata a mare, con previsione di recupero di immobili e di ruoto per struttura di ristorazione. Gli interventi su tali manufatti sono subordinati a S.U.A. di riqualificazione edili e 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 volumetriche assentite e regolari (con obbligo di demolizioni, 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, nel caso di coperture praticabili, senza sovrastture. Le strutture balneari dovranno essere in allineamento con la passeggiata a mare di previsione, fatte salve specifiche e più puntuali indacazioni nel progetto esecutivo della stessa.

#### d) Arearie 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 standard 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, canne cciati, plexiglass o legno.

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

#### Interventi sul patrimonio edilizio esistenti

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 risultati che gli stessi non comportino:

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
  - b) incrementi del volume della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;
  - c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-artistico 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; nonchè installazione di pergolati e tende per creazione di zone ombreggiate nei limiti di cui ai capi b-c.

- Per i casi lì FS n. 45 e 46 connessi con lo Strumento Urbano Stico Attuativo n. 29 sono previste le seguenti funzioni:

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

Casel I o FS 46 : riuso 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 Nel la zona sono ammessi insediamenti per attività di produzione di beni, anche semi lavorati, e per prestazione di servizi. È consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttrice, 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 Nel la zona sono ammessi insediamenti commerciali al dettaglio, per strutture di specializzazione nel settore dei generi alimentari senza limiti di superficie, mentre sono vietati gli impercati ed i supermercati.
2. 3 Nel la zona è vietata la realizzazione ed attività di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> classe e subordinata ad autorizzazione preventiva quella di attività di industrie insalubri, nel rispetto della specifica disciplina di settore.

3. Interventi sul patrimonio edili esistente (Mantenimento)

Nelle parti soggette a regime di mantenimento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edili 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 ediliizi o preesistenti;
  - b) incrementi del volume della superficie e l'orda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;
  - c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-artistico eventualmente presenti nell'organismo ediliizi;
  - d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibili con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbano stico generale;
  - e) limitamento agli edifici a destinazioni residenziali, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermamente restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti preventivi del l'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, sempre che non sia di mostratà l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.
- " " "

#### 4. Nuovo impianto

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

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

- 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 i ndividuati 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) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabiliizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque biologiche provenienti da piazzali e strade;
  - d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - e) discariche 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 accettare 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 del Piano di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistematiche 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 sott ozona (AR) speciale B – Stazione di trasbordo Madonna della Neve**

Zona produttiva – tecnologica e artigianale

Approvazione progetto mediantre presa atto del parere conferenza dei servizi provinciali 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 sott ozona 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 attive 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^classe e subordinata ad autorizzazione preventiva quella di attivazione di industrie insalubri, nel rispetto della specifica disciplina di settore.

#### 3. Interventi sul patrimonio edili esistente (Mantenimento)

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo edili esistenti;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato esistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologici co-finanziati dagli strumenti urbani istituiti generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di mensilità dell'esterno dell'edificio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c).

#### 4. Nuovo impianto

L'intervento alla zona D (AR) SPECIALE A, perimetrita 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 tecnico annesso al bivacco esistente;
- b) Due edifici monopiano da adibire a magazzino e ricovero attrezzi;
- c) La ricostruzione dei muri di sostegno al bordo della viaibilità 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 piaggio di trasbordo;
- h) Una fossa di raccolta acque di lavaggio degli automezzi.

Al fine della realizzazione degli interventi sopraindicati 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 viaibilità comunale che si di parte dalle principali vie interne al Comune, venga svolto esclusivamente a servizio del territorio comunale di Lavagna, non potendosi infatti allargare i raggi o 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:

- E' obbligatoria la schermatura della zona mediante la piantumazione di alberature tipiche del luogo (ulivi), in particolare lungo il lato verso l'autostada, da impiantar si 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 coloro ocra di giallo da ricercarsi nella gamma delle terre naturali, dotati di copertura a due falde, con linea di colmo parallela al lato

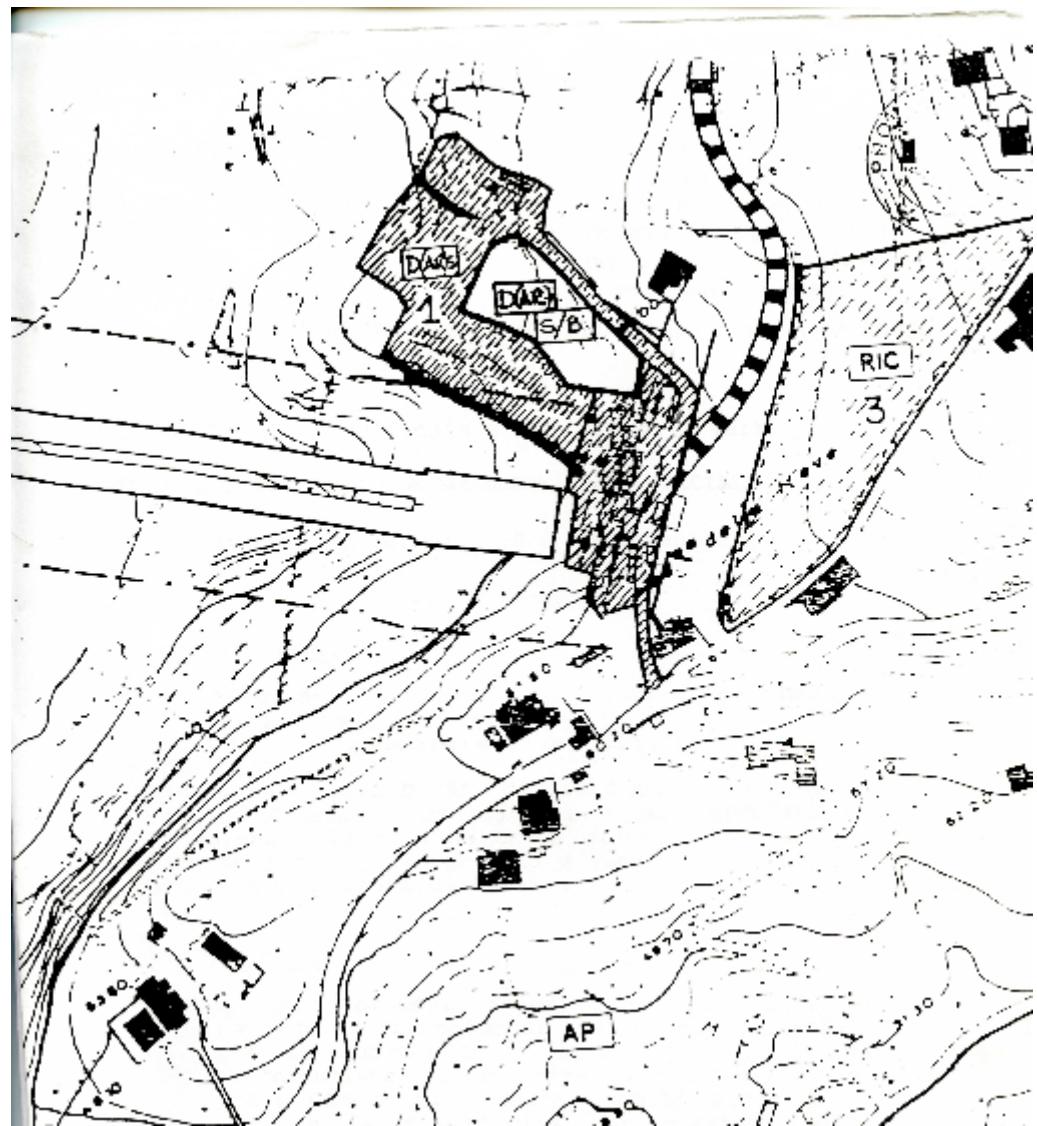
più lungo di ciascun fabbricato e da ultimarsi con manto di tegole di cemento in colore grigio;

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

Al fine di garantire una migliore accessibilità alla zona D (AR) SPECIALE 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:

- Disersione ovvero immisione 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;
- Stoccaggio, non controlato, da raccolta differenziata dei rifiuti, impianti di trattamento, demolizione e rottamazione di autoveicoli.



## ART. 17

**ZONA D (LS)****Zona Iudi co - sport i va****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 urbano zzato in concessione convenzionata con privati, garantendosi il prioritario uso pubblico delle aree e delle strutture, dovranno rispettare i parametri edili di cui alle schede allegate alle presenti Norme.

**3.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistenti.**

Negli edifici esistenti compresi 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, concimai, tettoie, cantine)
- parcheggi a raso o interrati pertinenziali

**3. Interventi sul patrimonio edili e istitute.**

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 soprallzo 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.

3. 3 È 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 mq, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica legata.

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 destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presenziali 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 all'esperimento dei relativi parcheggi pertinenti ai 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 intal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

3. 6 È 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, nonchè 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, floricolore 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 esistenti**

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 soprallzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra i fabbricati 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°,

del I a L. R. n. 25/93 :

"""

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo ediliizi preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie e l'orda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonchè di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo ediliizi;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventuale prevista dallo strumento urbano generale;
- e) limitamento 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, fermamente restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presenziali del l'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonchè 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 mancanza di 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 edili:

RC	1/2	(nel caso di superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq, RC < 75)
H	6 ml	(al colmo della copertura)
DF	6 ml	
DS	6 ml	(3 ml 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'oggi o di servizio, dovrà rispettare i seguenti parametri edili:

I F	0,10	m <sup>2</sup> /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, nonchè 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 del valumetria 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 territoriali costituito dal bordo fluviale.

5.5 Obbligo di attuazione d'obbligo di pertinenziabilità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

## 5.6 Arene 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) dispersione ovvero immisione in fossi non impermeabiliizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bi anche provenienti da piazzali e strade;
- d) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- e) discariche 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 indicate in cartografia (Valli 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 accettare 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 del l'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

**ZONA E (AP)****Zona agricolo- produttiva****1. Caratteri generali.**

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

**2. Destinazioni d'uso.**

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

**3. Interventi sul patrimonio edilizio esistenti.**

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 legata.
3. 2 Nel caso di soprallzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra i fabbricati ampliati 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.

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) I limitamenti agli edifici destinati a residenza, 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 presenziali 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, si non al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinamente all'esperimento 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 intal 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 edili:

IF	m	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 mq sono ammesse deroghe solo nel caso di motivazioni 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 valgono la metà dei valori sopraindicati. Tali accessori agricoli, strettamente funzionali e pertinenziali al fondo, dovranno essere rimossi nel caso di abbandono o incuria nella conduzione agricola.

## 5. Rapporto di inservenza con il fondo agricolo

L'assenso mento 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 atti unilaterali obbligatori volta 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 (Valli 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 accettare 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, attiraverso sistematiche idrauliche ed idraulicamente ambientali di tratti significativi dell'altoeo, darealizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

**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 rivo Barassi**

Valutazione ambientale: impatto scarso

Regole morfologiche:

- edificazione nuovi volumi a mezza costa, disposti ad una quota inferiore di almeno 30 m dal crinale soprastante sul sistema infrastrutturale di accessibilità parallelo alle curve di livello
- edificazione lungo il crinale a completamento dei volumi esistenti sul 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 i tipi poligie agricole della zona
- non ammesse tipi poligie a carattere prettamente residenziale del tipo ville
- VOLUMETRI A AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 300 mc per un massimo di mc 800 di edificazione residenziale

Valutazione ambientale: impatto massimo

a) Fasce alte

Regole morfologiche:

- 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:

- Ammesse i tipi tipologici agricoli della zona.
- Non ammesse tipi tipologici a carattere prettamente residenziale del tipo ville.

b) Fasce a ri dosso della panoramica profonda circa 150 m a monte della strada.

Regole morfologiche:

- Fasce inedificabili di 100 m a ri dosso 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. Nella zona soprastante, localizzazione della nuova edificazione negli impianti a ri dosso delle zone REB esistenti: D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Regole tipologiche:

- Ammesse i tipi tipologici agricoli della zona e i tipi a villa a eventuale completamento delle zone REB presenti delimitate dal P.R.G.

- VOLUMETRI 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.
- Villetta nuova edificazione nella zona cacuminale ed al di sopra della quota a 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 la localizzazione dei corpi di fabbrica nei complessi 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 agricolte del repertorio locale.

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

## AMBI TO 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.
- VOLUMETRI A AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 300 mc per un massimo di mc 800 di edificazione residenziale

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

### 2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza
- depositi agricoli (stalle, concimai, tettoie, cantine)
- attività agricola in conformità alla vi gente normativa nazionale e regionale
- parcheggi a raso o interrati pertinenzi al i

3. Interventi sul patrimoni edili e siti esistenti.

3. 1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mq, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mq, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica legata.
3. 2 Nel caso di soprallzo 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 dai codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la stanza 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 destinati a residenza, 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 preventivali 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 all'esperimento dei relativi parcheggi pertinenti ai per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume.

3. 4 Non è ammesso il recupero a finalità di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

Nella zona la realizzazione di fabbricati residenziali e produtti vi connessi al fondo agricolo è consentita nei limiti sopracitati e nel rispetto dei seguenti parametri edili:

IF	0,03	(residenza - produttivo)
H	m 6,60	(residenza)
H	m 2,40	(produttivo - fatte salve specifiche e motivazioni 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 mq sono ammesse deroghe solo nel caso di motivazioni 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 preesistenti e risultino organiche con l'ambiente, come indicato nella normativa paesistica alleata. 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 alleata e per la determinazione delle distanze minime (da confini e strade) valgono la metà dei

valori sopra indicati, mentre la distanza dai fabbricati è stabilità :  
D.F. = mt 10

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

## 5. Rapporto di inservenza con il fondo agricolo

L'assensoamento 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 atti unitari e d'obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.

## 6. Asservimenti.

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

## ZONA APP : AMBITI NORMATIVI

---

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

## ART. 22

**ZONA E (APB)****Zona agricol o- pr oduct i 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 agricolo-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 edili:

IF	0,01	m <sup>2</sup> /mq	H	6	m
DC	6	m	DS	12	m
DF	20	m			

4. Interventi sul patrimonio edili esistente.

4. 1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 m<sup>2</sup>, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 m<sup>2</sup>, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.
4. 2 Nel caso di soprallzo 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,

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 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 rispettino 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 inservenza con il fondo agricolo

L'assenso del la concessione edili si ha per la costruzione di depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui al capo 4. 4 è subordinato alla sti pulizia attuale e obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.

**ZONA E (AP-RI)****Zona agricolo- 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 agricolo-pastorale;
- magazzino.

**3. Interventi di nuovo impianto**

Non è consentito costruire nuovi edifici ed alterare in misura paesaggistica percepibile la morfologia e le sistematizzazioni 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 ediliario preesistente;
- b) incrementi del volume della superficie e l'orda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;

- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e di dimensionali del l'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-artistici e eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), fermamente in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbano istituzionale;
- e) limitamento agli edifici a destinazione residenziale, incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermamente in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presazionali del l'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 quelli preesistenti, sempre che non sia di mostrata l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

"""

- 4.2 E' vietata l'apertura di nuove strade carabili 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 materiali compatibili con il rispetto dei caratteri del paesaggio.

#### 5. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente indicate in cartografia (Valli 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 accettare 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 del l'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di trattisi significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contemporaneamente agli eventuali interventi edificatori previsti.

**ATTO UNI LATERALE D' OBBLIGO DI PERTI NENZI ALI TA' E COLLEGAMENTO DI EDIFICIO ALLA CONDUZIONE AGRI COLA DEL FONDO.**

Il sottoscritto ....., nato a ..... il ..... residente in ..... Via ..... nella sua qualità di proprietario dell'immobile, sito in ..... e catastralmente censito a ..... per il quale è stata proposta in data ..... domanda di concessione ediliizia 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 soprattutto, 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, non faticando 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 sopracennati, (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 specialeizzato, 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 venire 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 tali obblighi. Tale fatto invalida così il titolo ediliizi o legittimando conseguentemente il Sindaco a disporne l'annullamento d'ufficio, salvo la possibilità di convalida e/o sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistica - ediliizia.
- 5) - La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

.....

## TI TOLO III - SI STEMA INFRASTRUTTURALE

### CAPI TOLO I

#### ART. 24

##### **C l a s s i f i c a z i o n e**

##### Oper e di ur bani zzazi one pri maria

1. Le opere di urbani zzazi one pri maria comprendono le opere, i manufatti e gli impianti indi spensabili per la realizzazi one di nuovi insediamenti, si ccome funzionali alla soddisfazi one di esigenze pri marie, quali l'accessibilità, l'abitabilità e/o l'agibilità, la sicurezza e l'igiene.
2. Tali opere rispondono alla seguente classificazi one:
  - viabilità pubblica e uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione
  - fognatura e impianti di depurazi one previsti dalla normativa di settore
  - rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazi one, ecc.)

- reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature (quali cabine elettriche di trasformazione, attrezzature di controllo, ecc)
- linee telefoniche e telefonate
- pubblica illuminazione
- spazi di verde attrezzato (VA) a completamento delle opere di urbanizzazione primaria

NOTA: Non sono da considerare opere di urbanizzazione primaria, ai fini della determinazione del contributo di concessione edili alle 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 assentibili in tutte le zone del P.R.G., senza obbligo di rispetto della specifica zonizzazione, fatti salvi i parametri edili 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.

1. Le opere di urbanizzazione secondaria comprendono le opere, i fabbricati ed i manufatti necessari alla corretta organizzazione urbanaistica degli insediamenti residenziali, ricettivi produttivi, siccome funzionali alla soddisfazione della domanda di servizi degli insediati nei vari settori in cui si svolgono la vita civile e l'attività produttiva.

2. Esse includono i seguenti servizi:

- spazi di sosta e parcheggi o - sia a raso (P1), che in struttura (P2), anche interrata (P3) nelle seguenti modalità esecutive:

1 - PARCHEGGI P1 PARCHEGGI PUBBLICI  
In tale zona è consentita la realizzazione di spazi di sosta e parcheggi o a destinazione pubblica "a raso" integrati con eventuali spazi di verde pubblico attrezzato per il miglior inserimento nel contesto ambientale circostante.

2 - PARCHEGGI P2 PIANO TERRENO PORTICATO  
(parcheggi in struttura) PARCHEGGI O AD USO PUBBLICO, GLI ALTRI PIANI  
PARCHEGGI O PRIVATO

3 - PARCHEGGI P3 PIANO DI COPERTURA  
(parcheggi interrati) PARCHEGGI O AD USO PUBBLICO, GLI ALTRI PIANI  
PARCHEGGI O PRIVATO

4 - PARCHEGGI O SPECIALE (PS)  
(parcheggi misti) SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGI O  
PUBBLICO DI TIPO MISTO A RASO  
E IN STRUTTURA

Di scopia progettuale

- Tipologia a raso: spazi di sosta e parcheggi o a destinazione pubblica integrati con eventuali spazi di verde pubblico attrezzato per il miglior inserimento ambientale circostante;
- Tipologia in struttura: spazi di sosta e parcheggi o a destinazione pubblica su unico piano seminterrato porticato con copertura destinata a parcheggi o a raso.

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

convenzione nel I' ambito del I' attuazione dello S.U.A. PR 30 ex colonia a Cogne. Lo stesso sarà preso in carico totalmente dalla Caviga Amministrazione.

La realizzazione delle strutture a regime misto (2 - 3) è subordinata a concessione convenzionata. I parcheggi pubblici di standard realizzati negli strumenti urbani stici attuativi e/o concessioni convenzionate, quando siano a raso su terreno, saranno presi in carico totalmente dalla Caviga Amministrazione, i rimanenti (Piastre 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 stabilito 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. Besana confermata con presa atto mancate osservazioni.** CRI TERI PROGETTUALI : VS Spazi pubblici per gioco sport e recupero volume mc. 240 sott ozono introdotte VS1 funzione Centro accoglienza temporaneo recupero volume mc. 880 – VS2 funzione Centro accoglienza temporaneo volume mc. nuova max ammissibile mc. 620 ;

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

- attrezzature ci materiali;

- 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:

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

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

- c) La distanza dai confini dovrà essere:

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

La destinazione d'uso "di servizi" IC sui 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 ospedaliera collettiva per anziani e disabili e sanitari - IC1.

Nelle aree IC1, come per i metrati e i cartogrammi, possono localizzarsi strutture da destinare alla costituzione di presidi di ospedaliera collettiva, di uso pubblico, per anziani e/o disabili, nel rispetto dei parametri edili 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 : direttiva concessione supportata da S.O.I.  
 CRITERI PROGETTUALI : - S.O.I. finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formalistiche che dovranno essere armonizzate con il costruito esistente all'interno.

- Parcheggi pubblici di standard
- Parcheggi pertinenti al 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 edili:

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 IC-SE Attrezzature tecnologiche.

Approvazione progetto medianti presa atto del parere conferenza dei servizi provinciali 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 sott ozona (AR) speciale B

## 7. bis. ZONA CASERMA CORPO FORESTALE IC.

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

SUPERFICI AREA DI INTERVENTO: 2340 mq.

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

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

STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Conferenza dei Servizi.

LA PROGETTAZIONE OSSERVERÀ I SEGUENTI CRITERI:

- Demolizione di muro in cislungo Via del Mercato.
  - Costruzione di nuovo edificio adibito a Caserma Corpo Forestale dello Stato in allineamento fronte strada articolato in:
- parcaggi pertinenziali / Uffici / Alloggi personali – caserma maggiore - sottotetto archi visi – locali accessori.
- Parcaggi a cielo aperto di pertinenza nell'area esterna.
  - Distanza da pareti finestrate maggiori o uguali mt. 10.
  - Distanza confini maggiori o uguali mt. 6.

### Prescrizioni di progetto:

Obligo 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 e 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 decreto legge 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 e loc. Besana confermata con presa atto mancate osservazioni.**  
**Criteri PROGETTUALI : VS Spazi pubblici per gioco sport e recupero volume mc. 240 sott ozono introdotte VS1 funzione Centro accoglienza temporaneo e recupero volume mc. 880 – VS2 funzione Centro accoglienza temporaneo volume massimale nuova max ammissibile mc. 620.**

## 10. AREE DI RISPOSTO 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 redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accettare 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 sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alone, 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 individuati 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.

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

## Arearie inficiabili

- 1) Discepolina generale

Nelle aree inedificabili per vincolo di legge o di P.R.G. non è ammessa la costruzione di fabbricati, né 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 della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbani stici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonchè degli 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 eventuale prevista dallo strumento urbano generale;

- e) I limiti attinenti agli edifici destinati residenziali, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermamente in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti presenziali del l'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 quelli preesistenti, sempre che non sia dimostrata l'impossibilità, per mancanza di disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

" " "

## ART. 26

Infrast rutt ure 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 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 soli approvazione da parte dei competenti organi Comunali per:
  - adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
  - insuperabili e comprovate difficoltà operative;
  - interventi sui infrastrutture preesistenti, per le quali non sia propribile 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.	87
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 ubiarsi 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 attese 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 Arenele e Parco Lavagna, nonchè a completamento ed integrazione della viabilità pubblica localizza 2 nuovi sottopassi in corrispondenza di Via Colombo - Via dei Devoti per il traffico leggero ed in Via Muggia - 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 sbarramento 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. Talviabilità dovranno essere curate progettualmente per un corretto inserimento delle infrastrutture, con l'impegno 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 compromessori 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 rilevamenti 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 Tigliolo
- 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 paistica 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 di mensi onamento limitato possono essere utilizzati nel totaleità, copertura ed interrato, per la sosta privata, interventi da attuarsi in concessione edili singolari tranne specifici casi connessi all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria:
- 1) PARCHEGGIO P1 area interna verso il torrente Fravega  
strumento di attuazione: concessione singolare.
  - 2) PARCHEGGIO P3 Via Borzone  
strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazioni di viabilità pubblica.
  - 3) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi ovest  
strumento di attuazione: concessione singolare.
  - 4) PARCHEGGIO P3 via Aurelia adiacenze Park Hotel.  
strumento di attuazione: concessione singolare in subbotti.
  - 5) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi Stazione FS  
strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazioni di viabilità pubblica.
  - 6) PARCHEGGIO P1 Via Aurelia Cavi est  
strumento di attuazione: concessione singolare.
  - 7) PARCHEGGIO P3 Via Fieschi  
strumento di attuazione: concessione convenzionata in quanto intervento connesso con realizzazioni di pavimentazione di copertura a parcheggio pubblico.
  - 8) PARCHEGGIO P1 Via della Pace  
strumento di attuazione concessione singolare  
Parcheggi esclusivamente a raso di natura pertinenzi al all'arbitrio di 400 m di percorso pedonale pubblico con di vieto di autorimesse interrate e sovrastature.
- Criteri progettuali: obbligo di integrazione di alberature di alto fusto per i quali facciano del contesto ambientale e collegamento con Via Fravega.

In cartografia di piano i parcheggi sopra i ndici sono i denti fi cati medi ante 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 redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accettare 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 del l'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistematiche idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alone, 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 Campodonico, 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 urbano si attua attraverso dovrà essere finalizzato a previsione di parcheggi interrati. Particolari 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 dagli architettonici di livello differenziato, di segnati 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 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 del insediamento di Arenelle, oggi in parte dismessi e degradati, come da progetto approvato in conferenza dei servizi seduta del liberante del 30.01.2004 relativo agli edifici dell'ex 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. unicola conferma e riqualificazione dell'esistente struttura ricettiva alberghiera ex Albergo Astoria, oggi di smessa 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 e con costruzione 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 del berante del 18.12.2009 - 13.01.2010.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE : S.U.A. unicco.**

## ART. 28

Norme - Consiglio

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

Il valore indicativo di tali norme va inteso come un indirizzo progettuale degli interventi, rispetto ai quali sono quindi ammissibili scostamenti con onere di motivazione sia da parte del soggetto proponente sia da parte dell'Organo che amato 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 corredata da indagini geologiche che costituiscono:

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

recant i elementi informativi utili a valutare la compatibilità delle previsioni urbani sti co-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 accettare 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 strategie idrauliche ed idraulico-ambientali di trattisi significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

## ART. 30

P. R. G. del Comune di Lavagna

1. L'entrata in vigore del presente strumento urbano si 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 L.ege 167/62, approvato con la deliberazione n. 165 del 27.11.1981 del Consiglio Comunale.

## ART. 31

Manufatti speciali su aree pubbliche stagionali

- 1) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che seguono si definiscono:
- "manufatti speciali su aree pubbliche" quelli localizzarsi su aree e spazi pubblici demaniali, in forza di concessione di occupazione del suolo pubblico assentita a sensi delle leggi sull'edilizia e regolamenti in materia;
  - "manufatti stagionali" quelli realizzati per soddisfare esigenze limitate ad una parte dell'anno solare non superiore a sei mesi; nel caso di abusi va modificata 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 imprugnate 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 Ediliaria e comunque nel rispetto degli standards edili sub. 3 costruttive leggere progettate nel rispetto di parametri-moduli ambientali preventivamente definiti, previa redazione di SOI esteso all'intero tramite, area o piazza.
- 3) Il Sindaco, previa acquisizione del parere della Commissione Ediliaria, potrà autorizzare a titolo gratuito l'installazione, su aree private, di "manufatti stagionali", purché 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 conti nuativi nel singolo anno solare, dovrà indiscutibilmente essere abilitativo. Detti manufatti dovranno conformarsi ai seguenti standards edili:

- 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
- chi oschi 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 sovrastruatura leggera tipo pergola e tamponamenti
- copertura in tendoni - cannicciati - 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 SIA esteso all'intera area, tramite o piattaforma adiacente.

- 4) I titoli abilitativi di cui ai precedenti comm., 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

TI TALO I - I NQUADRAMENTO GENERALE

Articol o 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

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

## Articol o 2 - ELABORATI DELLA DI SCI PLI NA PAESI STI CA

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: "Sovraposizione zonizzazione P.R.G. - zonizzazioni P.T.C.P., con richieste di Varianti 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 edili ezi.

### 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

Articol o 3 - NATURA ED EFFETTI DELLA DI SCI PLI NA PAESI STI CA

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

## TI TALO II - VI NCOLI E AMBI TI PARTI COLARI

Articol o 4 - PECULI ARI TA' GEOMORFOLOGI CHE E RELATI VE FASCE DI RI SPETTO

1) Gli ambienti 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 perimetrale in cartografia) sono oggetto di salvaguardia.  
Si escludono modifiche dei luoghi agli ambienti sopraccitati, espressamente vicinali ad inedificabilità, per salvaguardia degli elementi paesistici di pregio.

2) Altre a quelle previste dalla normativa vigente, la Disciplina Paesistica introduce ulteriori fasce di rispetto, necessarie per garantire la salvaguardia degli elementi o insieme paesistici di pregio parte colare, disciplinati dalle presenti norme ed individuati con apposita simbologia sulla carta del paesaggio. Talie fasce hanno dimensione (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 cacumiale 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 quali assicurano di nuova edificazione nonché relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi è assoggettato ad uno specifico "studio di inserimento ambientale" nella forma del SI.

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

- 1) La carta del paesaggio individua i manufatti da assoggettare a particolare tutela, contrassegnandoli con campi tura nera ed inserivendoli 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, operi interne ed interventi di restauro e risanamento conservativo.
- 3) I notevolmente meno prestinamate e condizionate per l'identificazione visuale dei manufatti e per una corretta lettura percentiva 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 edili e - urbani stiche, 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 - SI STEM DI MANUFATTI DA TUTELARE: EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PERCORSI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE

- 1) La carta del paesaggio individua al cuni sistemi insediativi di particolare pregio: quali mulattiere e percorsi di crinali e 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 (crinali - percorso - emergenza architettonica) che li compongono, si definisce una fascia di rispetto di 50 m ai lati del percorso di crinali (contrassegnato in cartografia da un tratto continuo) e attorno ai manufatti emergenti legati ad esso (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 nonché la sistemazione del mantice vegetale senza movimenti di terra che alterino la morfologia del luogo, finalizzate alla valorizzazione del sito;
  - la realizzazione di nuovi manufatti, nonché ogni altra alterazione dei luoghi è subordinata alla redazione di uno "studio di inserimento ambientale", nella forma di un SOI, che dimostrerà 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 urbaniistiche e/o paesistiche stabilite da vicoli specifici.

Articol o 7 - EMERGENZE VEGETAZIONALI

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

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

Articol o 8 - VI SUALI , EMERGENZE VI SI VE, PUNTI PANORAM CI E VI SUALI  
DI NAM CHE

1) L'interdipendenza visuali fra i siti ed i percorsi ad alto grado di fruizione pubblica e ad elevato potenziale di percezione visuali del territorio, con le emergenze caratterizzanti e gli insieme visuali rappresentativi del assetto paesistico, va conservata e rappresentata un condizionamento alla conformazione volumetrica dei nuovi manufatti, che non dovranno ostacolare in alcun modo i rapporti visuali suddetti.

2) In particolare vanno salvaguardate le seguenti visuali di namche:

- 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 MACROAMBIENTI TERRITORIALI

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

- a) Area di interesse naturalistico-forestale, formata principalmente dalle aree boschive (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 individualate dal P.T.C.P.
- d) Insediamento di crinale di S. Giulia ad elevato valore paesistico.  
Cognici della 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 somogenee e spesso degradate. Su di esse il P.R.G. concentra le previsioni insediative volte alla ricucitura del tessuto, alla razionalizzazione dei servizi ed infrastrutture ed al risanamento del degrado esistente.  
Corrispondono alle zone TU; ID-MD; IS-TR-TU; ID-CO.

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

Articol o 10 - ZONE ANI - MA - Area di interesse natural i st i co  
- for est al e

Sono le zone prevalentemente boscate con presenza di praterie (in corrispondenza delle aree cacciose) 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 paesistica percepibile lo stato dei luoghi, in particolare:

1) VI ABI LI TA'

---

=====

VI ABI LI TA' PRI VATA ED I NTERPODERALE, PI STE TEMPORANEE E PERCORSI I NTERPODERALI

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 della 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 attese a realizzare la migliore composizione ambientale.

1. 3. - I nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a m2,5 comprese canalette, 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 tombi naturali per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore.

1.5. - Gi scavi ed i rilevati andranno obbligatoriamente risistemati con opere di contenimento del terreno da deciderne 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 ghiaccia, con esclusione di impiego di materiali cementizi e/o asfalti.

#### VI ABILITÀ PUBBLICA:

1.9. - L'adeguamento dei tracciati esistenti, individuati in planimetria di PRG, non potrà prevedere variazioni morfologiche rispetto all'ostacolo attuale superiori a 2.00 m. Il superamento di tali limiti 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 di sposti 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 IS-MA e ID-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 tinte giaturi, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocre) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprenderne, 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 cievetta.

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

2.1.4. - È vietato alterare il rapporto pieno/vuoto delle facciate.

2.1.5. - È consentito aprire bucature, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.

2.1.6. - È consentito aprire nuove bucature sui prospetti ciechi (con di mensoni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).

2.1.7. - È consentita l'apertura di bocchette di ventillazione e di scarico per impianti tecnologici (possibilmente su prospetti secondari).

2.1.8. - Il rapporto di mensonale tra l'altezza e larghezza delle bucature prevalenti su un prospetto e quello delle bucature con l'altezza dell'edificio e di trattini di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucature esistenti, stravolgendone tal i 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 lastre 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 righiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di segno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portonci smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiati in verde, inferriate intondate o quadrelle di ferro verniciato scuro, righiere 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 qualche integrazione – contorni tauri di edifici aventi tali caratteristiche.

2.2. Ogni incremento volumetrico sui edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ri di segno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il di segno 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 aggiuntivi carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissmili 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 falda oppure piatta e praticabile che rispetti le simmetrie ed il di segno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

2.2.5. - Se esistono già corpi di fabbrica aggiuntivi all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel ri di segno 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, mostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

2.2.8. - Se il sottotetto o parte di esso risultata utilizzabile, è permessa l'apertura di lucernai raso falegnamatura 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 radi cali tagli di falda.

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

### 3) SI STEMMAZIONE DELLE AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESI STENTI

---

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% inerbitate e/o piante umate con essenze proprie della zona.

3.3. - Si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombi naturali per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore.

#### 4) RECI NZI ONI

---

- Sono consentite recinzioni da realizzarsi con palietti di legno o metallo verniciato o raccordati con filo metallico collisci o 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 quadrelli metallici che a trama rada.

#### 5) MANUFATTI RURALI DI SERVIZIO

---

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 minima percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista.

5.1.2. - I tipi oggi ammesse sono quelli riportati per gli accessori agricolli dall'abaco dei tipi edili. La copertura potrà essere ad una falda raccordata nella linea di colmo al profilo del terrazzamento soprastante o a due faldelli. Il mantello di copertura in lastre di ardesia, tegole e mattoni gliesi in funzione del tipo oggi prevalente nella zona, su struttura lignea. La struttura perimetrale sarà in muratura, finita in pietra come i muri delle fasce o ad intonaco stroltato grigio, oppure struttura e tamponamenti in legno.

5.1.3. - Piccoli manufatti ad uso produttivo quali tetti, polai, 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 minima 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 edili al legato. 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 tavola - l'amerigiana greca a preverni ciata color testa di moro o grigio antracite. Le tamponature dovranno essere intavolate in naturale oppure verniciate verde scuro - marrone.

In particolari contesti la copertura potrà essere sempre, su struttura lignea, in tegole marroni in cotto o in abbadi尼 di ardesia.

#### 6) METANODOTTI, CLEODOTTI, ELETTRODOTTI, FOGNATURE, ACQUEDOTTI, CAVI DOTTI E RETI DI SERVIZI 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 sovraccaminali 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 sboscato.

6. 2. - I tracciati per i passaggi 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 campagne deve essere ripristinata la situazione morfologica preesistente predisponendo ed attuando i più opportuni ed efficaci sistemi di piannumazione (vinnata, idrosemi, messa a molla di piante arbustive o legnose...);

6. 4. - Il progetto dovrà illustrare con precisione di sboscamenti, movimenti di terra e sbancamenti connessi all'impianto delle campagne ed all'apertura di piste per i passaggi 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, si sono 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 quali si assicurano interventi che possano 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, 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 di vietato di compiere quali si assicura 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 generativi dopo gli incendi;
- la conservazione delle conifere termofile laddove costituiscono "associazione durevole" (luoghi acclivi, a roccia superficiale ospitanti piante 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 ricostuttori (per esempio il Corbezzolo) e, nelle zone con condizioni edafiche e microclimatiche migliori, la messa a dimora giovani esemplari di angiosperme arborescenti frugali (per esempio l'orangelo, il leccio e la roverella).

8.2. - Boschi di agi osperme termofile: se ne prevede il consolida-mento attraverso l'aumento percentuale delle piante ad alto fusto e/o l'aumento della estensione della superficie boschata; 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 spallette autostradali scoscese;
- uso dell'Ontano napoletano sui tracciati del metanodotto;
- impiego di essenze tipiche 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 IS-MA e ID-MA- Area di collina

Sono costituite dalla fascia collinare del sistema agricolo con ampi versanti ad uliveto, infrazionati da vigneti, campi coltivati (specie nei fondovalle e presso i nuclei abitati) e qualche lembo di bosco, e corrispondono in massima parte alle zone urbaniistiche 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 normative 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 vie sull'iberale della via abilità 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'estradossso 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 abbadi al la genovese o tegole marsigliesi, in funzione delle tipologie prevalenti nel contesto di margine, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piiane nel caso di terrazzi praticabili.

1. 5. - Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti, e comunque non superiori a 30 cm con gronde e piani verticali in lamiera zincata o in rame, sottogola a cucchiaino rovesciato.

1.6. - Nelle falde del tetto è ammessa l'apertura di lucernai raso faldato 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 alterature eventualmente di velté 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 sító.

## 2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

2.1 - Per il recupero dell'edificio esistente (case di pendio, ville rurali, fiabili, 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, ocre) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprenderne, 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 di mensioni.

2.1.4. - È vietato alterare il rapporto pieno/vuoto delle facciate.

2.1.5. - È consentito riaprire bucature, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.

2.1.6. - È consentito aprire nuove bucature 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 i impianti tecnologici (possibilmente su prospetti secondari).

2.1.8. - Il rapporto di mensionale tra l'altezza e larghezza delle bucature prevalenti su un progetto e quello delle bucature 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 bucature esistenti, stravolgendone tal i 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 fiene e depositi), è ammessa struttura in laterizio, senza sporti, con gronda a lastre 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, puviali 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 segno tradizionale (finestre bi anche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate intondo 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 qualche integrazione – contorni tå di edifici aventi tali caratteristiche.

2.2. Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ristretto organico dell'intero edificio che considera i rapporti volumetrici, la copertura ed il disegno di facciata nel rispetto degli schemi annessi alle presenti norme ed in particolare:

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologie 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 falda oppure pianata e praticabile che rispetti le simmetrie ed il di segno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

2.2.4. - Se l'edificio principale è caratterizzato da un di segno 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 di segno 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 generale dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

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

2.2.9. - Nei sottotetti è permessa l'apertura di abbaini che dovranno avere larghezza minore o uguale a 1,20 metri assiali normali a quello longitudinale della falda e formar tradizionale, con il colmo 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 radi cali 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) SI STEMMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

---

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

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

3.3. - Per il sostegno delle sistemazioni esterne poste a distanza di 10 m 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 riprendersi 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 boschive, potranno essere utilizzate scarpe naturali stabili con pendenza minore o uguale al 60% pianteificate con essenze proprie dell'area.

3.7. - Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e parcheggi scoperto devono essere sistamate 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 originali.

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, specificamente 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 vegetazione o le calamità naturali li danneggiassero.

3.8.4. - I lenti di pineta appartenenti a giardini privati connessi con 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, muretti di altezza max. 1,20 m staccionate in legno oppure da tondini o quadrelli metallici verniciati 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 AMMORTATORI PER LE AREE AGRICOLE

---

(AP, APB, ATP, AS, APP)

5.1. - Fermo restando quanto previsto dalle norme edili e urbanistiche, nonchè 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 rotaria 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 ai servizi dei patriarchi 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, nonchè 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. - I tipi ammessi sono quelli riportati per gli accessori agricoli dall'abaco dei tipi edili. 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, tegole e maoigliesi 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 strozzolato grigio, oppure struttura e tamponamenti saranno in legno.

5.2.3. - Piccoli manufatti ad uso produttivo quali tetti e, polai, casotti per attrezzi e simili dovranno soddisfare i 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 edili legato. In particolare, per quanto concerne i materiali di finitura, tali manufatti dovranno essere realizzati in struttura portante lignea con copertura unitaria ad una falda, con sovrastante tavolato - lamiera grecata preventivamente colorata di marrone grigio antiracite. Le tamponature dovranno essere intavolate 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 e sistemazione a mantice 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, MULATTI ERE, PERCORSI PEDONALI  
=====

6.1. - I percorsi storici di crinali 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 tratti, con esclusione del traffico veicolare (concesso solo per mezzi di servizio e soccorso medianti limitati interventi di adeguamento, mantenendosi per altro l'esistente asse centrale in ardesia e laterali in acciottolato di fiume).

6.1.2. - Mantenimento delle loro caratteristiche di mensionali, formali e dei rapporti con l'edificio, coi manufatti emergenti e col paesaggio circostante; in particolare: i visuali libere devono essere mantenute, così pure gli scorci panoramici; la pavimentazione storica, costituita per lo più da fascia centrale e 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 materiali occulti; i muri di recinzione dei giardini lungo le crose vanno mantenuti e ripristinati; è vietato l'uso di pietra non locale.

7) VI ABI LI TA'  
=====VI ABI LI TA' PRI VATA :

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 tridente, con particolare riguardo all'andamento altimetrico dell'area e al suo mantovano vegetale al fine di mantenere tali percorsi il più aderente possibile alla morfologia dei luoghi, senza per altro prevedere tagli di fascia di retti e pendenze eccessive.

7.1.2 - Il progetto dovrà fornire, attraverso una serie di elaborati grafici, la misura della 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 attese a realizzare la migliore ricomposizione ambientale.

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

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

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

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

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

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

7.3 - Tramiti pedonali nuovi possono essere aperti con sezione inferiore a 1,5 metri di 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 secco, ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno, altezza max di scavi e reinterri mt. 1,50. Obbligo di ripristino contestualmente alla definizione dell'intervento connesso.

#### VI ABI LI TA' 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 parti colare i muri di sostegno saranno a secco oppure dovranno avere un paramento in pietra locale del tipo di quelli a secco. La loro altezza non potrà superare i 2,50 m Nel caso sia tecnicamente provata la impossibilità di contenere l'emergenza dei manufatti in m2.50, tale limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale. Il fondovaladale dovrà essere in materiali asfaltici.

7.7 - Le scarpe si anno più antumate con essenze erbacee ed arbustive tipiche dei luoghi. Contestualmente dovranno essere eseguite opere di drinaggio e di regimazione delle acque. Le alberature interessate dall'intervento si anno salvaguardate e ripantumatate insieme 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 urbanaistica RE-A. La disciplina generale per gli interventi sull'edificato esistente in zona SU è regolata dal seguente "Codice dei Materiali":

### I 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, così come l'eventuale paramento in abbadini delle murature a nord;
1. 3. L'intonaco deve essere eseguito in arenito tradizionale, con coloriture che utilizzano pigmenti naturali non fiamogeni 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 ocre). E' quindi vietato l'impegno di qualsiasi tipo di intonaco pitturato plastica con grane e corrugamenti artificiosi di versi, ducotone e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tintei impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.
1. 4. Non sono consentiti rivestimenti anche parziali in pietra ed altro materiale (quali ceramiche, granulati, ecc.);
1. 5. È vietato realizzare ex-novo qualsiasi di segno (come riquadrature, strisce, contorni alle finestre ed elementi decorativi in genere sulle facciate) mentre è consentito il ripristino di eventuali di segni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impegno di colori naturali.

2) SCALE ESTERNE, GRADI NI DI ACCESSO ALLE ABI TAZI ONI , SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

2. 1. E' vietato sostituire qualsiasi manufatto con altro realizzato in materiali non locali (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, salvo la riapertura di antiche finestre 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 adintonaco 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 modelli 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 di mensoni 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 chiuse 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 e 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 chiatura che abbia le caratteristiche già vietate per i portoni 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 grata elaborate, ed i cancelli, "falso antico".

4.4. Le chiuse 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 chiatura;
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiati 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, tinteggiati 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 maniera giese, qualora preesistenti e regolarizzate. Sono proibite: - le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiere 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 copertura 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 grigi per edifici che non presentano particolari caratteristiche di pregio. I parapetti dovranno essere in muratura piena e protetti con lastre di ardesia (copertine).

## 6) RIAMENTI 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 né occultati arbitrariamente né sostituiti con manufatti incongrui, ma reintegrati in modo puntuale. Se ne prescrive anzi il recupero con l'eliminazione degli elementi in contrasto con la sostituzione dei rivestimenti incongrui con altri congrui;

6. 1. 2. - per i portonci ni caposcalata vale la regolamentazione detta 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 altri e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto ed ardesia; Avviato 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 scalate decorazioni a fresco o a stucco, devono essere mantenute, se possibili, 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 tenute, 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 originari, 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 portonci ni caposcal a 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 discipline disciplinanti 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 compostivi 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 compostivi 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 frazionali 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 la terata la situazione attuale del l'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 normativa 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 visibilità 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 abbadi alla genovese, pendenza inferiore al 60% Sono ammesse coperture piene 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 faldato 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 alterature eventualmente di velle 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 situ.

## 2) RECUPERO EDIFICI ESI STENTI :

---

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 originali.

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, ocre) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendersi, ove esiste, l'eventuale ornamento 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 cievetta.

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

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

2.1.4. - E' vietato alterare il rapporto pieno/vuoto delle facciate.

2.1.5. - E' consentito aprire bucature, un tempo presenti, di cui risultino tracce nella muratura.

2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucature sui prospetti ciechi (con di mensoni e fattezze analoghe a quelle esistenti nel l'edificio).

2.1.7. - Il rapporto di dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucature prevalenti su un prospetto e quello delle bucature 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 bucature esistenti, stravolgendone 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 grande lastre 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 righe e dei balconi, dovranno riprendere quelli di segno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portonci smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate intonaco 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 qualche integrazione – continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

2.1.11. - È vietato realizzare ex-novo quali si assi di segno (come i quadrature, strisce, contorni alle finestre ed elementi decorativi in genere sulle facciate) mentre è consentito il ripristino di eventuali di segni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impegno 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 sottili 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 quadrettati dette "all'inglese", le chiuse o serramenti "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 chiuse 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 tinteggiati 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 volpetto rialzabile, tinteggiati in colore verde scuro;
- debbono essere conservati i fermapersiane 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 di vietato di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre è lecito sopperire con ante interne o con l'antica "veneziana" in midollo tinteggiata in verde.

2.1.16 - Sono proibite le coperture in ondolux, materiali plasticci, eternit, lamere e similiari.

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 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. nonchè per gli interventi di ristrutturazione con modifica dell'involucro, oltrechè le norme di cui ai capi precedenti, gli interventi dovranno uniformente alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi edili, al fine di adeguarli ai caratteri propri della zona ed ottenerne alle ulteriori seguenti prescrizioni:

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiuntivi 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 falda oppure pianata 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 aggiuntivi all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel riporto segno 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, mostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

2.2.8. - Se il sottotetto o parte di esso risultata 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 larghezza minore o uguale a 1,20 m con asse normale a quello longitudinale della falda e forma trapezionale, con il colmo 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 radi cali tagli di falda.

2.3 - Le ristrutturazioni ediliizie con modifica dell'involucro negli edifici individuati in cartografia, dovranno uniformarsi alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi ediliizi 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 abbadi o tegole marsigliesi in cotto, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piiane nel caso di terrazzi praticabili.

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

2.3.4 - Nelle falde del tetto è permessa l'apertura di lucernai raso falcata 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) SI STEMMAZIONE 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 min scavo o in rapporto rispetto alla situazione attuale; il terreno di risultato 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 distanza 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 riprenderne 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 boschive, potranno essere utilizzate scarpe naturali stabili con pendenza minore o uguale al 60% piante umate con essenze proprie dell'area.

3.7. - Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e parcheggi scoperto devono essere sistematate 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 originali.

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 riempiazzati.

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, muretti di altezza max. 1,20 m staccionate in legno oppure da tondini o quadrilateri metallici che verniciate e di forma semplice, reti metalliche plastiificate 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 e di almeno 40 cm si stemazione a mantoberoso. Il serramento da installare dovrà essere in legno intagliato 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 pietralocali 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 morfolologico del terreno.

## 6) CROSE, MULATTI ERE, PERCORSI PEDONALI :

---

6.1. - I percorsi storici di crinali e lettepedonali "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 tratti, con esclusione del traffico veicolare (concesso solo per mezzi di servizio e soccorso medianti limitati interventi di adeguamento, mantenendosi per altro 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

aut obbl occanti; i muri di recinzione dei giardini lungo le crose vanno mantenuti 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 la strada di ardesia centrale con acciottolato di fiume laterale e non potranno alterare la morfologia del terreno.

#### 7) VIABILITÀ:

=====

##### VIABILITÀ 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 riqualificare la definizione del paesaggio, preordinati al superamento delle carenze funzionali. Il superamento di tale limite è subordinato alla redazione di un SQ nei termini previsti dalle norme del PTCP.

##### VIABILITÀ PRIVATA:

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

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

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

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.

Articol o 14 - ZONE TU, I D- MO- A, I S- TR- TU, I D- CO – Fascia costiera e piatta  
del l'Entell a

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

1) RECI NZIONI

---

1. 1. - All'interno dell'abitato le recinzioni possono essere formate da muretti (max 1.00 m) intonacati o rivestiti, o da elementi in ferro a giorno costituiti da tondini o quadrelli metallici verniciati 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 dimostrerà 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 sistematate 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'allacciamento 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 altro di essenza caratteristica della zona, e delle massime di mensogni tecnicamente ammissibili per un buon attaccamento (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 inerba e/o pianumato con essenze cespugliose; in caso di pianumazione 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 utilizzate deve essere uniforme lungo tutto l'asse viario.

3.3. - Gli esemplari vanno messi a dimora di stanziati fra loro in funzione del loro sesto d'impianto in aiuole debitamente delimitate da muretti o in buche non asfaltate né 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 infrazionati 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 ID-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.Q.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 ambienti 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 riprendersi, 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 cm60/100 poste a becco di cavigatta 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 di mensoni.

5.1.4. - Le coperture a falde inclinate dovranno essere in abbadi ni 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 plasticci, éternit, lamiera e similari.

5.1.5. - Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprenderne quelli di legno tradizionale, portoncini smaltati in colore da concordarsi, persiane alla genovese tinteggiate in verde, inferriate intondate 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 sui edifici esistenti andrà pensato all'interno di un radi segno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il 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 aggiuntivi 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 "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 falda oppure piatta e praticabile che rispetti le simmetrie ed il di segno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

5.2.5. - Se esistono già corpi di fabbrica aggiuntivi all'edificio principale, questi vanno sommati alla nuova cubatura e coinvolti nel riporto segno del l'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, mostrando la congruità del nuovo intervento alla tipologia originaria.

## 6) SI STEMATIZZARE 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 riprenderne 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 alontanate.

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

6.6. - Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e parcheggio scoperto devono essere sistematizzate 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 al tresì pavimentazioni in ardesia, in mattoni pieni posti a coltellone, 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 tipologia e architettoniche e dimensioni tali da garantire il decoro estetico e la salvaguardia ambientale, nel rispetto delle indiscussioni urbani sti co-paesi sti che di cui alle norme di attuazione ed essere conformi alle indiscussioni relative alla nuova passeggiata a mare.

## 8) INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI DELLA ZONA CANTIERISTICA – QUALIFICAZIONE – RC

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

Tali interventi saranno inoltre soggetti alle seguenti norme di dettaglio di differenziamento per tipo edilizio:

### 1. Norme relative all'edificato sulla via dei Devoto – Fronte Urbano

#### a. tipologia dei rivestimenti murari degli edifici

##### *Intonaci e 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 rilevato in cemento con colorazione differente rispetto all'intonaco soprastante. Sono ammessi aggiudizio della C.E. zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strisciato (ad effetto rustico).

##### *integgiature di edifici*

Dovranno essere proposte tinteggiature prevalente 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 sottoporre all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono ammesse Pitture con effetti plastici a rilievo quali graffiati e spolverati a grana grossa.

#### b. tipologia delle coperture, gronda degli edifici

##### *cornicioni, gronda, pluviali*

La sporgenza delle falde, dal filo della 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, lamere ecc.), o laterocemento, il colore delle coperture dovrà essere grigio.

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

di mensi oni minime strettamente connesse all'uso.

#### *coperture piante praticabili*

Nel caso di interventi su coperture piante esistenti 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 preferibilmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali. Le coperture piante devono avere pavimentazione come prescritto al punto D2.

c. tipologie delle bucature e serramenti degli edifici

#### *bucature, soglie di porte e davanzali*

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

Circa i contorni delle bucature si hanno i seguenti casi:

- i mezzani di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco 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 pilastri delle porte devono essere trattati ad intonaco 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 simili) verniciato in colore bianco o con tintarella.

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, intagliati potranno essere inserite porte di accesso a vetro di tipologia corrente.

Non sono consentite le porte ad apertura 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. tipologie dei rivestimenti murari degli edifici

#### *superficie esterne degli edifici*

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

#### *tinteggiature di edifici*

Dovranno essere proposte tinteggiature 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.

### *tinteggiature dei serramenti*

Come per le superfici degli edifici dovranno essere proposte tinteggiature prevalente 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. tipologie delle coperture

#### *cornicioni*

La sporgenza delle falde, dal filo della 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 falda, 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 falegname "tipo Velux" o di parti di copertura realizzate con materiali traslucidi o vetrato per l'illuminazione dei locali sottostanti.

#### *coperture piene praticabili*

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

### c. tipologie delle bucature e serramenti degli edifici

#### *bucature*

Le bucature 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 finestre 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 chiavatura 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 prodotti vi esistenti (cantiere), in applicazione quanto disposto dall'art. 5, punto 4, delle Norme del Piano di Baco del l'ambito 16, sia previsto l'inserimento di elementi naturalistici, quali schermature e di affratti vegetazionali, da attuarsi con essenze vegetali idonee al sito e sistemazione di superfici permeabili, atti a migliorare il rapporto tra le nuove sistematizzazioni e ricostruzioni con l'assetto fluviale e con quello marino.

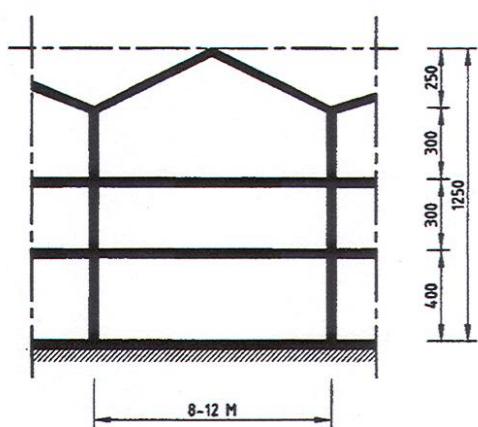
In tutti gli interventi dovrà comunque essere prevista la sistemazione del tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte di intervento secondo le indicazioni degli schemi tipologici riportati nelle specifiche schede.



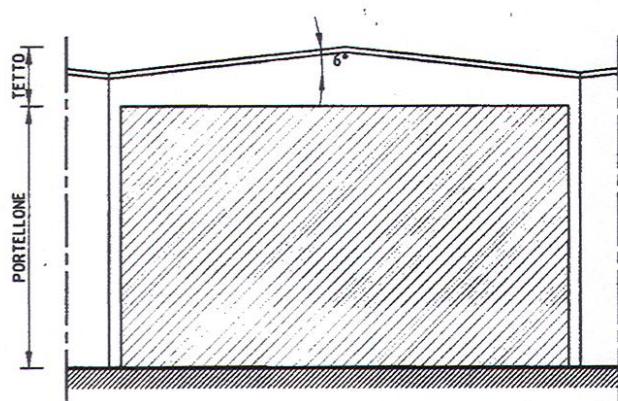
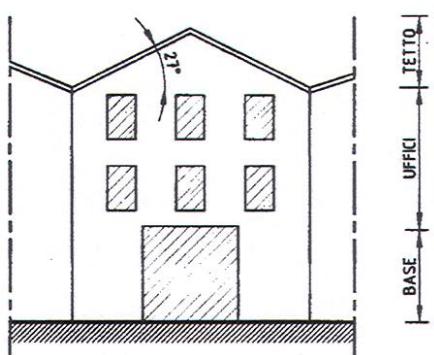
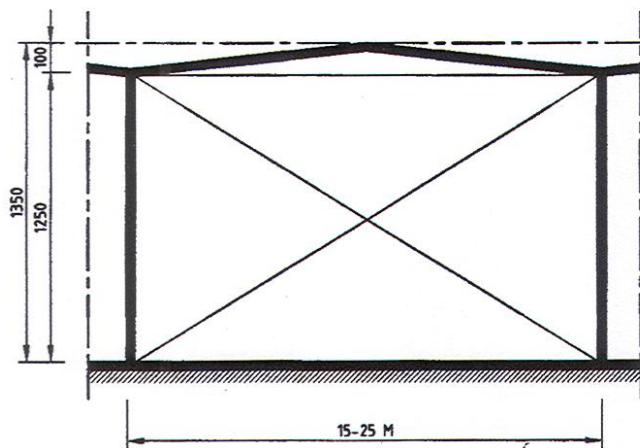
## SCHEMI TIPOLOGICI

### SCHEMI TIPOLOGICI PER I FRONTI

TIPOLOGIA FRONTE URBANO  
(RIFERIMENTO: TIPO1)



TIPOLOGIA FRONTE PORTUALE  
(RIFERIMENTO: TIPO2)

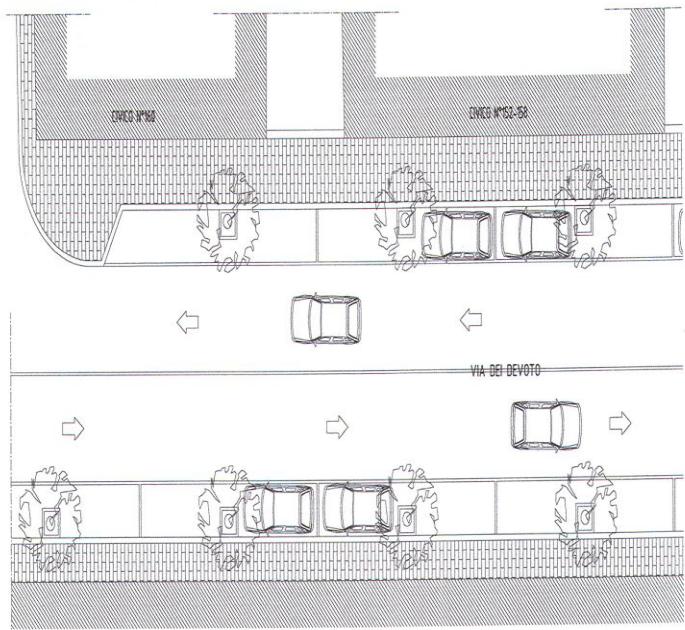


- Corpo di fabbrica destinato ad uffici
- Copertura a falde con inclinazione 25-30 %
- Struttura portante in cemento armato.
- Destinazione commerciale dello zoccolo p.t.
- N° 2 piani soprastanti destinati ad uffici
- Passo 8-12 m
- Profondità 4-8 m

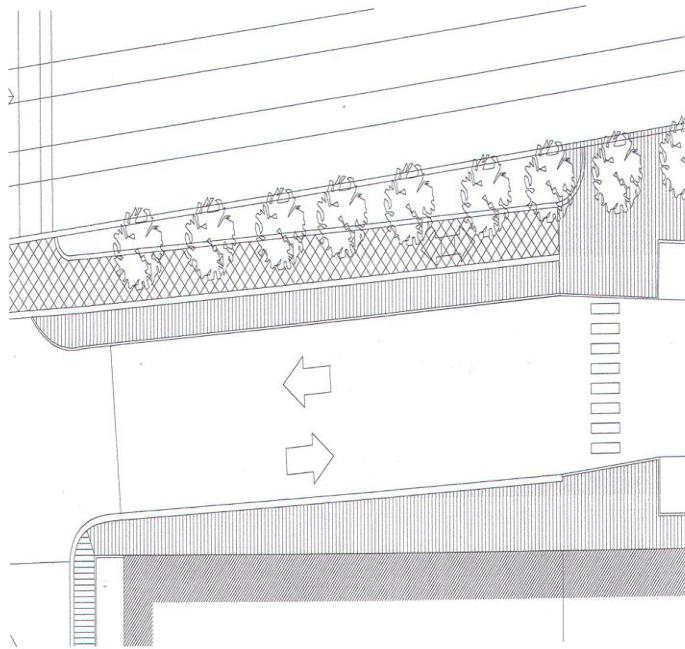
- Corpo di fabbrica destinato alla produzione.
- Riduzione al minimo della inclinazione delle falde.
- Struttura portante intelaiata/prefabbricata.
- Grandi aperture a tutto prospetto sul fronte del porto
- Campata massima 25 m

## 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



SCHEDE DELLE UNITÀ INSEDIATIVE  
DI CUI ALLA TAVOLA 7  
ALLEGATA ALLE CONTRODEDUZIONI AL VOTO REGIONALE  
ed ABACO DEI TIPI EDILI ZI

### 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:

- 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 unirsi nei materiali e nella tipologia al corpo principale dell'edificio.

## 2) - CERRETO

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

L'insediamento è strutturato su un percorso di crinale da cui partono paralleamente 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 río Cabanne e connette i nuclei agricoli alle varie quote.

### PRESCRIZIONI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

#### Regole morfologiche:

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

#### Regole tipologiche:

- ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

### 3) - BARASSI

Insediamento organizzato lungo due criminali secondari e paralleli, cui fa capo un bacino agricolo particolarmente vasto.

- a) L'insediamento principale ha per matrice il crinale di costa Lavagni nei 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 parallelemente alle curve di livello, sviluppi lineari semplici e più o meno accentuati.

- b) Il crinale secondario più a nord segna il limite del bacino agricolo di Barassi, di spostamenti 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 di spostati 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 criminali secondari che si ricongiungono al monte della chiesa e come asse di sviluppo principale la percorrenza pianeggiante di aggiornamento 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 con la chiesa che domina i solatii insediamento e l'intero bacino agricolo legato ad esso.

Regole morfologiche:

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

- mantenimento di una fascia di rispetto inedificata di 80 metriorno alla chiesa;
- di via di costruire nuovi volumi isolati lungo l'asse del crinale;
- rafforzamento dei due nuclei esistenti lungo la provinciale, completandone e compatandone 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;
- possibili integrazioni dei due nuclei ad ovest di case Raffo e degli altri nuclei presenti con nuovi volumi di sposti a distanza minore/uguale 10 m da quelli esistenti e di mensone 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 monoassiale 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 disposti linearmente su assi di collegamento criminali, 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 isole. Sono presenti tipi agricoli aggregati di case di pendio lungo la massima pendenza, rifusioni edilizie e ville agricole.

#### Regole morfologiche:

- 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 parallelli alla strada.
- Sono ammessi nuovi volumi sul versante a mezza costa, su asse d'insediamento parallelo alle curve di livello con volumetria minore/uguale a 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 a 10 m dagli edifici attuali e volumetria inferiore a 300 mc.

#### Regole tipologiche:

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

## 5 Bis) - VERSANTE OVEST DEL RI O 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. Mchel e, Baranni na. Scarsamente insediato, presenta edificazione di mezza costa, connessa in costa all'edificio 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, disposti 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 2/3 del volume più vicino.

### Regole tipologiche:

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

## 6) - S. GULIA

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

L'alto valore paesistico del sito è rafforzato dalla presenza di ville agricole che si staglionano 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 edili.

## 7) - MADONNA DELLA NEVE

Inserimento 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'inserimento di mezza costa a carattere sparso, si sviluppa ad alcune quote costanti, lungo percorrenze secondarie che partono dal crinale e si snodano sui versanti parallellamente alle isolande. Il sistema dell'inserimento 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 pregevoli 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 lembo di bosco.

### Regole morfologiche:

- E' compatibile un rafforzamento del sistema inserimentivo 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 possibili lità di rafforzare i nuclei esistenti con nuovi volumi indipendenti a distanza minore/uguale 10 m da quelli esistenti e volumetrica minore/uguale 1/2 del volume maggiore presente nel nucleo;
- Edifici di mezza costa secondo i tipologi agricoli ammesse.

### Regole tipologiche:

ammesse i tipologi agricoli del repertorio locale.

## 8) - COLLI NA DI MOGLIA

L'insediamento agricolo storico risultava assai modesto, ed era localizzato lungo i crinali 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 sviluppo autostradale hanno cancellato le gerarchie di tale sistema morfologico: l'insediamento si è evoluto lungo i crinali secondari ed a corona della zona cacumina con i poli oggi e misteriosi residenziali ed agricoli (come testimoniati l'ambito di pertinenza che alterna l'ambi boschi vi ed uliveto in modo abbastanza casuale).

### Regole morfologiche:

- Vieta alla edificazione nella zona cacumina e della sella;
- Rafforzamento del nucleo di Moglia 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/uguali 250 mc e fronte principale parallelo alle curve di livello.

### Regole tipologiche:

- 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

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) di stanziamenti 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 maleposto, è da sempre boscato ed inedificato.

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 possibili edificazioni 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 agricolte del repertorio locale compatibili con la volumetria massimata 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 media-alta conserva i naturali terreni e 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" risultante determinato dalle dimensioni medie dei poderi. Ad oggi tale sistema si presenta sostanzialmente intatto.

Nella 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:

- Nella fascia alta, ammessa nuova edificazione solo nell'egranazione 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;
- 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:

- Nella fascia alta ammesse i tipologi agricoli del repertorio locale;
- Nella fascia bassa ammesse i tipologi agricoli locali, ammessi tipi residenziali mono- bi familiari ad eventuale completamento delle zone REB delimitate dal PRG.

## 10) - COLLI NA E VALLETTA DI SAN BENEDETTO

a) Il percorso di crinal e che connett eva 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 ri di scendere verso Lavagna a "La Murgia".

Su tale percorso si impostava l'insediamento agricolo storico: un insediamento lineare di piccoli nuclei edificati lungo il crinal e, 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 connett eva il percorso di crinal e ai poderi agricoli sparsi di mezza costa.

La crescita urbana del secondo dopoguerra e l'importanza assunta dalla strada Panoramica come asse di stretto per i urbano hanno sostanzialmente snaturato il sistema insediativo agricolo: il versante, infatti ha subito un'urbannizzazione di tipo residenziale a villette e piccoli condomini sviluppatisi perpendicolarmente alle isolpese 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 di distribuzione dei nuovi insediamenti, connettendo i nuclei di crinal e con la Panoramica, hanno fatto annullato l'importanza del percorso di crinal e smembrando il sistema insediativo agricolo preesistente.

b) Oltre il crinal e 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 inedificata, costituendo di fatto baci no agricolo degli insediamenti di crinal e.

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

Regole morfologiche:

- 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 esistenti, con volumetria inferiore a 2/3 quella del corpo di fabbrica più vicino.
  - Sul versante a mare sono ammessi nuovi corpi di fabbrica solo a ridosso a completamento delle zone REB esistenti, e con volumetria inferiore a 250 mc.
- b) - Nella valletta di S. Benedetto è vietata la localizzazione di edifici residenziali.
- Sono ammessi volumi agricoli localizzati sul fondovalle e nei complessi, e connessi al sistema viario esistente nel fondovalle.

Regole tipologiche:

- ammesse i tipi pologici agricoli del repertorio locale.
- sul versante a mare a ridosso delle zone REB, ammesse tipi pologici di stampo residenziale (villette o simili).

### 11) - VERSANTE SUD DEL RI O FRAVEGA - VALLE BERISSI 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 boschata, che presenta tracce di un insediamento rurale sparso di tipi elementari di manufatti agricoli per lo più abbandonati e risultatamente 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 gravitanti sul percorso insediativo del fondovalle.
- c) Infine la zona sotto S. Giulia che è legata ad una diversa morfologia con vallecole più incise e conseguente esposizione nord-sud dei versanti, assai più favorevole rispetto all'esposizione prevalente nord-ovest della valle interna.

Sindividuano, in questa zona, lungo i crinali facenti capo a S. Giulia, due sistemi insediativi linearidi 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 coi nuclei deva con gli assi di crinale, oggi è costituito dalla provinciale di S. Giulia, che ha di fatto favorito lo sviluppo dell'insediamento di versante declinando quello di crinale.

#### Regole morfologiche:

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

- b) - Ammessa nuova edificazione nel la 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:

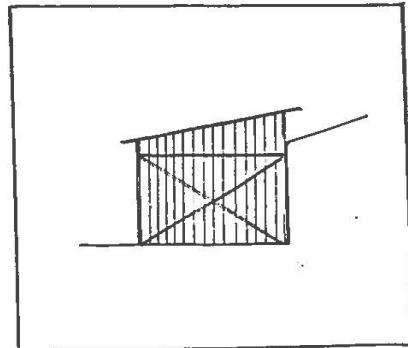
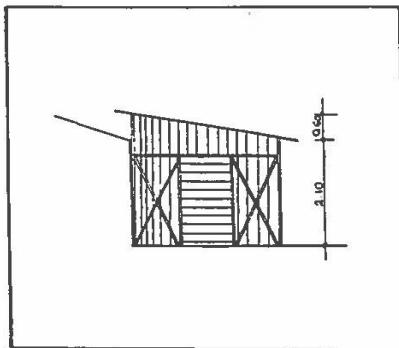
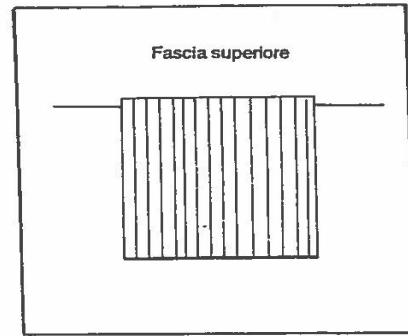
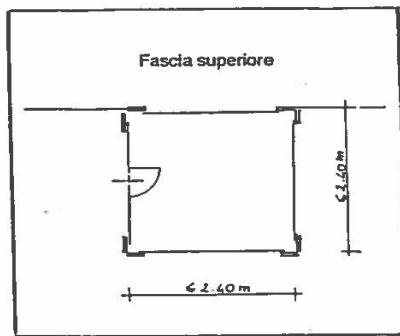
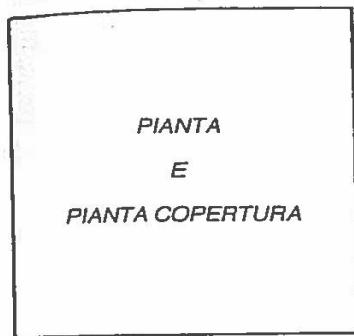
Ammesse solo le tipologie agricole del repertorio locale compatibili con le limitazioni volumetriche imposte.

## ABACO DEI TIPI EDILI

- Strutture agricole provvisoriali
- Accessori agricolici 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

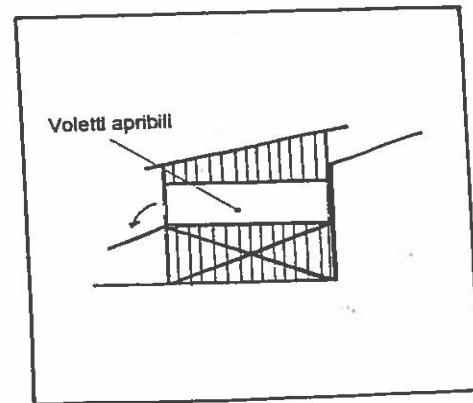
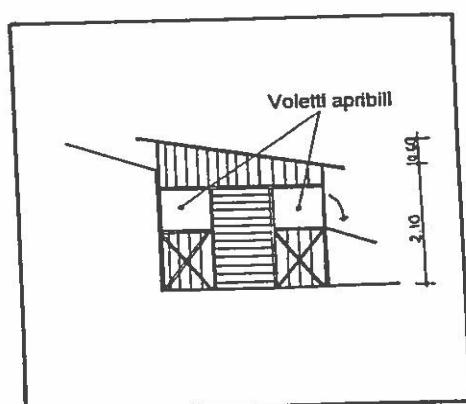
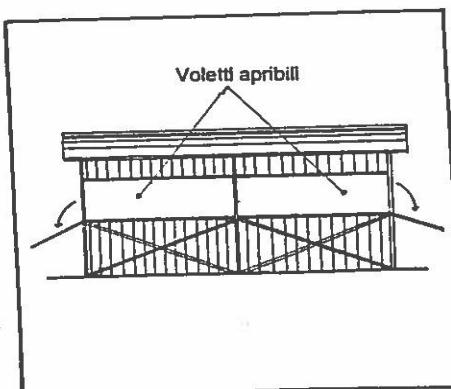
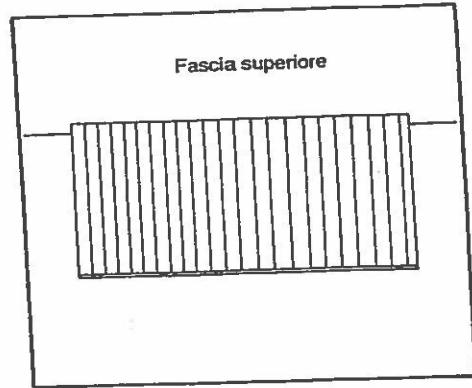
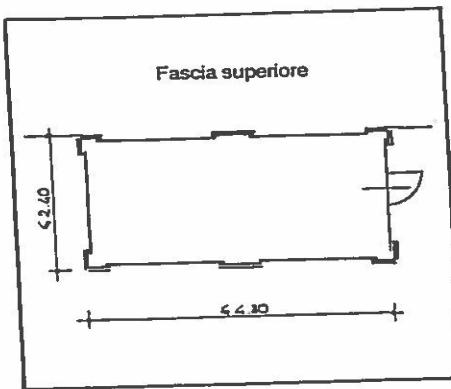
**PICCOLI MANUFATTI  
AD USO PRODUTTIVO  
CASOTTI PER ATTREZZI**

166.1



**PICCOLI MANUFATTI**  
**AD USO PRODUTTIVO**  
**DEPOSITI, ATTREZZI - POLLAI**

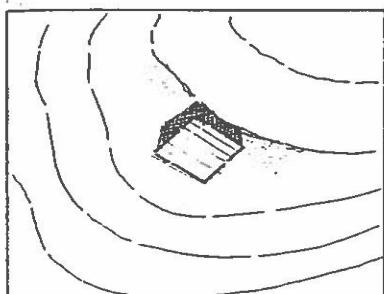
166.2



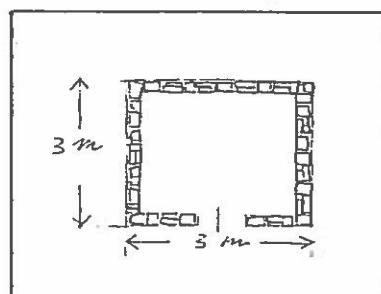
**TIPOLOGIE DEGLI ACCESSORI AGRICOLI**

166.2

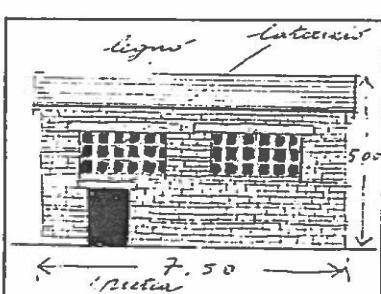
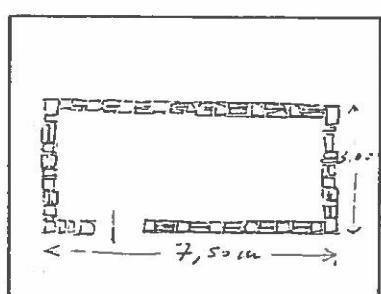
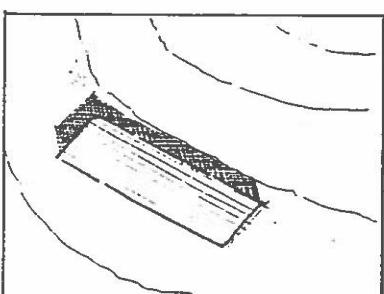
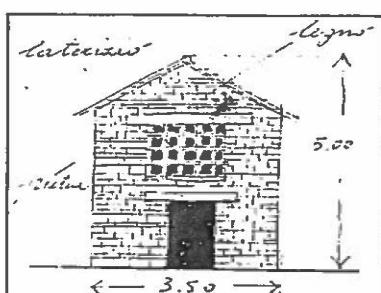
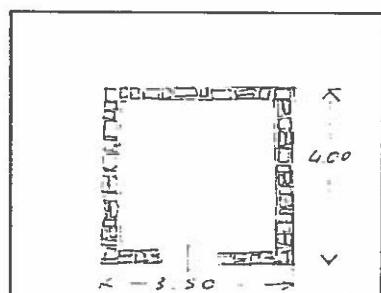
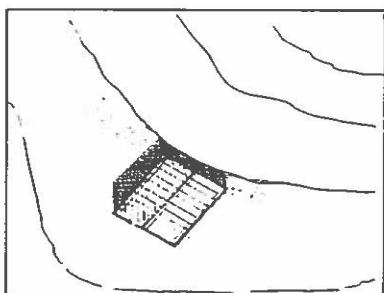
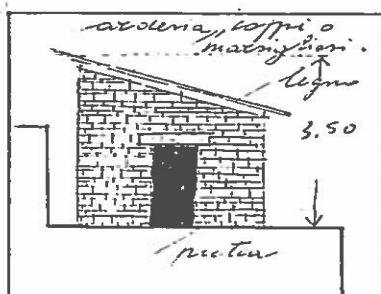
SCHEMA INSEDIATIVO



PIANTA



ALZATO



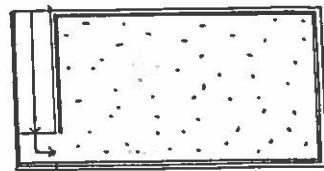
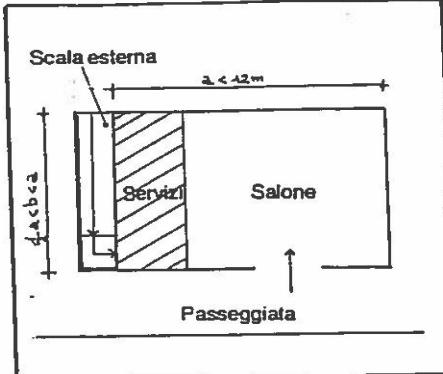
**ATTREZZATURE OBBLIGATORIE**  
**E FACOLTATIVE DEGLI**  
**STABILIMENTI BALNEARI**

166.4

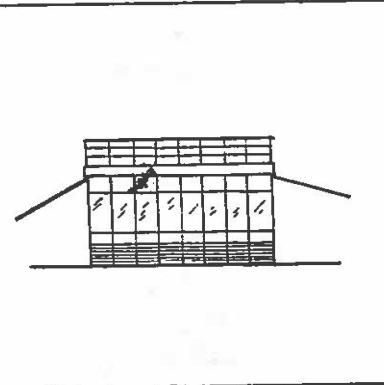
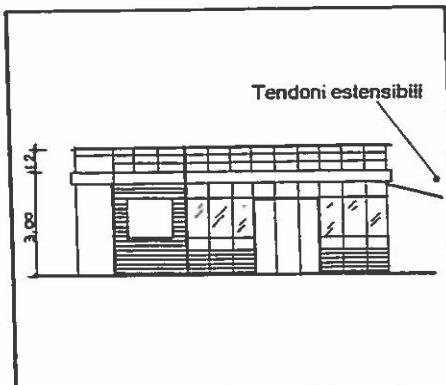
PIANTA

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.

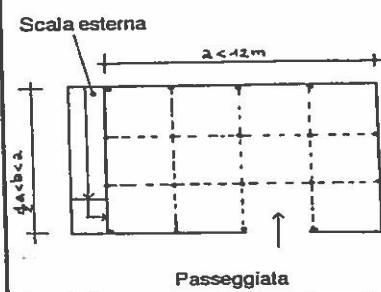
## ATTREZZATURE OBBLIGATORIE E FACOLTATIVE DEGLI STABILIMENTI BALNEARI!

166.5

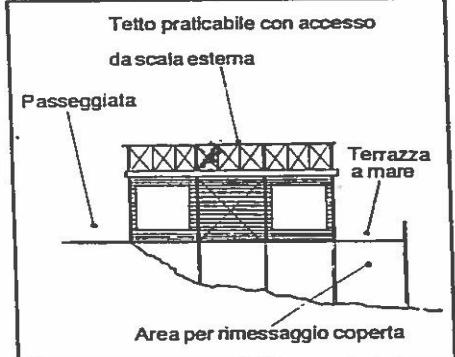
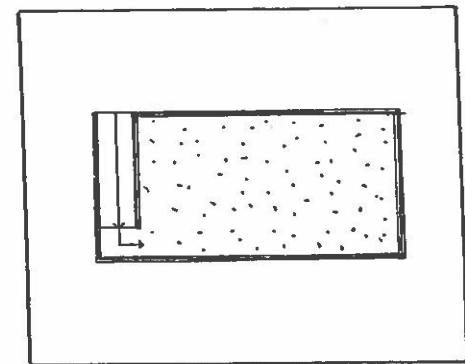
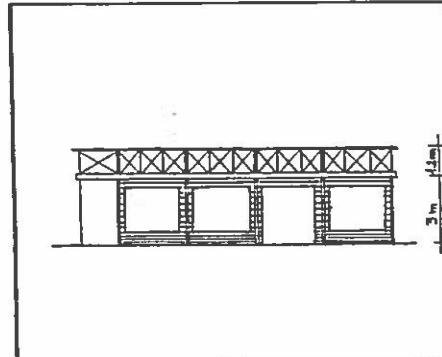
PIANTA

E

PIANTA COPERTURA



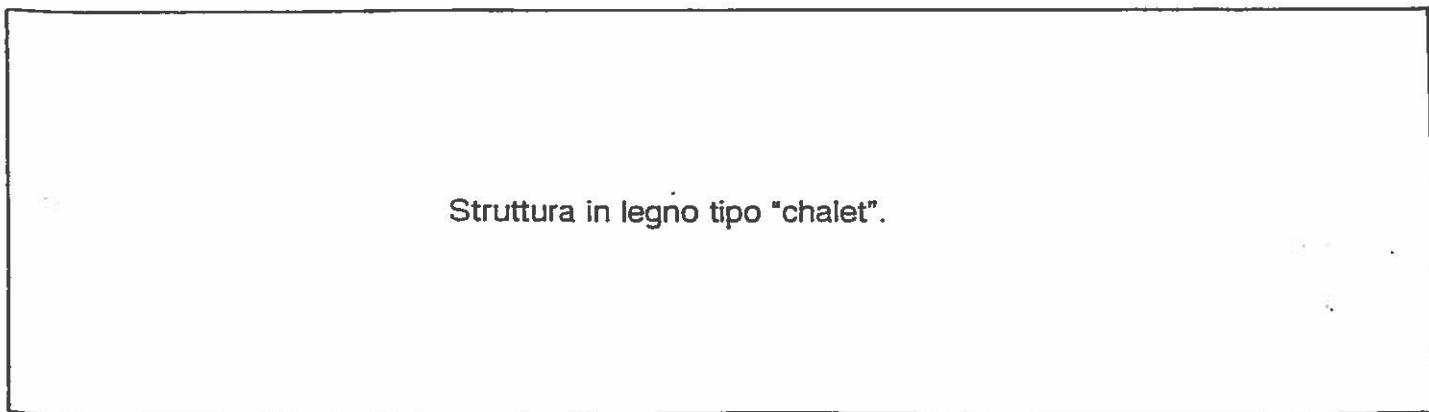
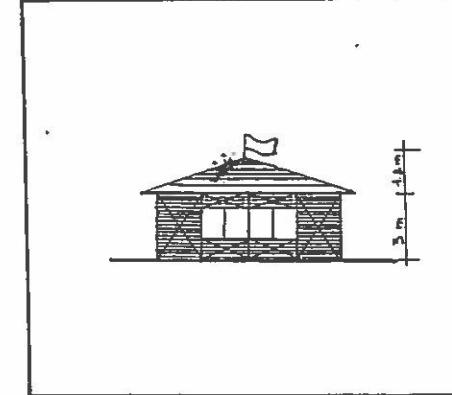
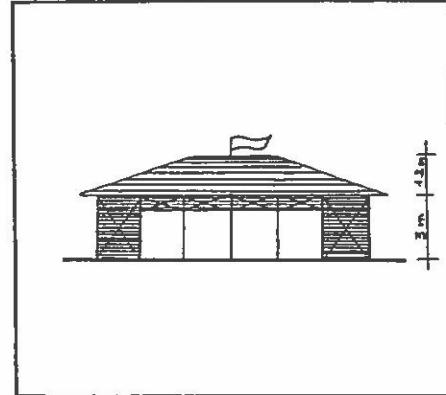
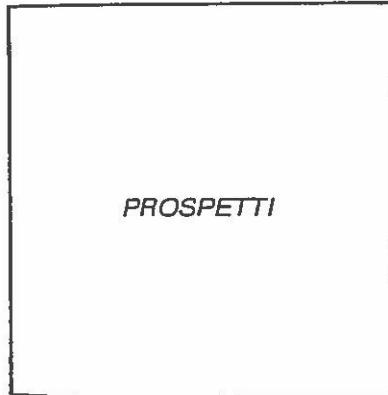
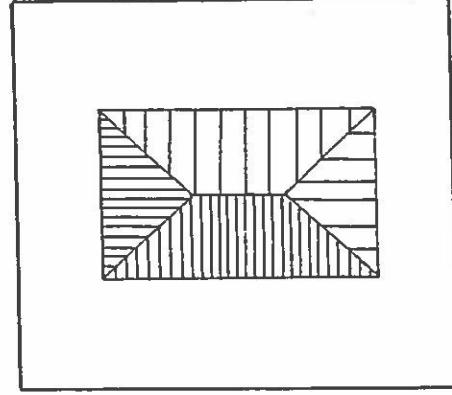
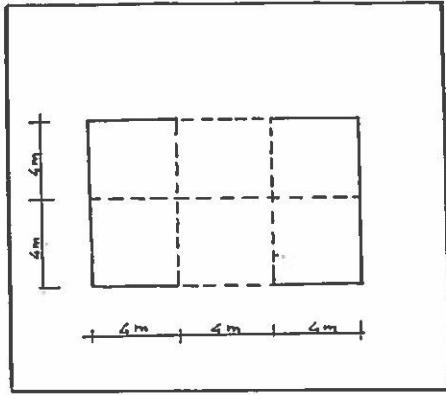
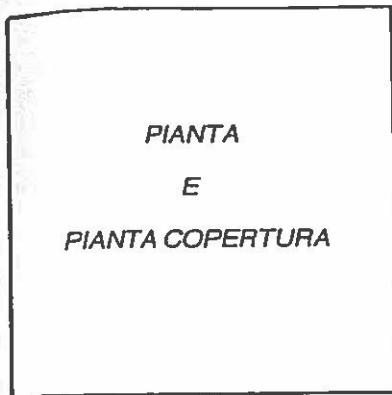
PROSPETTI



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**

LEG.G.



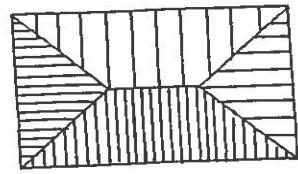
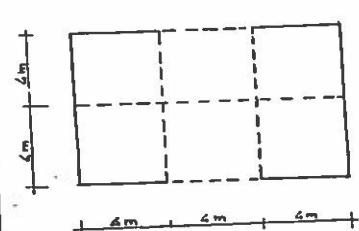
ATTREZZATURE OBBLIGATORIE  
E FACOLTATIVE DEGLI  
STABILIMENTI BALNEARI

166.7

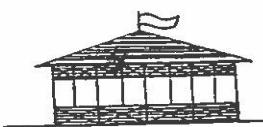
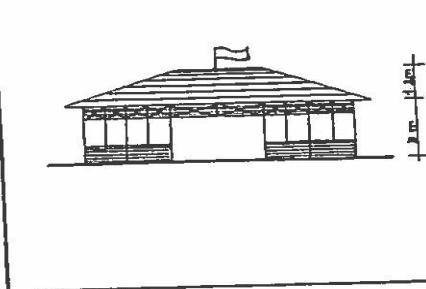
PIANTA

E

PIANTA COPERTURA



PROSPETTI

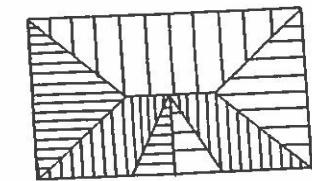
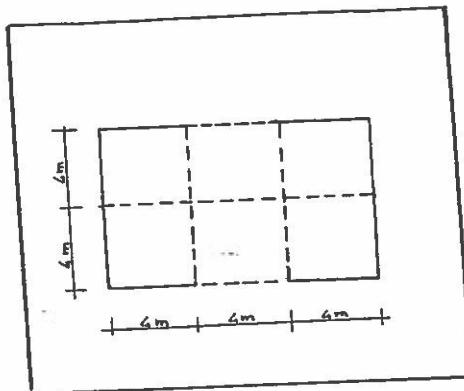


Struttura in legno tipo "chalet".

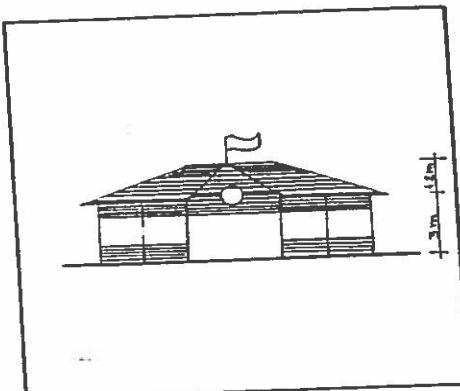
ATTREZZATURE OBBLIGATORIE  
E FACOLTATIVE DEGLI  
STABILIMENTI BALNEARI

166.8

PIANTA  
E  
PIANTA COPERTURA



PROSPETTO

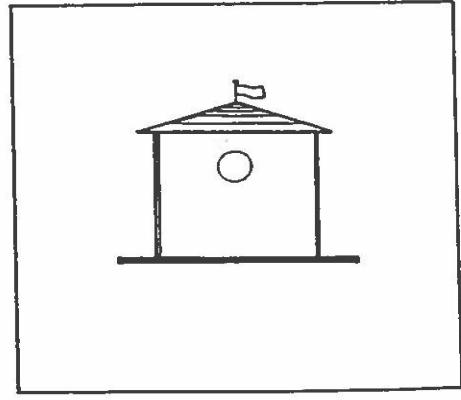
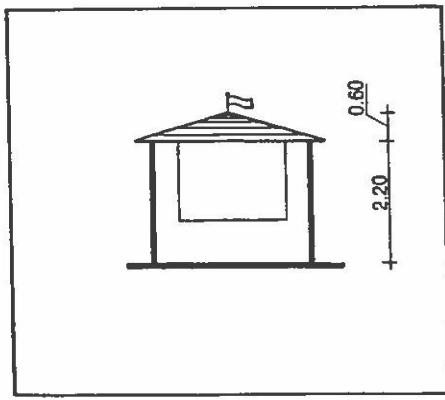
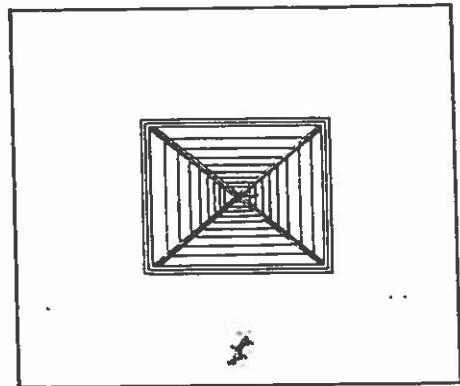
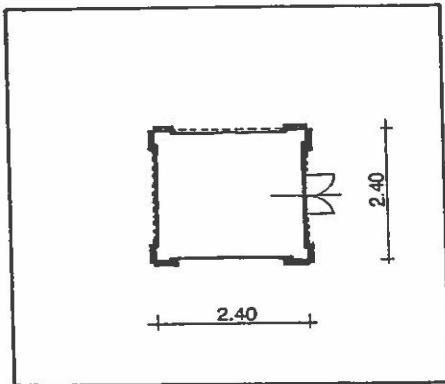


Struttura in legno tipo "chalet".

**STRUTTURE STAGIONALI PER AREE  
DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

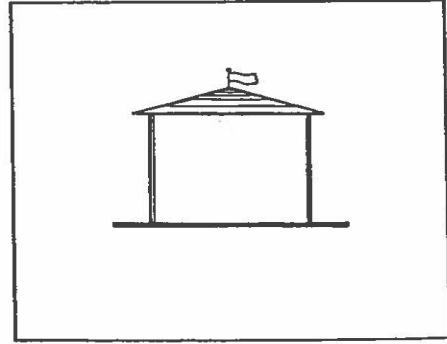
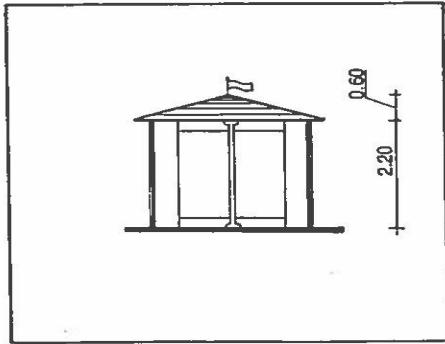
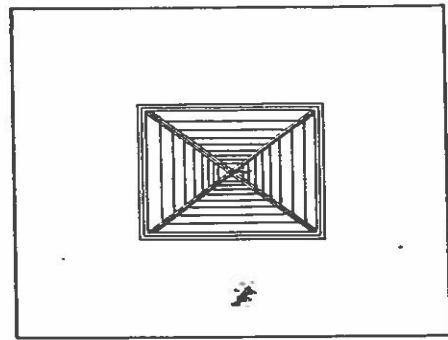
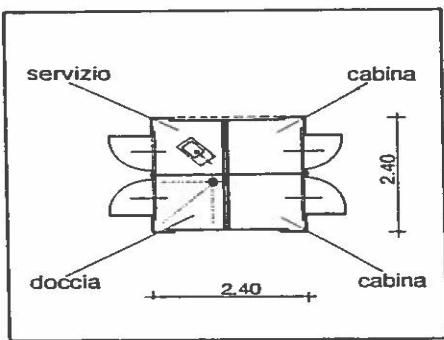
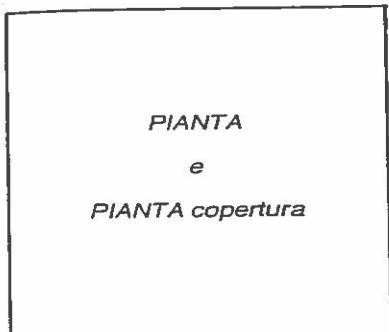
156.3

**CHIOSCO tipologia A**



**STRUTTURE STAGIONALI PER AREE  
DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

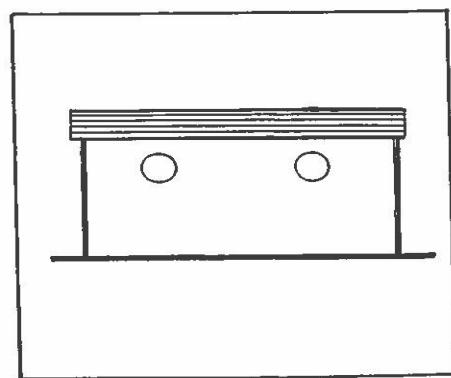
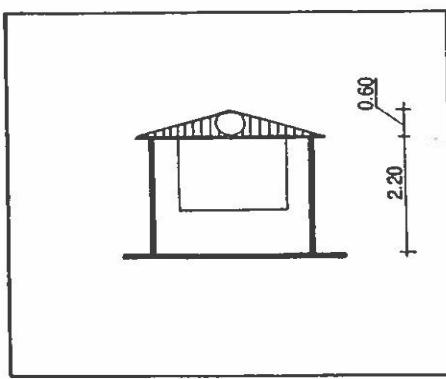
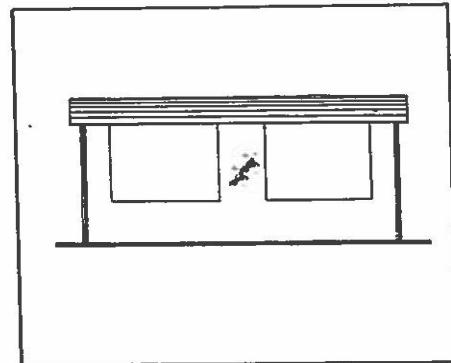
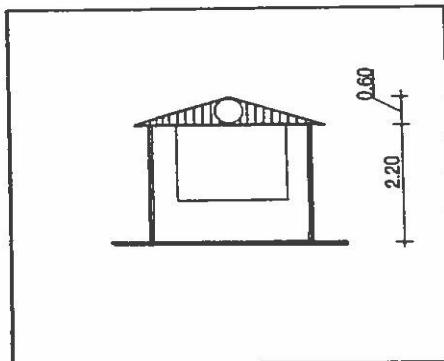
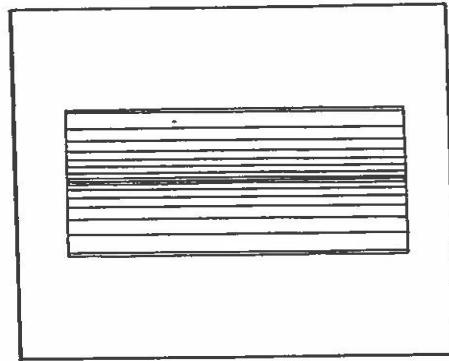
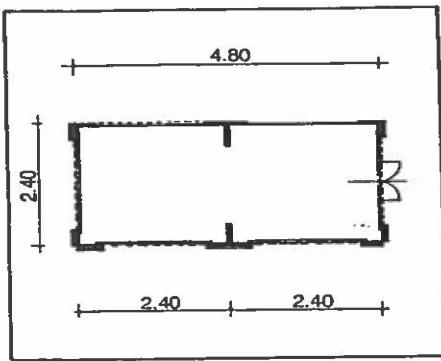
**CHIOSCO tipologia B**



**STRUTTURE STAGIONALI PER AREE  
DESTINATE ALLA BALNEAZIONE**

100.11

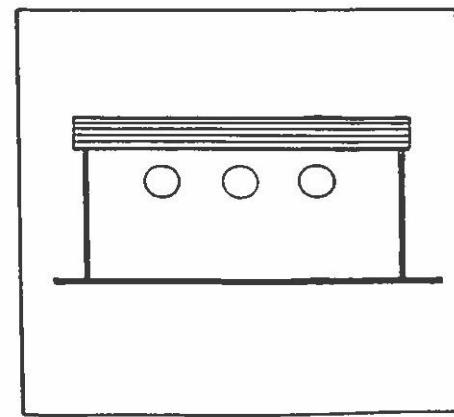
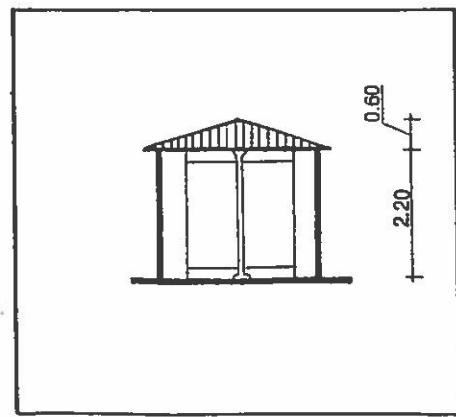
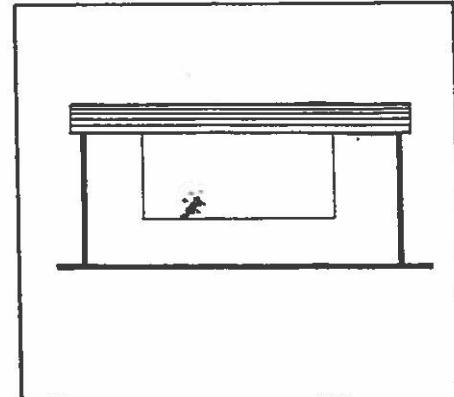
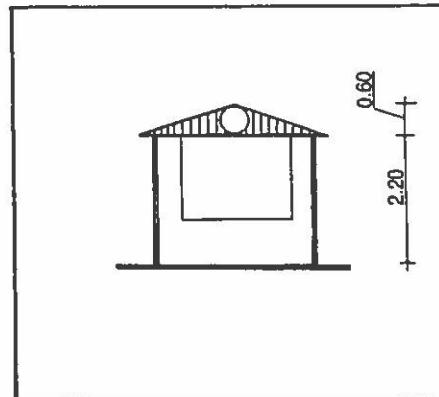
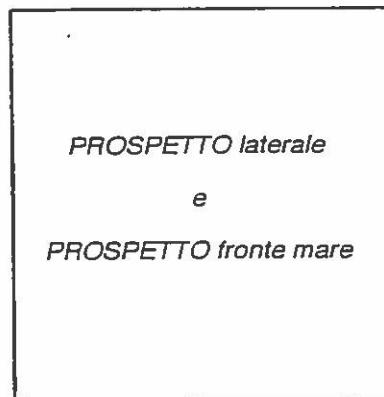
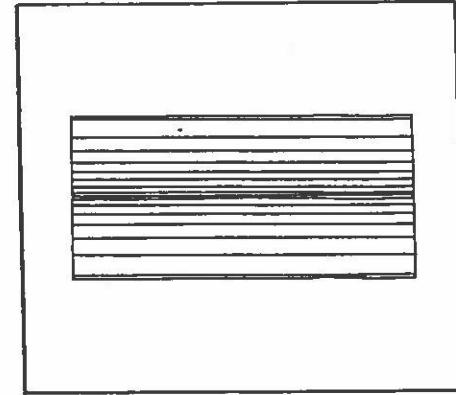
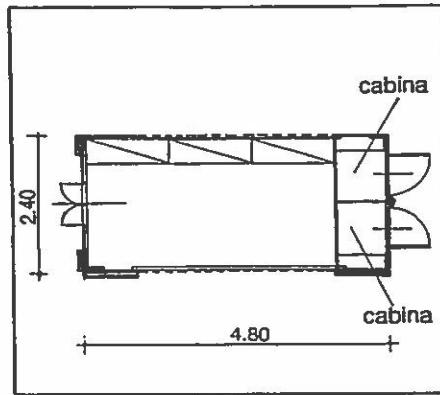
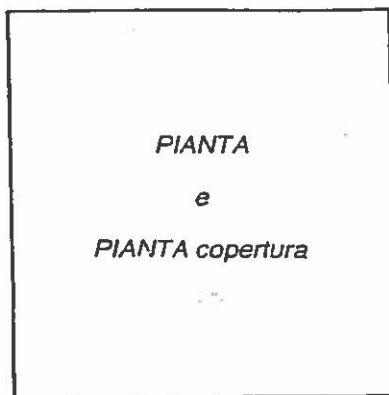
**CHIOSCO tipologia C**



## STRUTTURE STAGIONALI PER AREE DESTINATE ALLA BALNEAZIONE

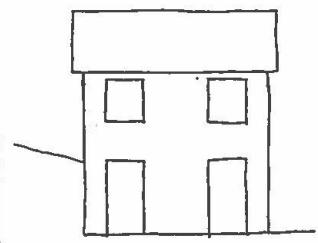
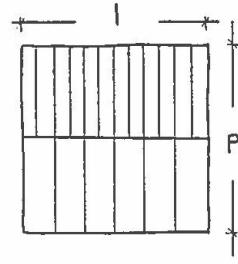
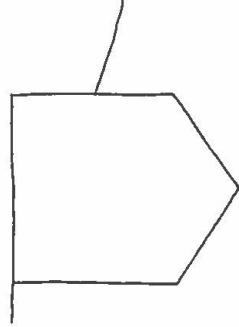
100.12

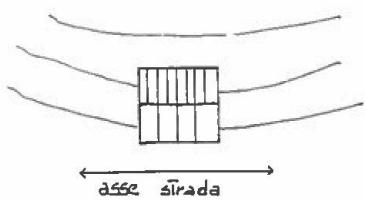
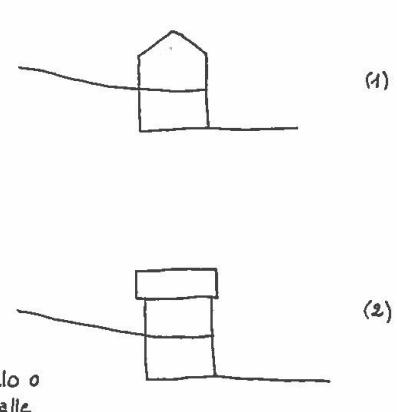
### CHIOSCO tipologia D



## TIPO 1 CASA AGRICOLA ELEMENTARE

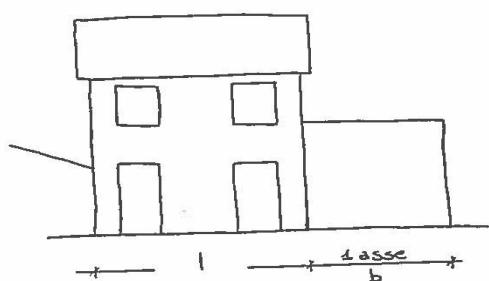
166.13

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospecto principale: 2 piani fuori terra e 2 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p>  	$5 < l < 7 \text{ m.}$ $1 < p < 3$ $\frac{2}{2}$ $h = 2 \text{ piani}$

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

**CORPI AGGIUNTI A COPERTURA PIANA**

**DIMENSIONI**



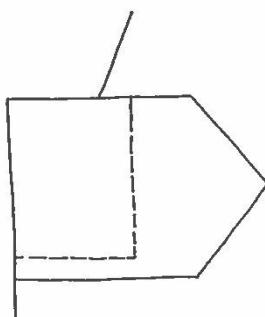
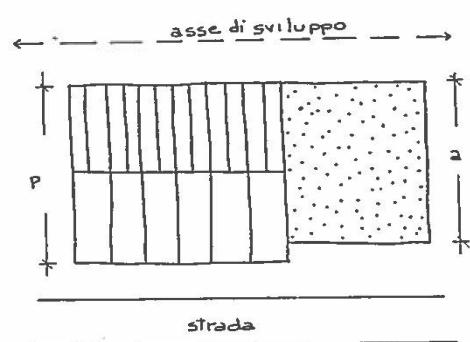
copertura piana e praticabile;  
profondità minore o uguale al  
corpo di fabbrica principale;  
volume arretrato o a filo di  
prospetti

$$\frac{1}{4}l < b < \frac{1}{2}l$$

$$a \leq p$$

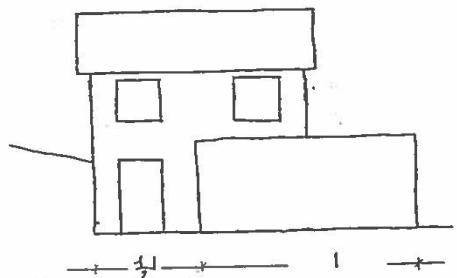
$h = 1$  piano

166.14



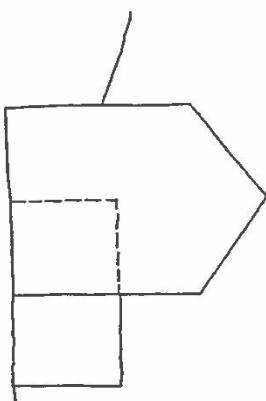
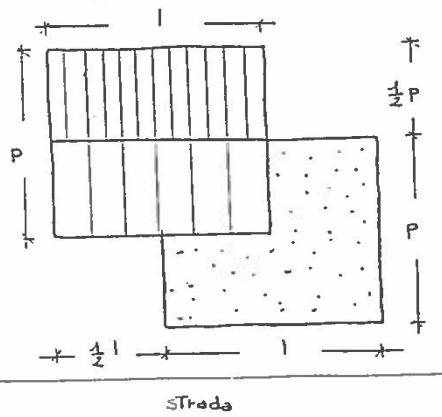
**CORPI AGGIUNTI A COPERTURA PIANA**

**DIMENSIONI**



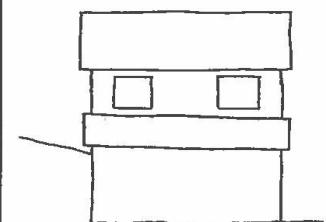
copertura piana e praticabile

$h = 1$  piano  
Vedi schema  
a lato



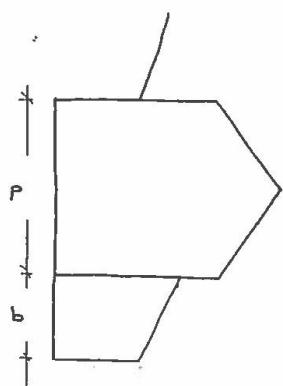
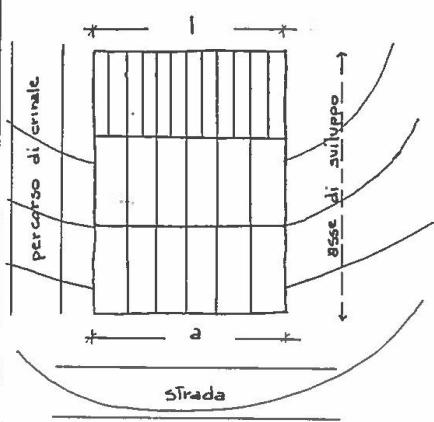
**CORPI AGGIUNTI AD UNA FALDA**

**DIMENSIONI**



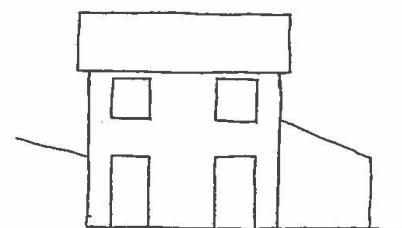
$a = l$   
 $\frac{1}{3} p < b < \frac{1}{2} p$   
 $h = 1$  piano

166.15

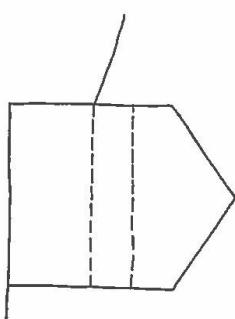
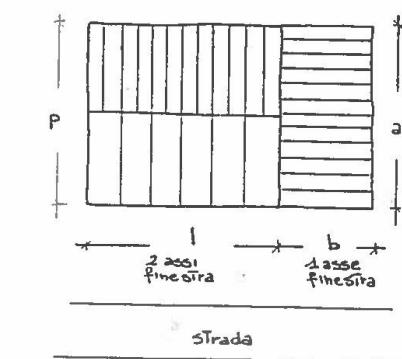


**CORPI AGGIUNTI AD UNA FALDA**

**DIMENSIONI**

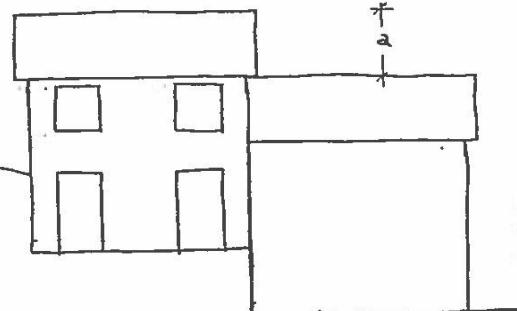


$a = p$   
 $\frac{1}{3} l < b < \frac{1}{2} l$   
 $h = 1$  piano



## AGGREGAZIONI DI DUE TIPI (1)

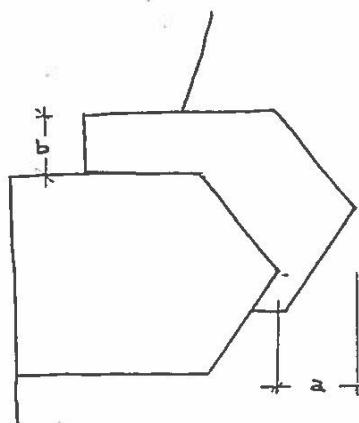
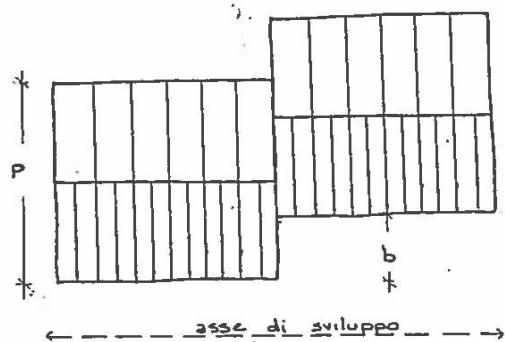
### DIMENSIONI



Copertura con uguale pendenza ed uguale disposizione;  
profondità del corpo aggregato  
uguale a quella del corpo  
principale

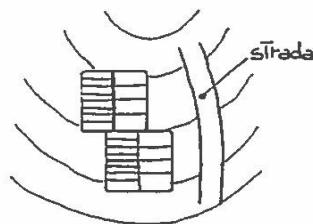
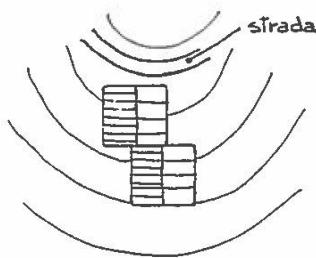
$0,30 < a < 1$  piano  
 $0,10 < b < \frac{1}{3} p$

166.16



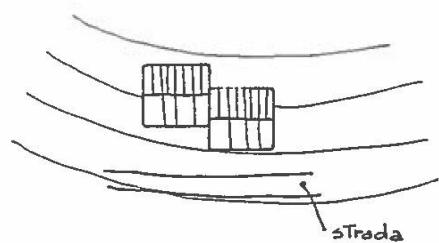
## COLLOCAZIONE

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



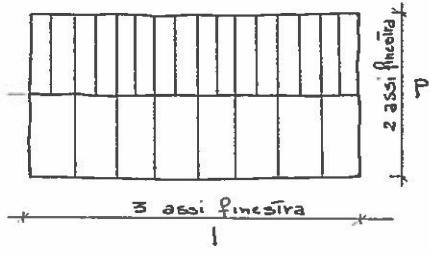
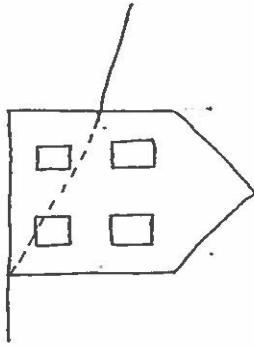
(Zone di crinale)  
case di pendio

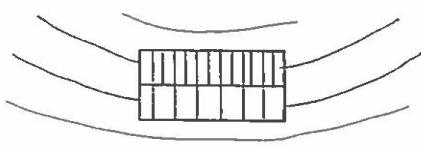
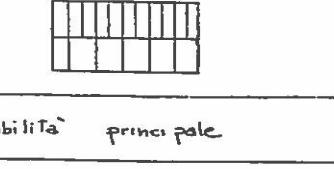
- Su terreno acclive o terrazzato con sviluppo parallelo alle curve di livello:



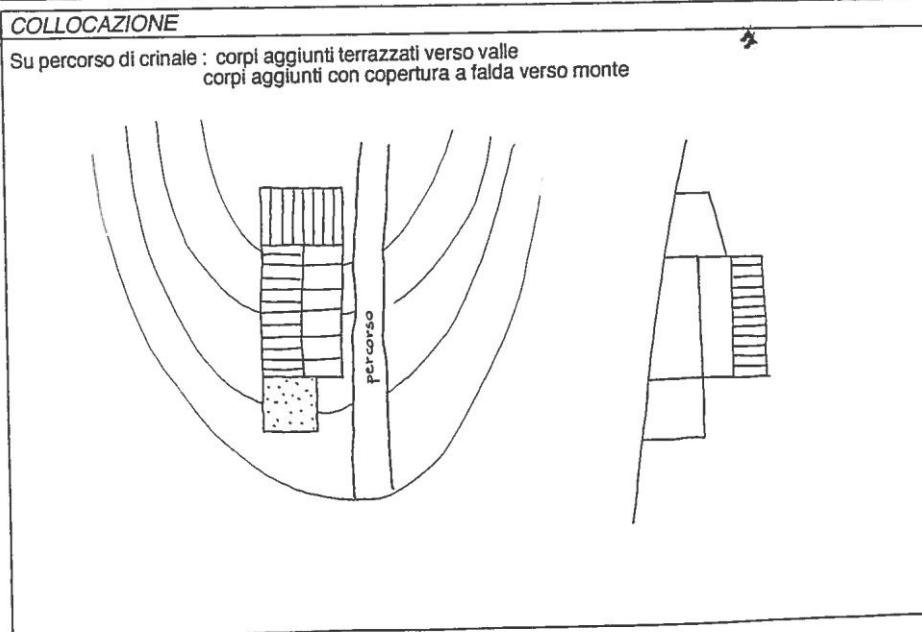
(Case di versante)

## TIPO 2 CASA AGRICOLA

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospecto principale: 2 piani fuori terra 3 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p>  	$8,50 \leq l \leq 10,50$ $31 \leq p \leq l$ $5$ $h = 2$ piani  166 . 17

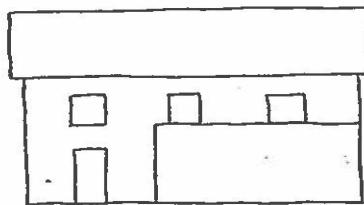
COLLOCAZIONE
<p>Su versante acclive e terrazzato, lungo i percorsi di crinale, a piede di collina e su terreno piano</p>  

CORPI AGGIUNTI SUI PROSPETTI LATERALI	DIMENSIONI
<p>1 piano tetto a falda</p> <p>1 piano; copertura praticabile</p>	$\frac{1}{3}a < b < \frac{1}{2}b$ 166.18
<p><math>\frac{1}{2}c &lt; d &lt; c</math></p>	

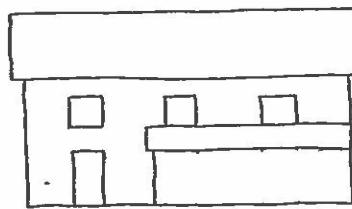


## CORPI AGGIUNTI SUI FRONTI

1 piano;  
copertura piana  
e praticabile

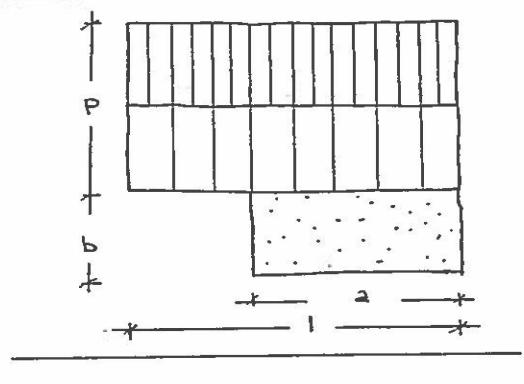


166.19  
1 piano;  
copertura ad una falda  
inclinata con pendenza  
uguale a quella della  
copertura del corpo  
principale



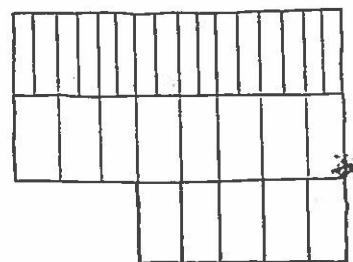
### DIMENSIONI

$11 < a < 21$   
 $\frac{3}{3}$   
 $b < 2 p$   
 $\frac{5}{5}$   
 $h = 1 \text{ piano}$



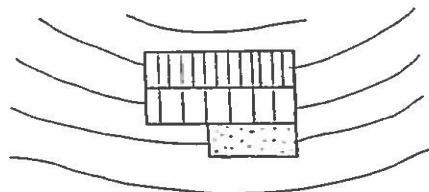
asse di sviluppo → ←

Strada

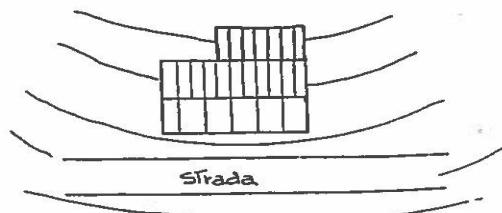


### COLLOCAZIONE

Di solito sul prospetto  
principale o sul  
prospetto a valle



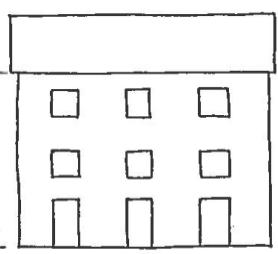
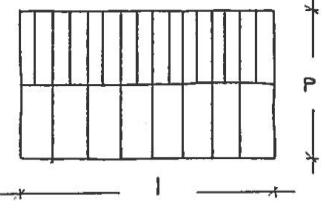
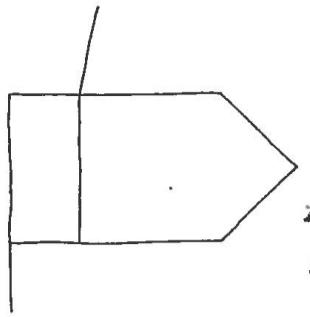
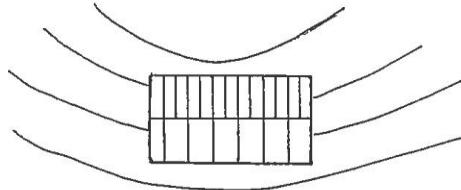
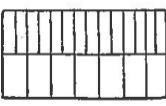
Di solito sul prospetto  
secondario a monte  
dell'edificio



### **TIPO 3 CASA AGRICOLA**

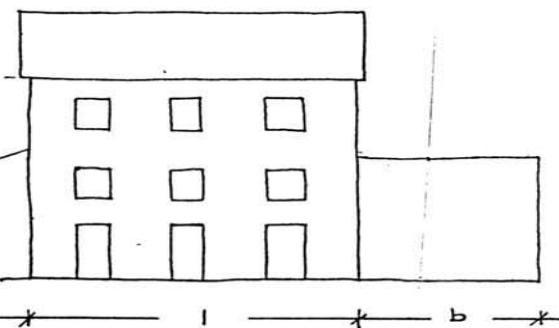
SOPRELEVAZIONE DI UN PIANO DEL TIPO 2

166.20

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
  	<p>Prospecto principale 3 piani fuori terra 3 assi finestra Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p> <p>8,50 &lt; l &lt; 10,50 3l &lt; p &lt; 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>   <hr/>	

### CORPI AGGIUNTI SUI PROSPETTI LATERALI

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

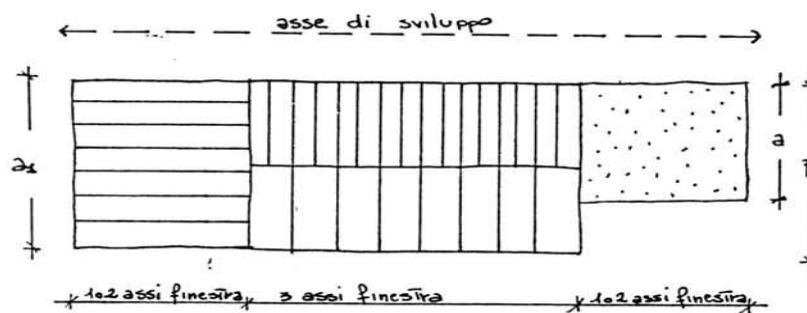


2 piani fuori terra;  
tetto praticabile

166.21

#### DIMENSIONI

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

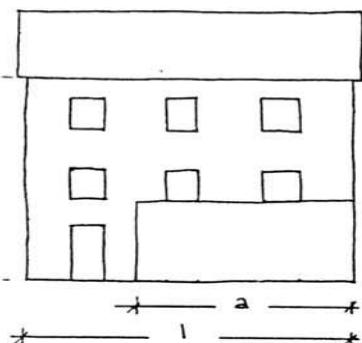


#### DIMENSIONI

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

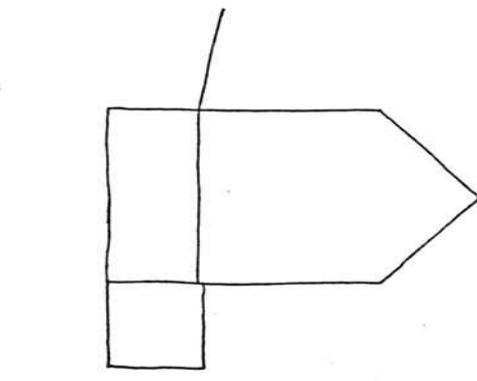
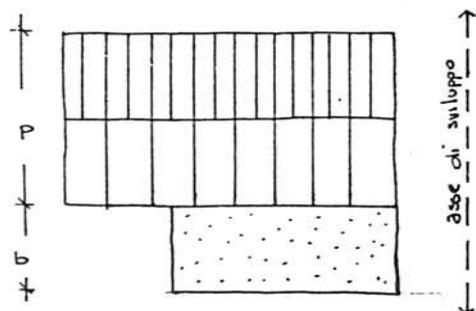
### CORPI AGGIUNTI SUL FRONTE PRINCIPALE

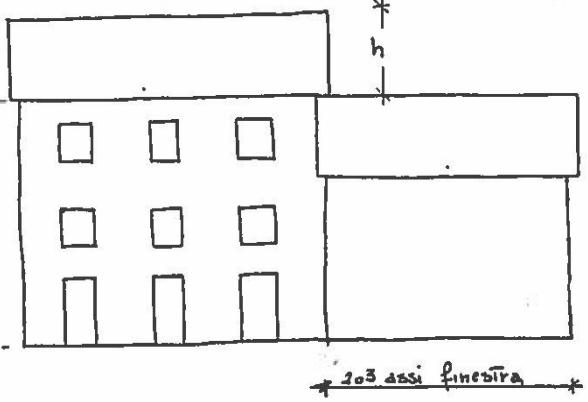
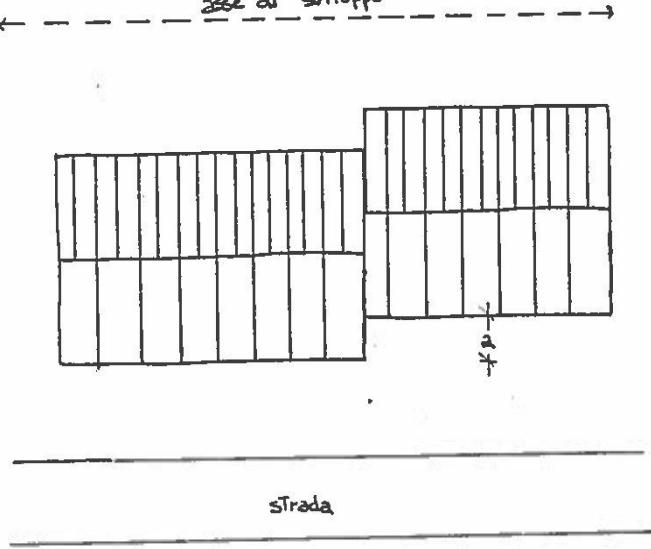
#### DIMENSIONI



1 piano;  
con tetto a terrazzo  
praticabile  
sui pendii a valle  
dell'edificio

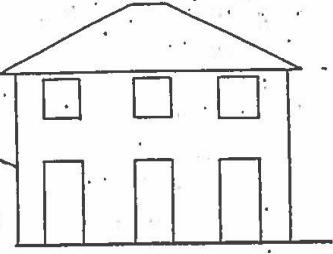
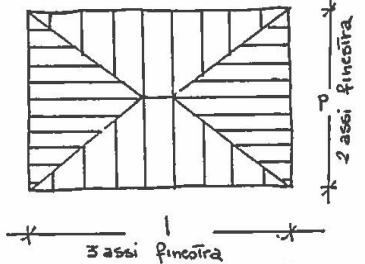
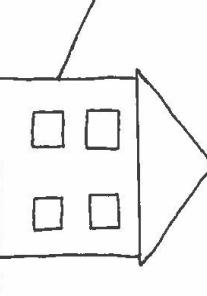
$\frac{2}{5}l < a < \frac{2}{3}l$   
 $b < \frac{2}{5}p$   
 $h = 1 \text{ piano}$



AGGREGAZIONI DI TIPI (3) CON (1), (2) E (3)	DIMENSIONI
<p>Coperture con uguale pendenza e uguale disposizione</p> 	<p>Dislivello <math>h</math> = max 1 piano minimo 30 cm; Sfalsamento <math>a</math> = max 1 della <math>\frac{1}{4}</math> profondità dei corpi di fabbrica</p>
	

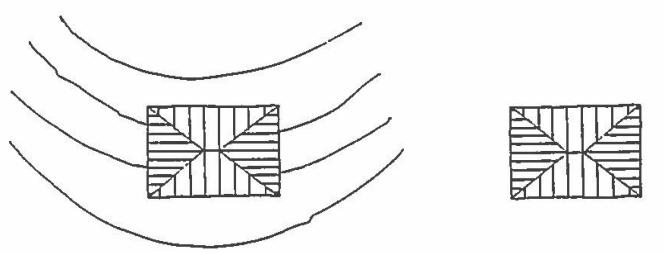
## TIPO 4 VILLA AGRICOLA

166.23

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
  	<p>Prospecto principale 2 piani fuori terra, 3 assi finestra</p> <p>Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p> <p>9 &lt; l &lt; 12,00 21 &lt; p &lt; 41 3 5 h = 2 piani</p>

### COLLOCAZIONE

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

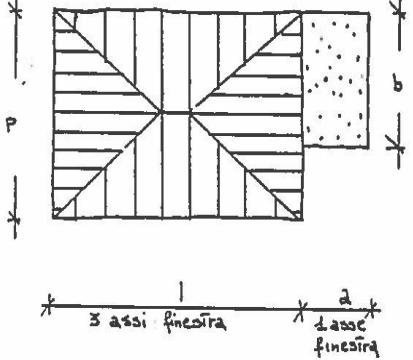
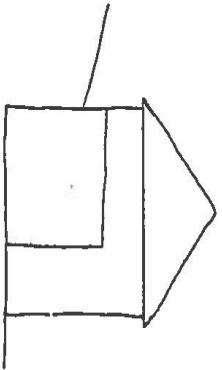


viabilità

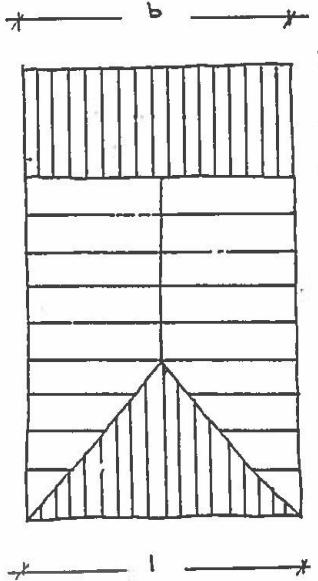
---



---

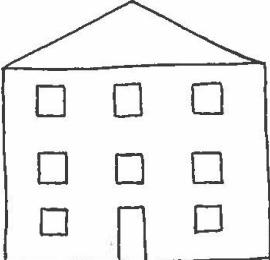
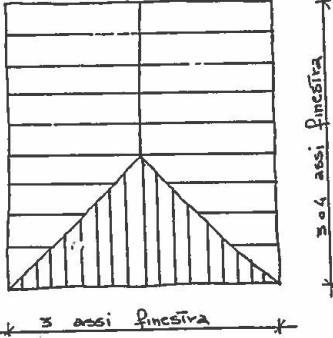
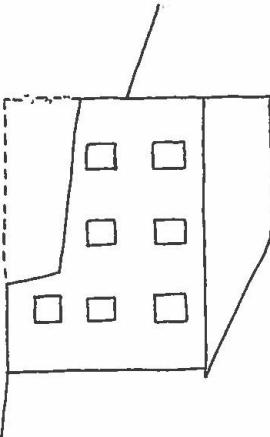
CORPI AGGIUNTI	DIMENSIONI
 <p>← → <u>asse di sviluppo</u></p>  	<p>1 piano fuori terra; copertura piana e praticabile volume arretrato sul prospetto principale</p> <p><math>\frac{1}{2} p &lt; b &lt; \frac{3}{4} p</math> <math>a &lt; \frac{11}{3}</math></p>

166.25

CORPI AGGIUNTI	DIMENSIONI
 <p>Diagram illustrating a building addition. The width is labeled <math>b</math> and the depth is labeled <math>l</math>. The addition has a gabled roof and a base level with the main building.</p>	<p><math>b &lt; 1</math> <math>a &lt; 3 \text{ m}</math> <math>h = 1 \text{ piano}</math></p>

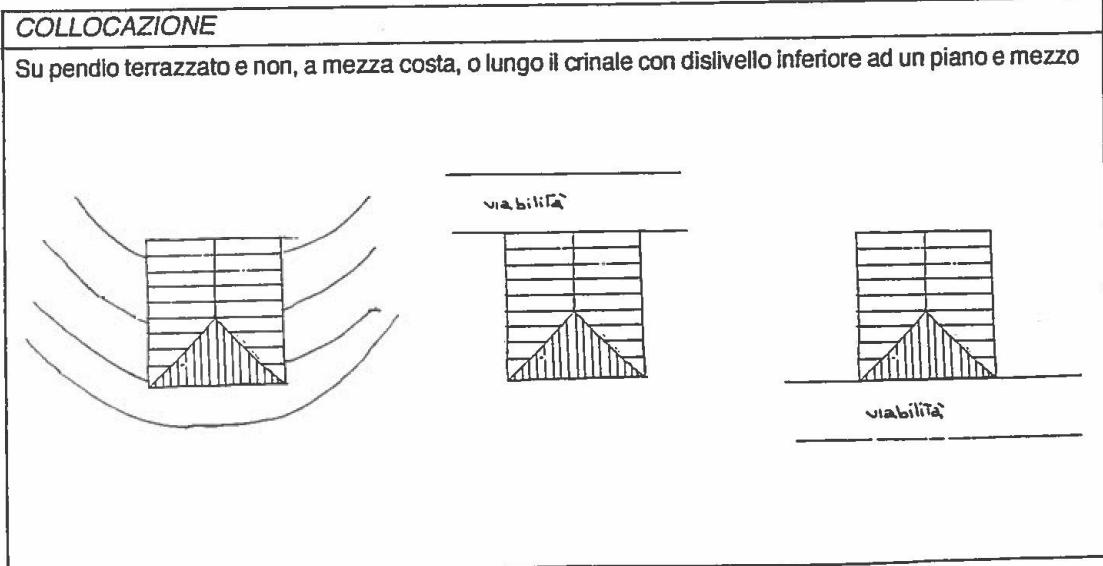
## TIPO 5 VILLA AGRICOLA DI PENDIO

166.26

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
  	<p>Prospecto principale: 3 piani fuori terra</p> <p>Piano terra: parzialmente occupato da accessori agricoli</p> <p><math>9 &lt; l &lt; 12,50</math> <math>l &lt; p &lt; 5l</math> <math>4</math> <math>h = 3</math> piani</p>

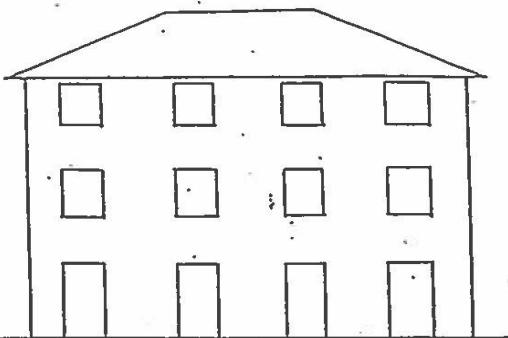
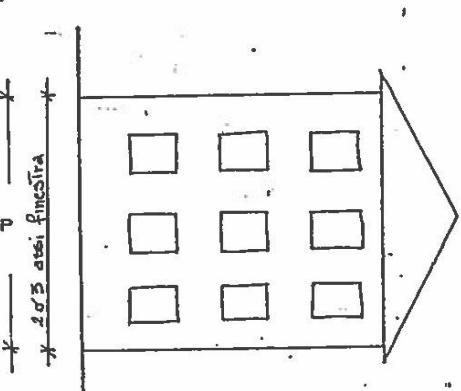
### COLLOCAZIONE

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



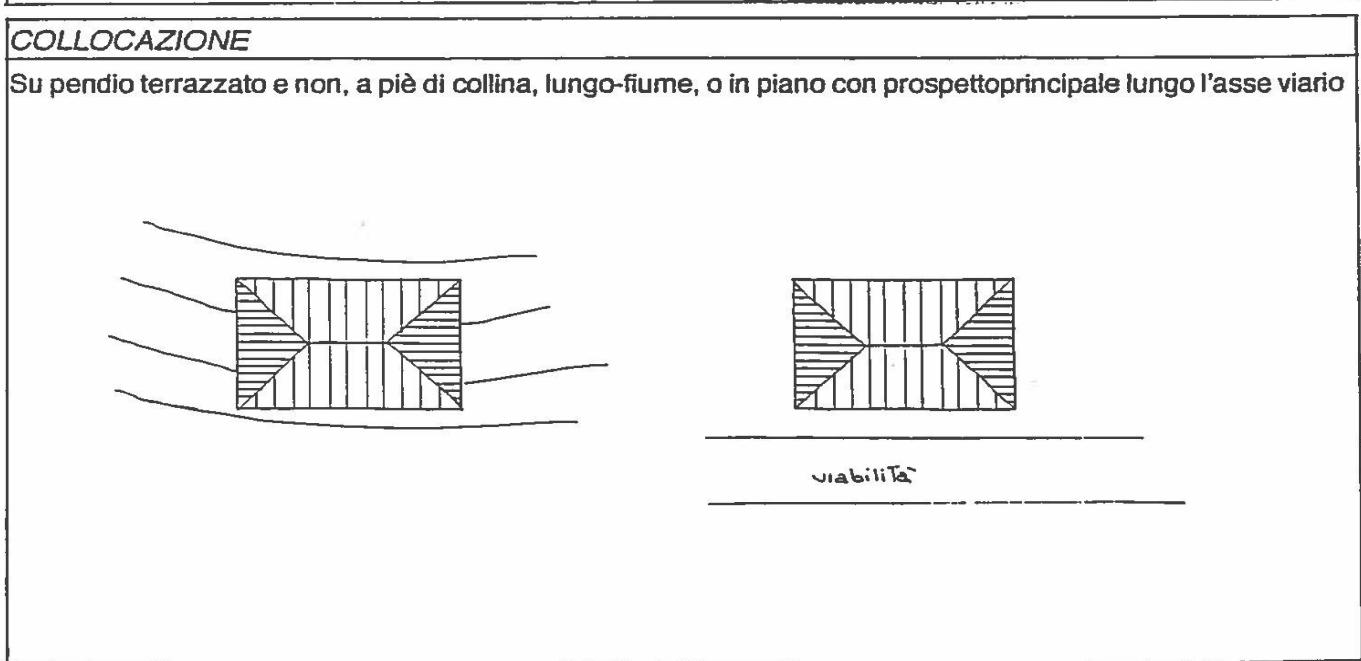
**TIPO 6 CASA AGRICOLA - VILLA AGRICOLA**  
**RIFUSIONE CON SOPRELEVAZIONE DI 2 UNITA' ELEMENTARI**

166.27

SCHEMA TIPOLOGICO	DIMENSIONI
 <p>Prospetto principale: 3 piani fuori terra, 4 assi finestra  Piano terra : parzialmente occupato da accessori agricoli</p> 	<p>12 &lt; l &lt; 15,50  <math>\frac{2}{3} &lt; p &lt; 31</math>  <math>\frac{3}{4}</math>  h = 3 piani</p>

**COLLOCAZIONE**

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



166.28

**CORPI AGGIUNTI**

**VOLMI SUI PROSPETTI LATERALI ARRETRATI RISPETTO ALLA FACCIA PRINCIPALE**

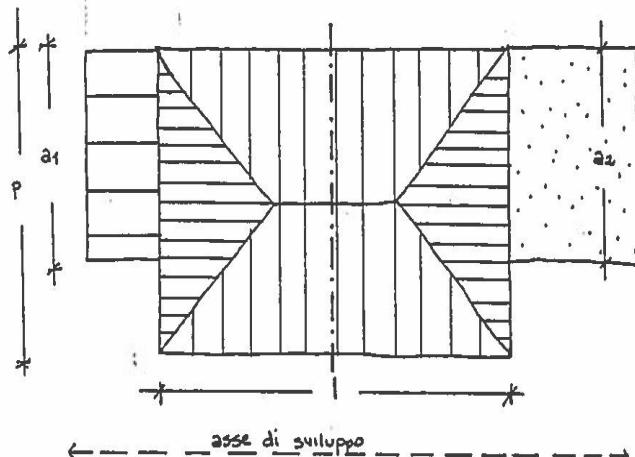
1 piano;  
copertura ad una falda;  
1 asse finestra;

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



**DIMENSIONI**

$$a_1 \leq 4 \frac{p}{5}$$
$$b_1 \leq 1 \frac{1}{5}$$



**DIMENSIONI**

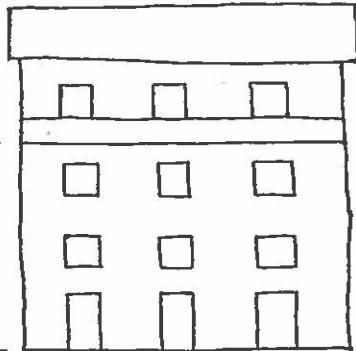
$$a_2 \leq 3 \frac{p}{4}$$
$$b_2 \leq 2 \frac{1}{5}$$

## **TIPO 7 VILLA AGRICOLA DI VERSANTE**

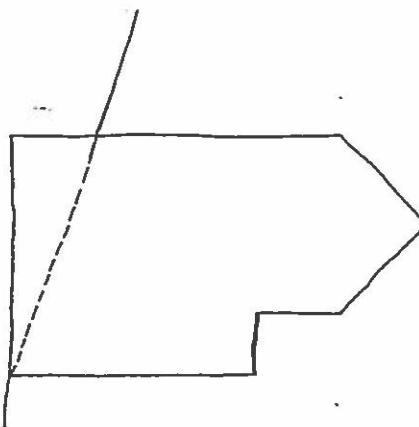
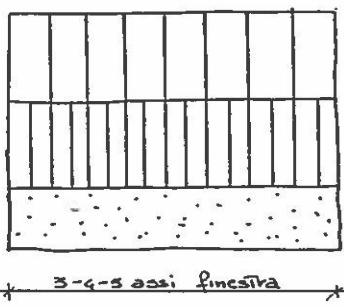
**RIFUSIONE CON SOPRELEVAZIONE DI 2 UNITA' ELEMENTARI**

166.29.

### **SCHEMA TIPOLOGICO**

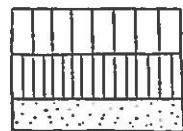
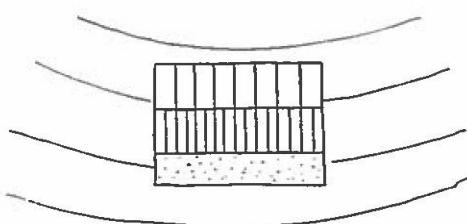


Prospecto principale  
3 piani + 1 piano fuori terra;  
Piano soprelevato arretrato  
con copertura a 2 falde e  
terrazzo piano praticabile  
prospiciente il prospetto  
principale



### **COLLOCAZIONE**

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



viabilità

ALLEGATO N° 1

**STRUTTURE RI CETTI VE DA RI QUALI FI CARE**

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 Nota TRASFORMATO

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare  
 Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì  
 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

Parcheggi per auto 30 posti auto

Altro: L'Hotel usufruisce dei servizi offerti esistenti al piano terreno dell'edificio, inoltre l'area antistante il grattacielo verso Via Fieschi è vicinata a parcheggio "P2" inserito nel PUP.

Progetto

Superficie coperta di progetto : mq 1000 circa

Incremento volumetrico ammesso : mq 4000 circa

Modalità di intervento : nuova edificazione

Strumento di attuazione : S.U.A.

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiero - 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 sale per conferenze attraverso l'utilizzo del sistema multimediali 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 di sponibile 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 : \*\*

Aertura 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

totali posti letto : 64

totali bagni in comune : 3

unità abitative tipo residenza turistico alberghi era n. 18

Ristorazione 100 mq occupati in locale comune

Sale di uso comune 71 mq occupati

Pertinenze nessuna

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parceggio per auto : 12 posti auto nel cortile della discoteca

Progetto

Modalità intervento : possibilità di ampliamento voluto da una tantum si non 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 multipropietà

Destinazione d'uso : ricevitor turistico alberghiera - residenza turistica alberghiera

**3 - Progetto norma - Albergo Ristorante TI GULLI O**

Ubicazione : Lavagna Via Matteotti 3

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : no

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare  
 Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si  
 Occupazione mobile: totale, mobile 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 locali comune
Sale di uso comune	160 mq occupati
Pertinenze	50 mq di veranda
Impianti sportivi e ricreativi :	nessuno
Parceggio 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 autorizzazioni

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Incremento volumetrico ammesso 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 : \*\*\* Aertura 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 sede del l'edificio ricavando al suo interno nel vano sottotetto locali ad uso abitazione proprietario e/o custode con servizi e vani accessori;
- miglioramento distributivo dei vani esistenti e potenziamento ed integrazione degli impianti;
- ristrutturazione ed ampliamento dell'edificio attualmente adibito a locali 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'aula messa interrata sotto il giardino esistenti sul retro dell'attuale albergo, con accesso da Via Pessagno;
- installazione di attrezzature sportive (piccola pista prefabbricata) nel giardino;

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

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 - Hotel ARENAL

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 1800

Classifica : \*\* Aertura annuale : si

Stato attuale

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

Ingresso esclusivo con dettetto 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
----------------------------------	---------

Parceggio 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

<u>Nuova edificazione</u> : 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 edili i zi a convenzionata  
(soprael evazione) - 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 soprael evazione di un piano dell'edificio esistente, previa riqualificazione ed adeguamento i gi eni co sanitario dell'attuale struttura (intervenendo sulle camere private di servizi).
- Per la nuova edificazione si prevede un edificio situato a sud del tracciato del percorso pubblico carrabile, pedonale e ciclabile realizzate quale opera di urbani zzazione 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 sopraccitato percorso pedonale, verrà sistematizzata 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 : \*\*\* Aertura annuale : sì

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costituito 1948

Ingresso esclusivo con rettore accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consi st enza:	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 elioterapiche, 1000 mq di spiaggia privata

Impianti sportivi e ricreativi : 2 campi da tennis

Parcheggi per auto : 30 posti auto

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

ProgettoClassificazione di previsione : \*\*\* superiore \*\*\*\* Aertura annualeModalità di intervento: S.U.A. unitario residenza/albergo/comercio/parcheggi pertinenzialiDestinazione immobile: ricettivo turistico alberghi era - albergo tradizionaleVolumetria complessiva ammessa mc. 14.457,88 - Superficie mq. 4.282,46Posti letto di previsione (conferma dell'esistente) n. 163 - camere nb. 67Parchetti pertinenziali n. 56.

Aborigine

Modalità d'intervento: interventi per adeguamenti igienico sanitari e funzionali.Strumento di attuazione: concessione ediliizia convenzionataDestinazione d'uso: ricettivo turistico alberghi era - albergoSi prevede la possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienico sanitari senza aumento della cubatura esistente.Previsione di opera di urbanizzazione marinaria, collegamento viario pubblico carrabile, pedonale, ciclabile e collegamento con l'area SA. RE e connessione con la SS N. 1 Aurelia.

7 - Progetto norma - **Hot el FI ESCHI**

Ubicazione : Lavagna Via Rezza 12

Classifica : \*\*\* Aertura 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

Ocupazione 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

Parceggio per auto : 40 posti auto

#### Progetto

##### Incremento dei servizi e della ricettività

Incremento volumetrico ammesso: mc 3000 circa, incremento rispetto agli attuali 3500 mc del 1' 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 di sponibili verranno aumentate fino al numero complessivo di 27, e dovranno essere incrementati gli spazi di sponibili per attività collettive e per il tempo libero.

Potranno essere accettate:

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

- stanze dagli edifici esterni, per il piano terra e l'interrato possibilià 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 - Hotel SUD - EST

Ubicazione : Lavagna Via Previati 200

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : si

#### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costuito 1958

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Ocupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consi stenza:	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 estive terapiche e 75 mq di terrazza bar

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parceggio per auto : 38 posti auto

Altro: l'hotel si sponde di accesso per autobus, è stato ristrutturato, ampliato con convenzione ediliizia 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.I.I STAGNARO**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Brigate Partigiane 22

Classifica : \*\* Aertura annuale : si

#### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costituito 1929

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Ocupazione 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

Parcheggi per auto : non risultano posti disponibili

Altro: risultato essere collegato direttamente al mare tramite sottopasso pubblico all'Aurelia ed alla linea ferroviaria.  
L'immobile presenta già una sopraellevazione di un piano completo più un piano arretrato.

#### Progetto

Modalità d'intervento : adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, rperimento parcheggio auto in aree limitrofe

Strumento di attuazione : concessione ediliizia o autorizzazione

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi in quanto l'ambito urbano risulta già saturato.

10 - Progetto norma - **REAL PARK Hotel**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 2242  
 Classifica : \*\*\* Aertura 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 sale giochi

Pertinenze 250 mq di cui  
 150 mq di giardino e  
 100 mq di terrazze elioterapiche

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggi 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 multi proprietà

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

Non sono previsti interventi in quanto l'ambito territoriale risultava già saturato.

Previsione di parcheggi integrativi in sub-lotto dell'area adiacente di proprietà.

## 11 - Progetto norma - Hotel TI RRENO

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Com 41

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1969

Ingresso esclusivo con detto accesso dal piano stradale: sì

Occupazione immobiliare: totale, immobile in locazione

Conisistenza:	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

Parcheggi 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 6276,54Progetto - 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.

## Aborigine

Superficie coperta di progetto: mq 600 circa

Incremento volumetrico ammesso: mc 2200 circa

Mdalità di intervento: sopraelevazione di un piano (3,20 m) a filo del corpo di fabbrica esistenti e 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 falda.

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 - Hotel MAGGI

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Vercelli 9-11

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : si Nota 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)
totali posti letto :	30 (48)		
totali 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 elioterapiche e 30 mq di cortile

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parcheggi per auto : 16 posti auto

Altro: La proprietà segnala che zone di carico-scarcico 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 nel 1' aprile 1992 che l'immobile non venga vicinato a destinazione alberghiera.

## Progetto

Modalità di intervento: adeguamenti igienico-sanitari e funzionali, rperimento parcheggi auto in aree limitrofe

Strumento di attuazione: Concessione edili

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - albergo

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- si prevede la realizzazione di una struttura abitata a parcheggio integrato 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-scambio 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 assolverà anche a funzioni di parcheggio organizzato per riordinare la precarietà della sosta, eliminando le tette e attualmente realizzate 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 - **VI LLA LUI SA**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Lombardia 96

Classifica : \*\*\*

Aertura annuale : si

### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costuito nel 1873, albergo dal 1956.

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: sì

Ocupazione immobiliare: totale, immobili 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)
--------	----	---	---------

totali posti letto : 27 (32)

totali 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 grotto

Impianti sportivi e ricreativi : ping-pong e video games

Parceggio per auto nessun posto auto

Altro: il giardino è stato soppresso.

### Progetto

Superficie coperta del progetto : mq 300 circa

Incremento volumetrico ammesso : mq 1800 circa

Modalità di intervento : sopraelevazione parziale di un piano

strumento di attuazione : concessione edili

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghi era - albergo

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 - Hotel NUOVO BRI STOL

Ubicazione : Lavagna Corso Mazzini

Classifica : \*\* Aertura 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)

totali posti letto : 45 (54)

totali 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
Parceggio 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: mq 1000 circa

Modalità intervento: sopraelevazione di un piano (3,20 m) sistemato sotto la nuova copertura a falda.

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 di mensilità, 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 - Hotel ARCO DEL SOLE

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Aurelia 1992

Classifica : \*\*\* Aertura 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)

totali posti letto : 48

totali 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
Parceggio per auto :	circa 30 posti auto

#### Progetto

Superficie coperta di progetto: mq 200 circa

Incremento volumetrico ammesso: mq 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

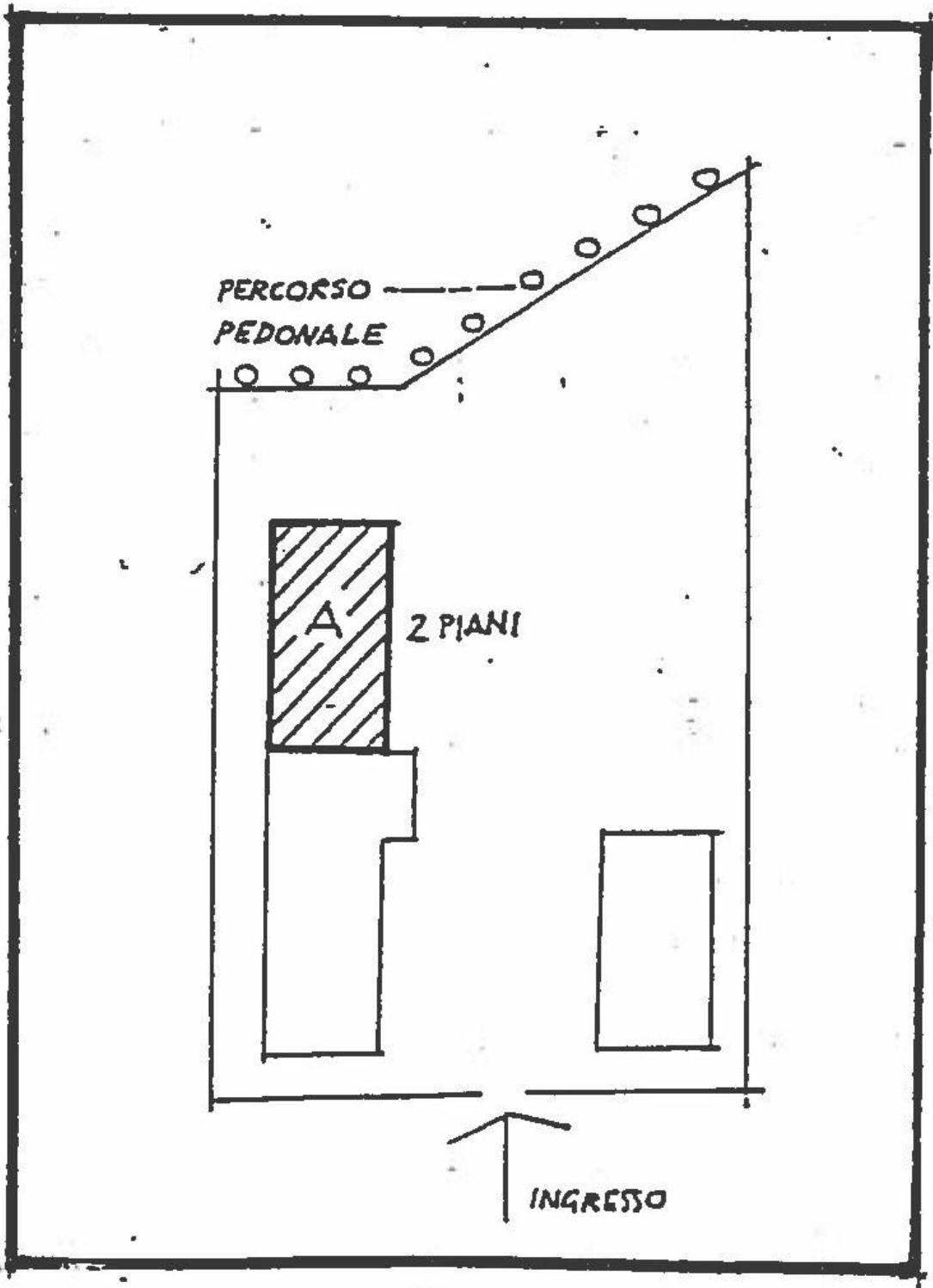
La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- 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 parcheggi o 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 - Motel LA SCOGLIERA

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via del Cigno 4

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : no

#### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Ocupazione immobile: totale, immobile in proprietà

Consi st enza:	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 dei servizi di ristorazione

Sale di uso comune 101 mq occupati

Pertinenze nessuna

Impianti sportivi e ricreativi : nessuno

Parceggio 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 ediliizia

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 - Hotel DORI A

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Brigate Partigiane 9

Classifica : \*\* Aertura annuale : si

#### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costituito 1063

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Ocupazione immobile: totale, immobile in locazione

Consi stenza:	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
Parceggio 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 ediliizia

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi con nuove volumetrie in quanto l'ambito urbano risulta già saturato.

## 18 - Progetto norma - Hotel CAVI

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Torrente Barassi 5

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : si

Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare antecedente la seconda guerra mondiale

Ingresso esclusivo con diretto accesso dal piano stradale: si

Ocupazione 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
totali posti letto:	45		
totali 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

Parceggio 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 edili i zi a

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - albergo

Non sono previsti interventi con nuove volumetrie in quanto l'ambito urbano risulta già saturato.

19 - Progetto norma - **Albergo ARI ANNA**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Com 2 - Via Aurelia 1630

Classifica : \*\* Aertura 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

Parcheggi per auto : nessuno

Altro: funziona più come pizzeria che come albergo

Progetto : Superficie coperta di progetto mq 250 circa  
 Incremento volumetrico ammesso: mq 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 : ristorativo turistico alberghi era - 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 - Hotel **MEDI TERRANEO**

Ubicazione : Cavi di Lavagna Via Varese 20

Classifica : \*\*\* Aertura annuale : si

#### Stato attuale

Tipo di costruzione: unico complesso immobiliare costruito 1959  
 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	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

Parceggi 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: mq 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 soprallieveazioni;
- è ammesso ampliamento della volumetria sulla parte anteriore dell'attuale edificio, con limitazione di altezza fino alla quota dell'attuale accesso dell'albergo;

- destinare i l seminatore a parcheggi 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 Tigula 63  
Strada panoramica

Classifica : -

Stato attuale : Ti po 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 edili 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

totali n. 51

Totali 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

Totali n. 24

Totali 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

Volumetria stato di fatto : 3444 mq

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 mq

Sale comuni e servizi : 176 mq + giardino

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghiera - albergo

Progetto : possibili sopravvivenze per n. 1 piano per locali ricettivi, compatibilmente con le valenze ambientali e l'architettura dell'edificio (ampliamento "unattantum" max 20 % dell'esistente).

Strumento di attuazione : concessione ediliizia convenzionata.

26 - Progetto norma - **Albergo ADM RAL LI DO**

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

Sale 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  
Gardino : 120 mq

Destinazione d'uso : ricettivo turistico-alberghi era - 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 Devoti 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

Sale comuni e servizi : 180 mq  
Gardino : 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 Villa Lombardia 2

Classifica: \*\* Aertura annuale: no

Destinazione attuale: Albergo

Stato di fatto: 0 alloggi  
24 camere 26 posti letto

Destinazione del progetto: Ricettivo turistico alberghi era -  
albergo - risanamento e riqualificazione con incremento volumetrico  
(sopraelevazione di un piano)  
miglioramenti ed adeguamenti igienici  
sanitari e funzionali.

Strumento attuativo: S.U.A.

30 - Progetto norma - **Albergo GLULIO PASTORE**

Ubicazione: Cavi Via Aurelia 1740

Classifica: Casa per ferie

Destinazione attuale: Albergo - Condono n. 1575/86

Stato di fatto: O alloggi  
62 camere 120 posti letto

Destinazione del progetto: Ricettivo turistico alberghi era -  
albergo - risanamento e riqualificazione con incremento volumetrico  
(sopraelevazione di un piano)  
miglioramenti ed adeguamenti igienici sanitari e funzionali.

Strumento attuativo: C.E. convenzionata

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:

- La sopraelevazione di un piano per aumentare la ricettività alberghi era di tipo tradizionale dovrà essere fatta compatibilmente con le valenze ambientali del luogo e con l'architettura dell'edificio.

**TABELLA SI NOTTI CA DELLE STRUTTURE RI CETTI VE**

Denominazione	Prenotazione	Strumento	Progetto-norma
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 M RAMARE	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 FIIESCHI	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

Denominazione	Prenotazione	Strumento	Progetto-norma
MOTEL LA SCOGLIERA	Motel	C.E. o AUT.	n. 16
HOTEL DORIA	Albergo	C.E. o AUT.	n. 17
HOTEL CAVI	Albergo	C.E. o AUT.	n. 18
ALBERGO ARIANNA	Albergo	S.U.A.	n. 19
HOTEL MEDI TERRANEO	Albergo	S.U.A.	n. 20
ALBERGO CI PRESSO	Albergo	S.U.A.	n. 21
ALBERGO S. LUCIA	Albergo	C.E. conv.	n. 22
ALBERGO VILLA RITA	Casa e appartamenti per vacanza	vedi variazione nella tabella delle strutture ricettive previste in trasformazione	
ALBERGO LIVIO	Albergo	C.E. conv.	n. 24
ALBERGO ALBA	Albergo	C.E. conv.	n. 25
ALBERGO ADMIRALI DOL	Albergo	C.E. conv.	n. 26
HOTEL ANCORA	Albergo	C.E. conv.	n. 27
ALBERGO GARGANTUA	Albergo	C.E. conv.	n. 28
ALBERGO GIULIO PASTORE	Albergo	C.E. conv.	n. 30
ALBERGO S. FRANCESCO	Assistenziale	C.E. conv.	Cf. Serv. 30.1.04
ALBERGO BELVEDERE	Albergo	S.U.A.	n. 29
ALBERGO AURELIA	Albergo	C.E. o AUT.	norma generale
ALBERGO LAVAGNESE	Albergo	C.E. o AUT.	norma generale
ALB. STELLA DI MARE	Albergo	C.E. o AUT.	norma generale

Denominazione	Prenotazione	strumento	Progetto-norma
ALBERGO SPLENDIDO	Albergo	C.E. o AUT.	norma generale
ALBERGO MARI NA	Residenza Turist. Alber.	C.E. o AUT.	norma generale
RESIDENCE COVIM	stralcato trasformato in residenza	condono edili	
ALBERGO DA CESARE	demolito		

**AZIENDE RICETTI VE EXTRA - ALBERGHI ERE**

DENOMINAZIONE	STATO DI FATTO	PREVISONE
VILLA LIMONI	Casa per ferie	REB mantenimento
VILLA AURORA	Appartamenti per vacanze	REB rifiutazione
CASA TEMPO COTONIFICIO	Casa e appartamenti per vacanze	REB mantenimento
PANORAMA	Condominio edilizio in residenziali	REB rifiutazione
LA MERIDIANA	Casa e appartamenti per vacanze	REB mantenimento
BALDINI RESIDENCE	Casa e appartamenti per vacanze	REB rifiutazione
CASA GIGLIA	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 urbanaistica
PENSIONE LE PALME	Condomino in residenziali	REB rifiutazione
PENSIONE VILLE EBE	Condomino in residenziali	REB mantenimento
PENSIONE MILANO	Condomino in residenziali	REB rifiutazione

## \*\*\* NOTA

Casa GUI GLI A - REB mantenimento con preci sazione:

- a) - In considerazione del particolare pregio della villa anche i corpi di fabbrica posti nell'area circostante dovranno essere riorganizzati come pertinenze dell'edificio.
- b) - Divieto di frazionamento in più alloggi, fatta salva la formazione oltretutto dell'alloggio patronale esistente, di un eventuale alloggio del custode di superficie utile max mq 95.

**TABELLA DELLE STRUTTURE RI CETTI VE PREVI STE IN  
TRASFORMAZIONE IN RESI DENZI ALE CUI SI PROVVEDERA'  
CONGIUNTAMENTE A NUOVE DOTAZIONI RI CETTI VE**

Denominazione	Stato di fatto	Predisione	strumento
HOTEL NERI	Albergo	REB ri qualificazione	C.E. conv.
PENSIONE VILLA RITA	Pensione	REB ri qualificazione	C.E. conv.
PENSIONE COLOMBO	Pensione	REB ri qualificazione	C.E. conv.
PENSIONE LA PINETTA	Pensione	REB mantenimento	C.E. conv.
PENSIONE VILLA MARIÀ	Pensione	REB mantenimento	C.E. conv.
PENSIONE AMBRA	Pensione	REA	C.E. conv.
PENSIONE VILLA DEI FIORI	Pensione	REB saturazione	C.E. conv.

DENOM NAZIONE	DESTI NAZIONE ATTUALE	STATO DI FATTO ATTUALE	NUOVE PREVISIONI DI PRG
Campeggi o I NTERNATI ONAL sup. complessiva mq 5.000	parco per vacanze	pi azzole n. 64	confirma esistenti
Campeggi o LO SCOGLIO sup. complessiva mq 18.000	parco per vacanze	pi azzole n. 230	è prevista riduzione della struttura a val- le ed ampliamento a monte senza variazio- ne della potenzialità ricettiva, con la ri- diistribuzione degli spazi di sosta
Campeggi o RI PAMARE sup. complessiva mq 23.000	parco per vacanze	pi azzole n. 259	confirma esistenti

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 URBANI STIMATI ATTUATI VI  
O CONCESSIONI CONVENZIONATE DELLE ZONE**

**A ( RE- A) - B ( RE- B) - E ( AP)**

**A ( NA)**

INTERVENTO : P. R. 1

Riqualificazione del l'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

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 2.900 ca.

<u>STATO ATTUALE :</u>	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 (pianto terra)  
SCT, RE (piani alti)  
parcheggi o P1 P3

<u>PARAMETRI DI PROGETTO :</u>	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 parcheggi) 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 terziarie ai piani alti;

- I' 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.

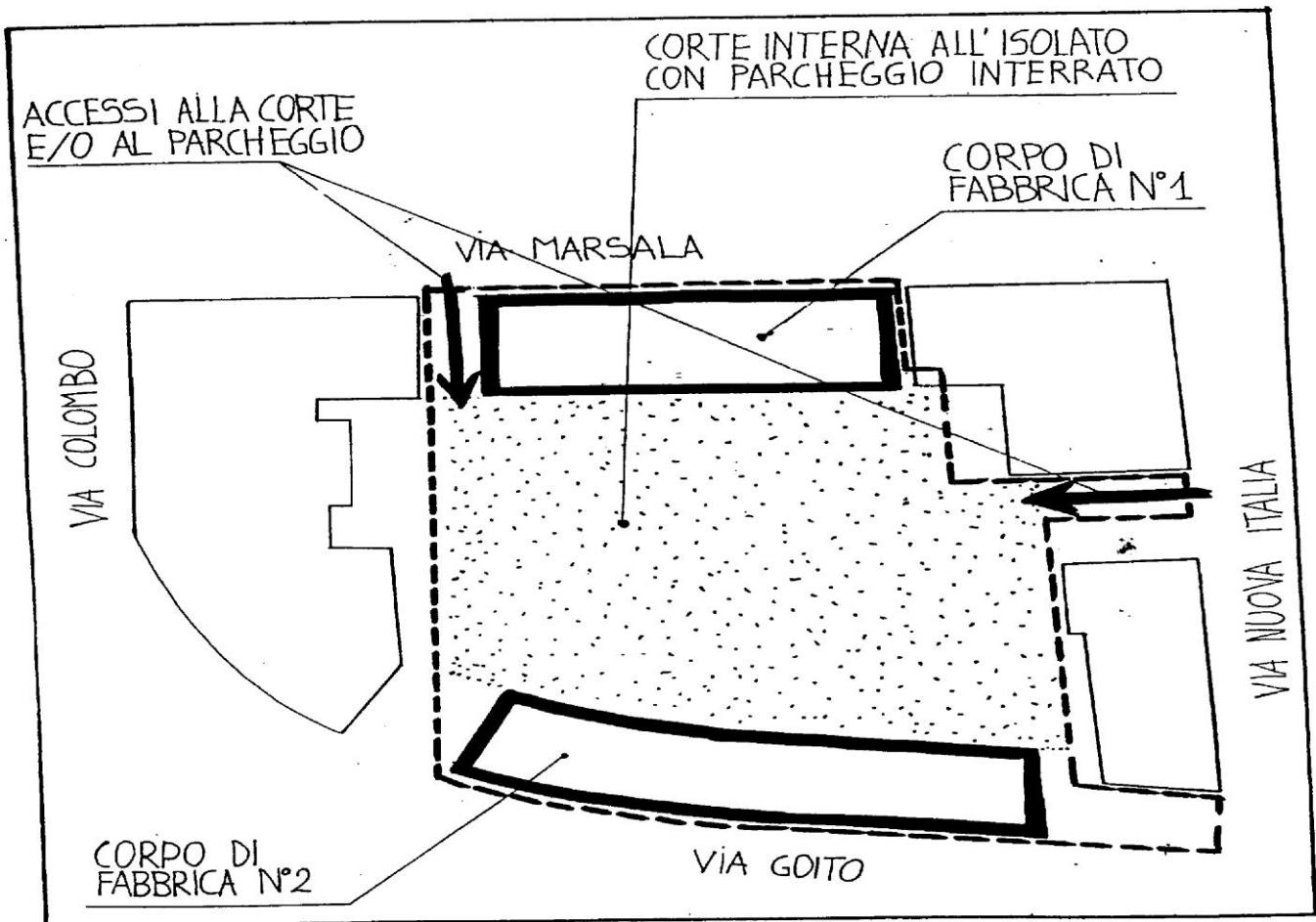
NOTE : Vedi schema progettuale nel I' "Album dei progetti" allegato al P.R.G.; lo schema progettuale di segnato a titolo esemplificativo comprende un parcheggio su due piani, con superfici di circa 4.500 mq e capacità di 150 posti auto, avente accesso carrabile mediante una doppia rampa su Via Nuova 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.



INTERVENTO : P. R. 2

Riqualificazione dei volumi che insistono sull'area, attualmente utilizzati i propriamente come autocarrozzeria.

SUPERFICI AREA DI INTERVENTO : mq 550 ca.

STATO ATTUALE :

sup.	coperta	=	475	mq ca.
volumetria	=	2.750	mc ca.	
I.F.	=		5	

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : SCT 30% max  
SC 100% max

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. cop. max	=	550	mq
S. L. A.	=	550	mq
volumetria	=	2.750	mc
I.F.	=	5	
H. max	=	6	m
dis. edifici	=	in	aderenza

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATALA 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 Campodonico con Vico dell'Arco, in accordo con le previsioni del P.R. 3.

INTERVENTO : P. R. 3 - Recupero volumi  
Vi co del l' Arco - Vi a Campodoni co

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 1.080 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 650 mq ca.  
S. L. A. = 650 mq ca.  
volumetria = 2.800 mc ca.  
I. F. = 2,6

DESTINAZIONE D' USO DI PROGETTO : SCT 30% max  
SC 100% max

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 700 mq  
S. L. A. = 900 mq  
volumetria = 3.240 mc  
I. F. = 3,00  
H. max = 5 m  
di st. edifici = in aderenza

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- si prevede la demolizione e ricognizione dei volumi esistenti, senza la prescrizione di rispettare l'involucro preesistente;
- nei volumi di progetto dovranno essere previsti: un percorso pedonale che metta in comuni cazi one Vi co del l' Arco con Vi a Campodoni co (in accordo con le previsioni del P.R. 2), ed un altro che collega Vi co del l' Arco con Vi co Lapi ci ni (attraverso la riapertura di un cancello esistente su Vi co Lapi ci ni, ed il passaggio sui lotti di pertinenza degli edifici di Vi a Matteotti 17).

I NTERVENTO : P. R. 4

Realizzazione di un'area a verde attrezzato prospiciente Piazza Vittorio Veneto all'angolo con Vico Lapicini.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 1.440 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 175 mq ca.  
S. L. A. = 175 mq ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : V. A.  
SC

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 250 mq  
S. L. A. = 250 mq  
dehors per  
attività  
commerciali  
volumetria = 850 mc  
I. F. = 0,59  
H. max = 3,50 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

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 piante umazionali più alto fusto.

I NTERVENTO : P. R. 4 bis

Riqualificazione ed ottimizzazione d'uso di edifici esistenti, prospiciente via Matteotti, attualmente adibito ad uso commerciale.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 499 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta	=	340 mq ca.
S. L. A.	=	340 mq ca.
volumetrica	=	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
volumetrica	= conferma vol. esistente
I. F.	= conferma I. F. esistente

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATALA 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 soppalcando l'edificio.
- Ilato 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. Sul tale percorso potranno prospettare le attività commerciali di nuovo impianto.

## **ZONA RE- A**

### **I NTERVENTO : P. R. 4/ter**

Realizzazione di percorso pedonale pubblico per accessibilità ad area di verde attrezzato ricompresa nel P.R. 4 e collegamento al Centro Storico (Vico Lapi ci ni - Vico Manara).

**SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO :** mq 260 circa

### **STATO ATTUALE :**

sup.	coperta	=	0
S. L. A.		=	0
vol umetria	=	0	
I. F.		=	0

**DESTINAZIONE D' USO DI PROGETTO :** percorso pedonale pubblico  
VA verde attrezzato

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE :** Opera pubblica soggetta alla vigilanza disciplinata in materia, attuabile nei termini temporali di cui all'art. 2 della legge n. 1187/ 1968, con alternativa possibilmente realizzate mediante Concessione attuativa di cui all'art. 16 della L.R. n. 24/ 1987, connessa all'esecuzione di interventi edili da realizzarsi nell'ambito della Zona RE-A mediante il corso della Concessione edili a convenzione.

### **LA PROGETTAZIONE DOVRÀ 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 i seguenti criteri consoni ai particolari contesto, tenendo in debito considerazione l'omogeneità con i progetti normali connessi.

I NTERVENTO : P. R. 5

Allineamento su Via Palestro del corpo di fabbrica localizzato fra Via N. Bixio, Via Manin e Via Palestro stessa.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 120 ca.

STATO ATTUALE :

sup. coperta =	120 mq ca.
S. L. A. =	150 mq ca.
vol umetria =	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
vol umetria =	600 mc
I. F. =	5
D. F. =	in aderenza
H max =	7 m
tipo intervento =	demolizione e ri costruzione

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- Demolizione del corpo edili esistente e ri costruzione di un edificio incrementato volumentricamente come sopra descritto;
- si prescrive l'arretramento del corpo edili 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.

SUPERFICI E 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.)  
parceggi o: 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  
parceggi o 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 CONVENZIONATALA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

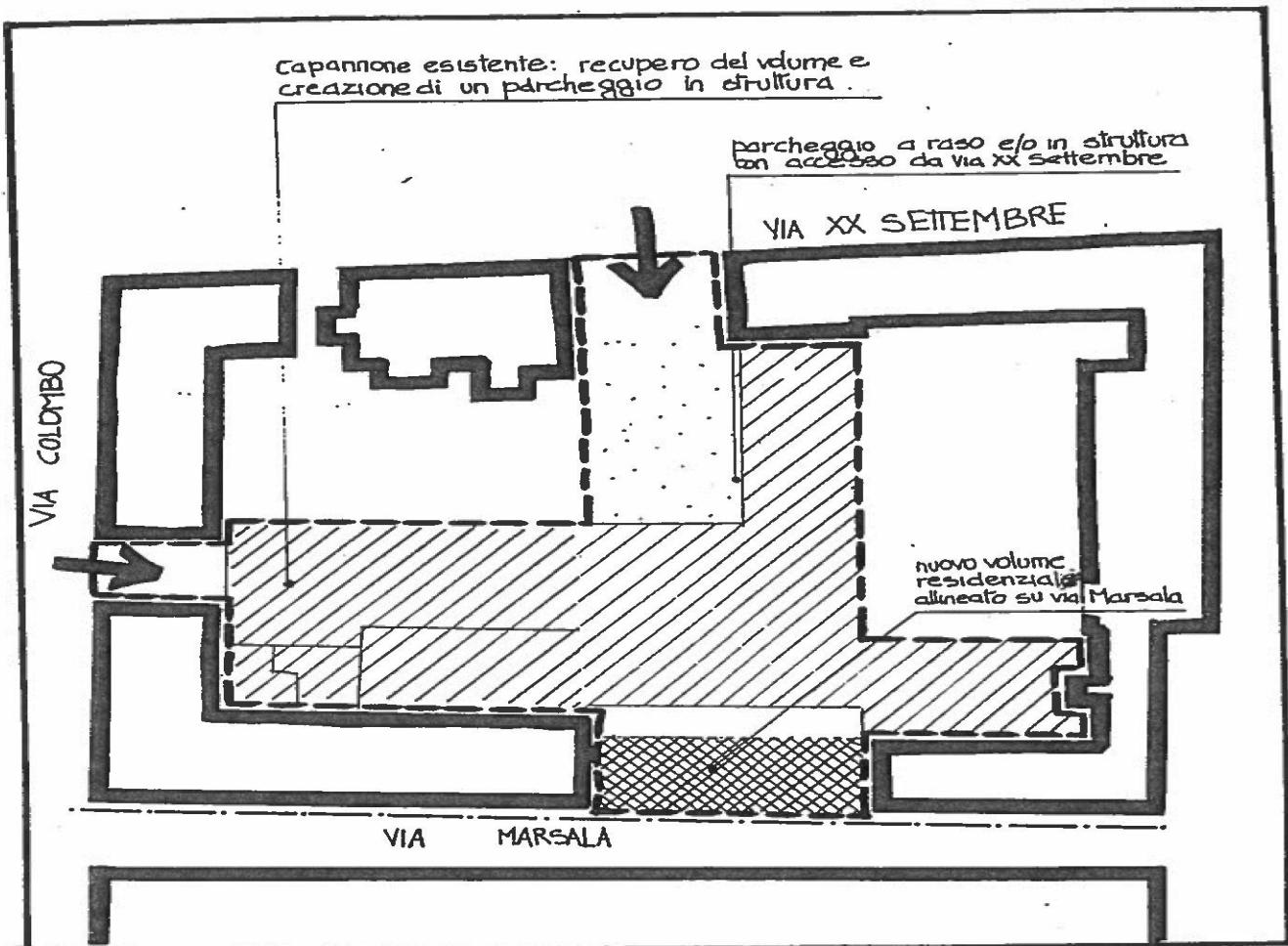
- riassetto del fronte lungo Via Marsala attraverso la demolizione del volume esistente e la costruzione di un nuovo edificio in aderenza ai volumi limitrofi, allineato con essi sulla strada ed avente profondità ed altezza massime coincidenti con quelle minori degli edifici adiacenti; possibiliità di 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.



I NTERVENTO : P. R. 7

Ri qual i f i cazi one con cambi ament o di desti nazi one d' uso del ci vi co n. 50 di Vi a Nuova Ital i a oggi adi bi to ad al b ergo.

SUPERFI CI E AREA DI I NTERVENTO : mq 200 ca.

STATO ATTUALE :

sup. copert a = 200 mq ca.  
S. L. A. = 900 mq ca.  
vol umet ria= 3. 500 mc ca.

DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO :

SC ( pi ano terra)  
SCT ( 1° e 2° pi ano)  
RE ( 3° e 4° pi ano)

PARAMETRI DI PROGETTO :

sup. copert a = 200 mq  
S. L. A. = 900 mq  
vol umet ria = 3. 500 mc  
D. F. = in ader enza  
H. max = si confer ma  
que lla  
esi st ent e

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSI ONE EDI LI ZI A CONVENZIONATALA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- ristrutturazi one edi li zi a con adeguament i i gi eni ci e funzional i connessi alle nuove desti nazi oni d' uso e manteni ment o del l' i nvol ucr o est er no.

INTERVENTO : P. R. 8

Riqualificazione edificio destinato a garage presso via Cordevola.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 720 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 720 mq ca.  
volumetrica = 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 possibili incrementi della S.L.A.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- possibili cambiamenti 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 parcheggi con sistema meccanizzato.
- nella progettazione dell'intervento si dovrà conservare l'involucro esistente con possibilità di riduzione delle bucature.

I NTERVENTO : P. R. 9

Riqualificazione di Piazza Vittorio Veneto con creazione di parcheggi sotterraneo su più piani

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : 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 dalla auto parcheggiata;
- si dovrà quindi realizzare un parcheggio in sottosuolo per uno o più piani, con accesso da Via Matteotti e riporti segnare la Piazza che andrà sistemata con opportune piante umidificanti ed appropriati elementi di arredo urbano che tengano conto della presenza del mercato ortofrutta colo;
- nella soluzione del manto di copertura dovranno essere utilizzati materiali di pregi o.

NOTE : vedi schema progettuale nel "Album dei Progetti" allegato al legato al P.R.G.

I INTERVENTO : P. R. 10

Adeguamento dei servizi del l' Albergo Mramare sito al n. 20 di Piazza Vittorio Veneto

Vedi relativa scheda n. 4 dell'allegato n. 1 alle Norme di Attuazione

" STRUTTURE RI CETTI VE DA RI QUALI FI CARE "

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

Ubicazione : Lavagna Piazza Vittorio Veneto 20

Classifica : \*\*\* Apertura annual e : 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
totali posti letto :	48		
totali 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  
 Parcheggi 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 all'incrementare la capacità ricettiva;
- rifacimento del tetto adeguandolo al nuovo sede del l'edificio ricavando al suo interno nel vano sottotetto da camere e locali ad uso abitazione proprietario e/o custode con servizi e vani accessori;

- migliori e di distributive dei vani esistenti e potenziamento ed integrazione degli impianti;
- riistrutturazione ed ampliamento del l'edificio attuale adibito a locali e di sgombero, per realizzare una "dependance" del l'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 del l'attuale albergo, con accesso da Via Pessagno;
- installazione di attrezzature sportive (piccola piscina prefabbricata) nel giardino;

Modalità d'intervento: ampliamento e riistrutturazione del l'edificio esistente, è ammessa la demolizione e la ricostruzione per le parti edili minori.

#### STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

Destinazione d'uso : ricettivo turistico alberghi era - albergo

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

I NTERVENTO : P. R. 11  
Edifici o prospicienti Via Cavour

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 920 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 920 mq ca.  
vol umetria = 10.450 mc ca.  
I. F. = 11,3

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : IC, RE, P3

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 920 mq ca.  
volume = 9.000 mc ca.  
di cui vol RE 4.450 mc  
vol IC 4.550 mc  
S. L. A. = 2.000 mq ca.  
di cui SLA RE 1.300 mq  
SLA IC 700 mq  
altezza max = 13,5 m  
distanza edif. = in aderenza

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione e ricostruzione dei volumi che potranno essere ricostruiti in tutto o in parte anche in forma di versa;
- 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.

I NTERVENTO : P. R. 12

Restaur o conservat i vo di una torre medieval e di propri et à comunale e recuper o a verde attrezzato connesso alla torre delle aree retrostanti la torre stessa ed interne all' isolato.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 2.920 ca.

STATO ATTUALE :

sup.	coperta	=	350	mq ca.
S. L. A.		=	500	mq ca.
vol umet ri a	=	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 :

- predi sposizi one di un piano delle facciate che prospettano 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

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 1.707 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 1.515 mq ca.

volume tria = 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 completamento delle strutture esistenti;
- il percorso pubblico dovrà mantenere una larghezza non inferiore a m 3.

I NTERVENTO : P. R. 14

Si stemazione di area a verde pubblico attrezzato  
Piazza Filippo da Lavagna

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 1.100 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 0  
I. F. = 0  
vol umetria = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : IC, VA, P3

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 170 mq  
S. L. A. = 170 mq  
vol umetria = 600 mc  
di stanza edif. = 6 m  
altezza = 3,5 m  
I. F. = 0,35

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- stemazione dell'area a verde attrezzato con un piccolo edificio destinato ad interesse comune;
- dovrà essere definito un accesso da Piazza Marconi;
- stralcio dei mappal 149, 148, 638, 618, 140, 141, 149 assegnati a verde privato;
- copertura autorimessa pubblica a V. A.

**ZONA RE-A****I NTERVENTO : P. R. 15**

Ri di segno di Piazza Marconi e recupero del Porticato Briggnard o prospiciente.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 2.000 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 405 mq ca.

vol umetria = 2.000 mc ca.

I. F. = 4,9

S. L. A. = 405 mq ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : IC

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 CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- si prevede la chiurza 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.

**ZONA RE-A**

INTERVENTO : **P. R. 16** - Via Riboli - Piazza Sanmichele

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 1.500 ca.

<u>STATO ATTUALE</u> :	sup. coperta	=	300 mq ca. + tetti a
			80 mq ca.
	S. L. A.	=	750 mq ca.
	volumetria	=	2.100 mc ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : IC - VP - P

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma del volume esistenti  
 sup. coperta = 300 mq  
 S. L. A. = 800 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ 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 possibili incrementi 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 I.C.

**ZONA RE-A****I NTERVENTO : P. R. 17**

Recupero di un'area degradata interna al centro storico e sua sistemazione a verde pubblico attrezzato e parcheggi o - Piazza Vittorio Veneto.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 1800

<u>STATO ATTUALE :</u>	sup. coperta = 0
	vol umetria = 0
	I. F. = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : VA, VP, PARCHEGGIO INTERRATO (P3)

PARAMETRI DI PROGETTO : vol umetria 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 ai giardini dovrà avvenire da Via Pessagno e da Vico del Borgo ed eventualmente da Piazza Vittorio Veneto;
- i giardini dovranno essere debitamente organizzati e pianimati 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 nel l'"Album dei Progetti" allegato al P.R.G.

**ZONA RE-A****I NTERVENTO : P. R. 18**

Completamento del percorso pedonale porticato di Via Cavour.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 550 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 80 mq ca.  
 vol umetria = 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 : vol umetria 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 piatta e tetto praticabile per una vol umetria max di circa 240 mc.

NOTE : vedi schema progettuale nel l' "Album dei Progetti" allegato al P.R.G.



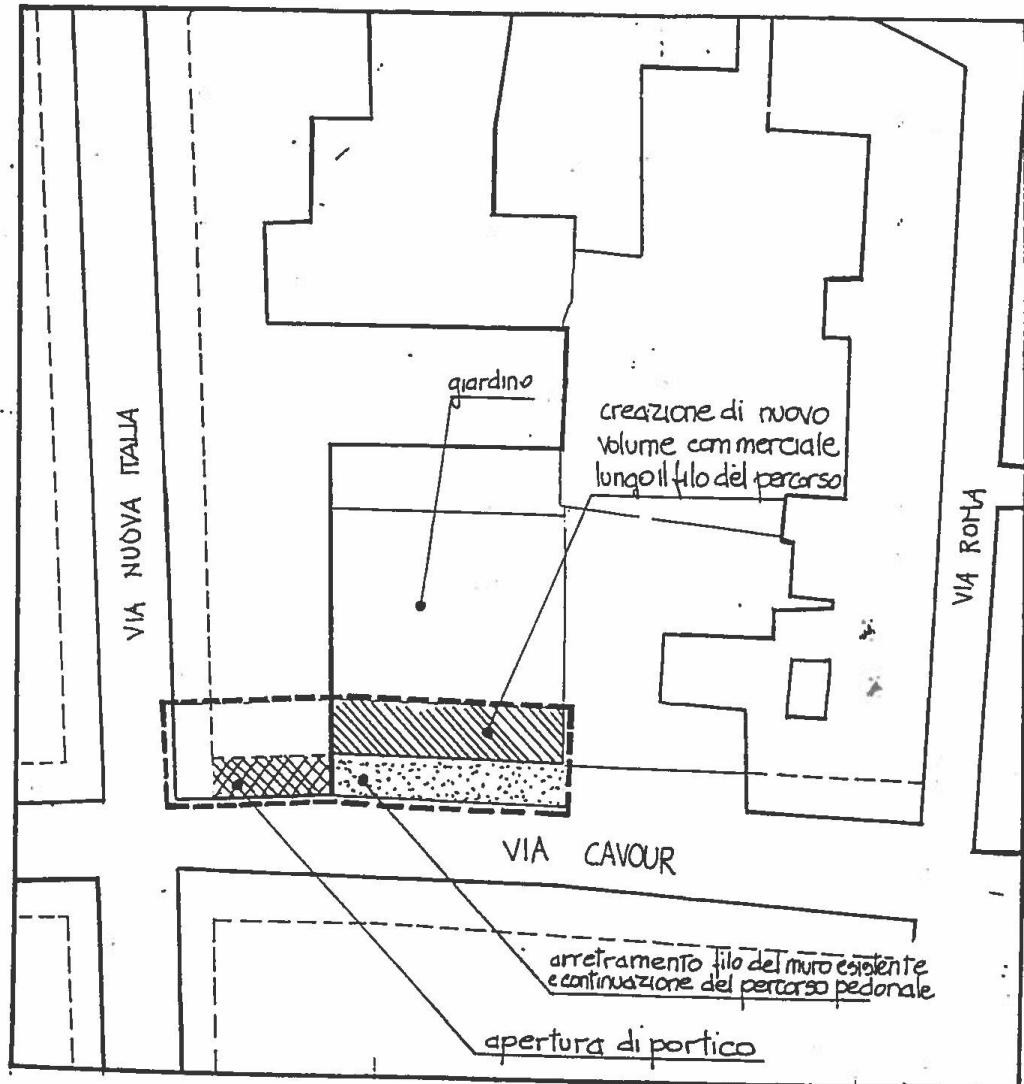


# CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

232.1.



**ZONA RE-B****INTERVENTO : P. R. 19**

Riqualificazione di lottotango l'Aurelia, occupato da un vecchio magazzino e da alcune baracche fatiscenti, e delle aree di risultatorestanti.

SUPERFICI E 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
volumetria	=	2.200 mc
I. F.	=	1,25
H max	=	10 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

con possibilità di sciindere l'intervento in due comparti attuativi:

- **comparto a)**: coincidente con l'area prospiciente l'Aurelia e gli spazi di risultatorestanti
- **comparto b)**: coincidente con l'area prospiciente Via Sivori destinata a parcheggi pubblici 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 sul l'Aurelia con destinazione d'uso residenziale ai piani alti e commerciale al piano terra;
- eventuale recupero di box per i treni, 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 pianificato; in alternativa ad esso l'area potrà essere attrezzata a verde pubblico di quartiere.
- E' previsto il mantenimento della cabina ENEL esistente.



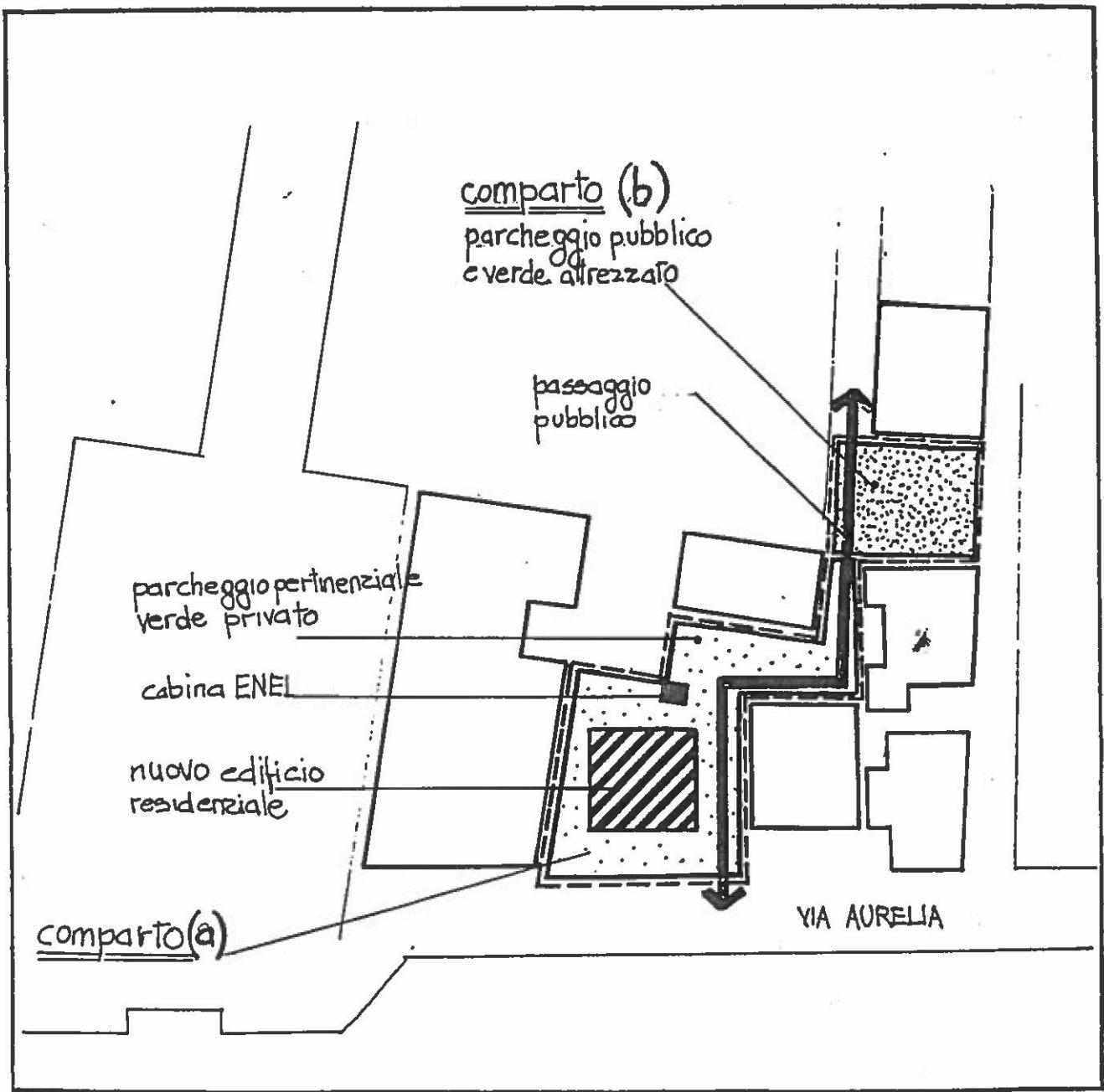


# CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

234.1.



**ZONA RE-B****INTERVENTO : P. R. 20**

Ristrutturazione edilizia di capannone industriale dismesso, sito in Via Borzone

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 400 ca.

STATO ATTUALE : sup. coperta = 350 mq ca.  
 volume = 2.850 mc ca.  
 I.F. = 7

DESTINAZIONE 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  
 volumetria = 2.850 mc  
 (conferma della volumetria esistente)  
 I.F. = 7  
 H = 10 m  
 D.F. = conferma delle distanze esistenti

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- L'edificio dovrà conservare l'allineamento su Via Borzone, arrestando eventualmente sulla Via Sivori fino al filo dell'edificio adiacente;
- La nuova costruzione, di tipo residenziale, dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'edificio limitrofo di Via Sivori (altezza, n° piani, copertura, rapporto pieno/vuoto...)
- A piano terra possibiliità di mantenere la destinazione d'uso commerciale con fronte principale rivolto su Via Borzone.

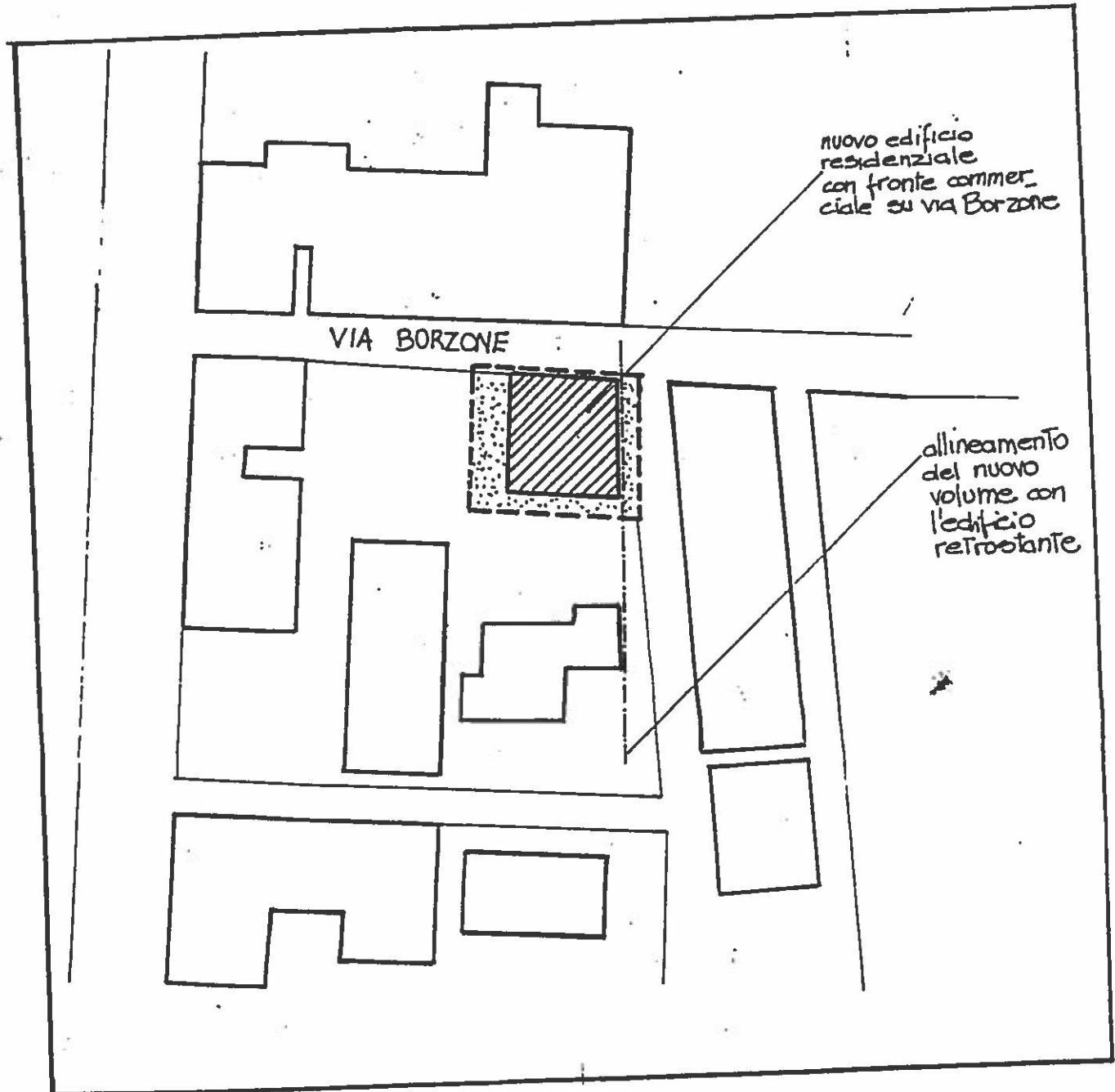


# CITTÀ DI LAVAGNA

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 sottordinati, 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 autori messa veicolare 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;

possibili incremento della S.L.A.

soprattutto i locali esistenti.

**STRUMENTO DI ATTUAZIONE :** CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

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

- si prevede la possibilità di mutare la destinazione d'uso, aprendo una serie di bucature 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 bucature dovrà essere pensato in coerenza con quelle soprastanti (scansione, dimensioni, materiali), in un riporto segnografico dell'intera facciata.

**COMPARTO 2 :** Riqualificazione di area prospiciente Via Borzone mediante la trasformazione dei capannoni esistenti in volumi residenziali.

**SUPERFICI 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  
 stanze minime  
 dai confini di  
 proprietà = 5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

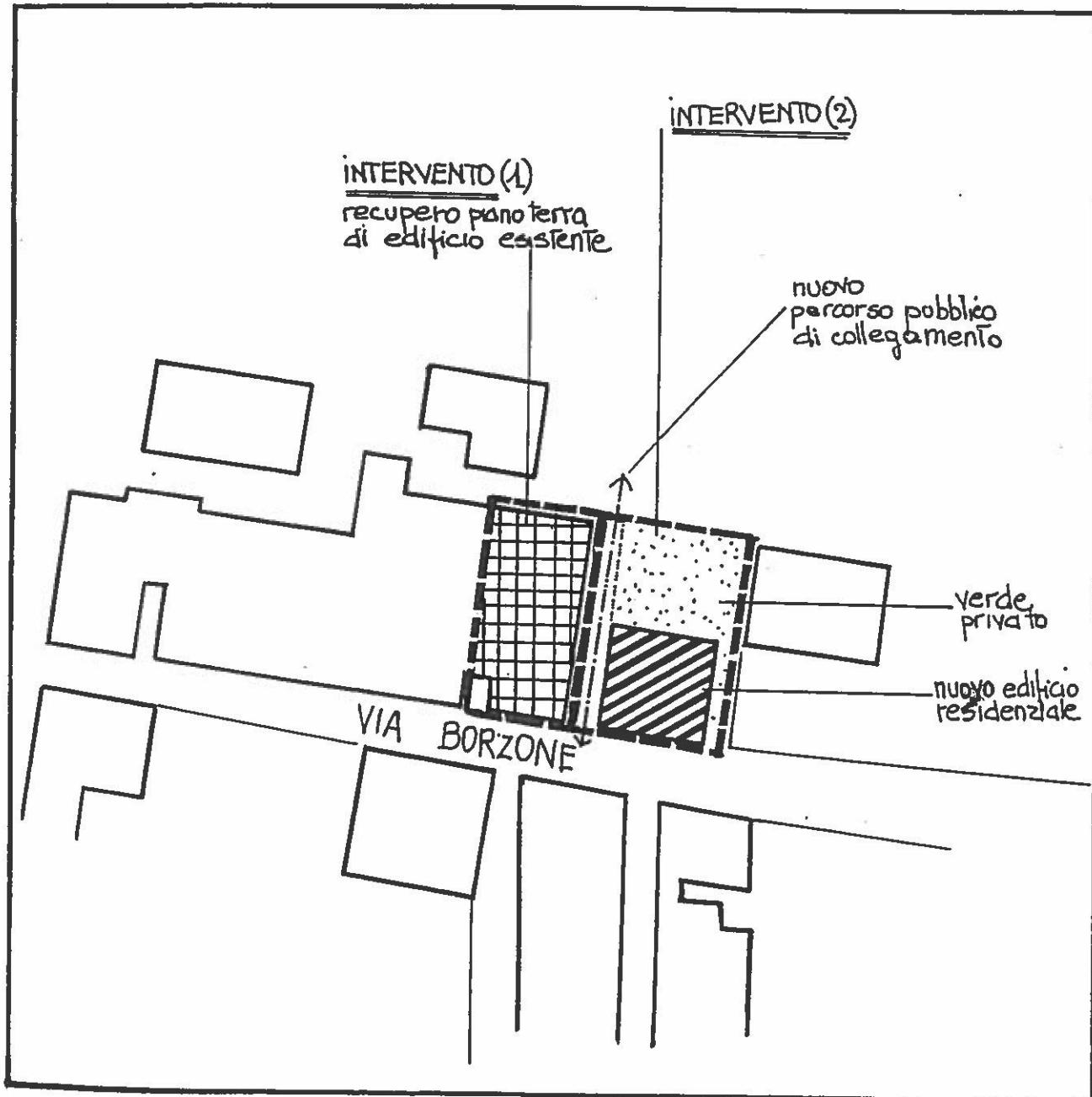
- demolizione dei volumi esistenti e costruzione di nuovo edificio allineato con quelli esistenti su Via Borzone, avente sul retro un'area a verde privato o parcheggio pertinenziale. L'edificio potrà mantenere a p.t. destinazione d'uso commerciale;
- in adiacenza col comparto 1 creazione di un collegamento viario fra Via Borzone e Via Spinalonga Grimaldi;
- La progettazione dovrà tener conto dell'apertura di bucature 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.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 3.960 ca.

STATO ATTUALE : I . F. = 1, 1

**Compar to a) :**  
vol umetri a = 2.700 mc ca.  
sup. coperta = 400 mq ca

**Compar to b) :**  
vol umet ria = 1.700 mc ca.  
sup. coper ta = 280 mq ca

DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO : **Compar to a)** : RE

**Compar to b) :** AR, SCT

PARAMETRI DI PROGETTO : I. F. = 1,4

**Comparto a) :**

vol umetri a	=	3. 800 mc ca.
sup. copert a	=	500 mq ca
D. F.	=	in aderenza
H nuovi vol umi	=	7 m

<b>Comparto b)</b> :	
vol umetria	= conferma vol umé esi st ent e
sup. coperta	= conferma superf. esi st ent e
H	= conferma altezza esi st ent e
S. L. A.	= 550 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILI ZI A CONVENZIONATA

con possibilità di sciudere 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 volume massima di 1400 mc di sposta come da schema allegato, a completamento del volume esistente e confermato;
- restauro dell'edificio esistente e confermato;
- valorizzazione dei passaggi pedonali coperto.

**Comparto b) :**

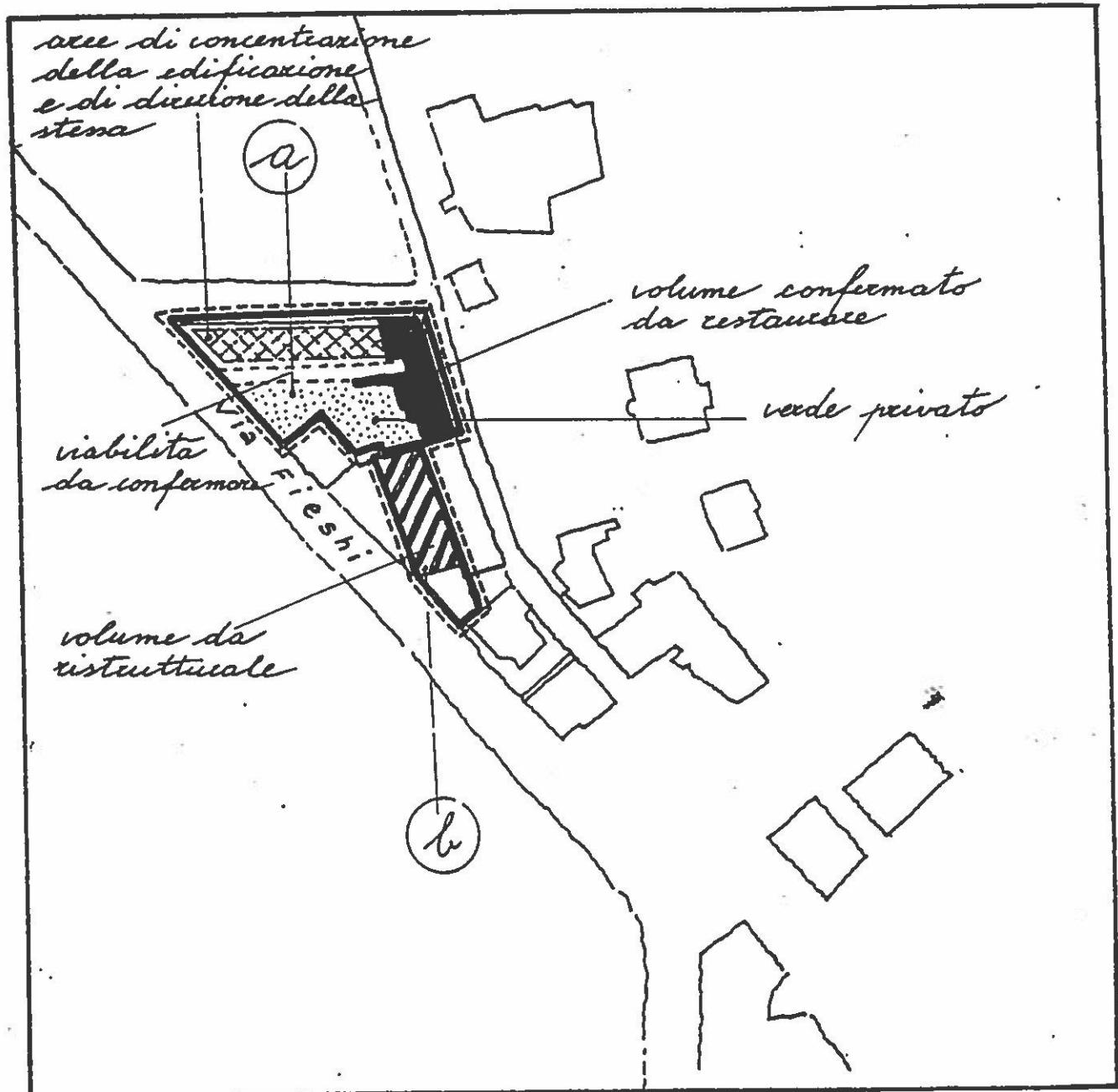
- ristrutturazione edilizia con aumento della superficie utile all'interno del volume esistente.



CITTÀ DI LAVAGNA  
PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

239.1.



**ZONA RE-B**

I NTERVENTO :    **P. R. 23** - Ristrutturazione urbani sti ca e realizza-  
zione di nuovo fabbricato Via Sci accaluga

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq      740 ca.

STATO ATTUALE : Vol ume = 583 mc  
I. F. = 0, 78

DESTINAZIONE D' USO DI PROGETTO : RE 100%

PARAMETRI DI PROGETTO : Sup. coperta = 120 mq  
vol umetria esist +25% = 729 mc  
I. T. = 6, 0  
H = 10 m  
DF = 10 m  
DC = 6 m  
DS = 5 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSI ONE EDI LI ZI A CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI Criteri :

- demolizione del l' edificio esistente in aderenza al civico 4 di Via Sci accaluga;
- costruzione di un nuovo edificio di tipo residenziale che dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell' edificio limitrofo Via Sci accaluga 4;
- creazione di viabilità carrabile da Via Mazzini a Via Sci accaluga, localizzando lungo la nuova viabilità la zona a verde pubblico attrezzato;
- parcheggi pubblici di standard e privati pertinenzi al i dell' edificio.

**ZONA RE-B****INTERVENTO : P. R. 24**

Riqualificazione di area prospiciente Via Fieschi, attualmente occupata da un demolitore di autovettura.

SUPERFICI AREA DI INTERVENTO : mq 670 ca

<u>STATO ATTUALE :</u>	Sup. coperta = 120 mq ca.
	Volume = 480 mc ca.
	I. F. = 0,7

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : SC  
SCT, RE (max 50%)

<u>PARAMETRI DI PROGETTO :</u>	I. F. = 1,5
	volumetria = 1.050 mc
	sup. coperta = 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 CONVENZIONATA

LA PROGETTAZIONE DOVRÀ 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, pertinenziato e attivabile commerciale del P.T., dovrà essere debitamente pavimentato e sistemato in modo da garantire il pubblico decoro.

**ZONA RE-B**

I NTERVENTO : **P. R. 25** - Recupero urbano istituto di insediamento abusivo L. n. 47/85 art. 29 e completamento della struttura esistente Via Romana

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 770

<u>STATO ATTUALE</u> : Sup. coperta	=	337 mq
Volume	=	4550 mc
I. F.	=	5, 9
Sup. litoraneo	=	1370 mq

DESTINAZIONE D' USO DI PROGETTO : RE 100%

<u>PARAMETRI DI PROGETTO</u> : I. F.	=	5, 60
volumetrica	=	4350 mc
sup. coperta	=	337 mq
sup. litoraneo	=	1300 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANISTICO ATTUATO VO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- demolizione completa dell'ultimo piano (250 mc ca) e della porzione a mare del penultimo per ricordare 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 alternativa realizzazione di opere di urbanizzazioni secondarie e parcheggi pubblici all'esterno dell'area di intervento in aree destinate a tale uso dal P.R.G.;
- studio degli organismi d'insieme finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formali che dovranno essere armonizzate con il costruito esistente all'interno, ed in particolare dovranno essere eliminati i terrazzi sul fronte strada che eccedono, latomare, l'ingombro perimetrale della struttura;

- realizzazione di parcheggi pertinenzi al l'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.

**ZONA AP**

I NTERVENTO : **P. R. 26** - Riqualificazione con sostituzione edili ezi a di strutture agricole ubicate in Loc. San Benedetto. Recupero urbano istico di insediamento abusivo a' sensi art. 29 comma 3° della Legge n. 47/85.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 3.300 ca.

<u>STATO ATTUALE</u> : S. C.	= 380 mq ca.
Volume	= 1.250 mc ca.
I. F.	= 0,38 ca.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : AP con di viale di residenza ed obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenza al ità e collegamento dei l'edifici o alla conduzione produttiva del fondo.

<u>PARAMETRI DI PROGETTO</u> :	I. F. / I. T. = 0,35
vol umetria	= 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
di stanza edif. res.	= 20 m
di stanza strade	= 10 m
di stanza confini	= 10 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANI STICO ATTUATO VO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI :

- i nuovi corpi di fabbrica andranno posti col lato lungo perpendicolare alla linea di massima pendenza e, dove esistono fasce, a ridosso di queste;
- i nuovi corpi di fabbrica dovranno essere schermati con siepi rispetto alla strada comunale di S. Benedetto;
- le coperture a una o due falde, dovranno essere tutte uniformi, con mantello in abbadi ni in ardesia, oppure se addossate a fasce, ad una falda raccordata alla fascia o tappeto erboso in caso di copertura piiana;
- 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 parzial 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

DESTI NAZIONE D'USO E PARAMETRI DI PROGETTO vedi art. 30 Norme Tecniche di Attuazione P.R.G.

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA

AREE CON DESTI NAZIONE 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 e collegamento tra la Zona di Arenele e Via Tigula.

**ZONA RE-B**

I NTERVENTO : P. R. 30 - Coloni a Cogne

Scheda di progetto : P. R. n. 30

I NTERVENTO : Ri uso con destinazione residenzi al e del la Coloni a Cogne, risanamento e valorizzazi one degl i spazi pubbl i ci prospici enti .

STRUMENTO D' ATTUAZIONE : S. U. A.

Conferenza dei servizi recepita dal Consiglio Comunale D. CC. n. 64 del 29. 10. 2009

Nel l' ambi to del P. R. 30 oggetto di Pi ano parti col ar eggi ato e nel le aree ad essa coll egate, in quanto finalizzate all a realizzazi one delle opere pubbl i che finalizzate al soddi sfaci ment o degl i standards urbani st i ci e di tutte quelle opere pubbl i che i ndi vi duat e nel l' atto convenzional e è ammessa l a realizzazi one dei soli interventi privati e pubbl i ci previsti dal relativo piano vol umetrico approvato i cui parametri edili, urbani st i ci e le relative patti zi oni sono quelli approvati in conferenza dei servizi nel la seduta del i berante del 27. 05. 2009 e successiva del 08. 07. 2009.

Ab origine

SUPERFICI E AREA D' I NTERVENTO : 8100 mq ca.

STATO ATTUALE : superficie l orda di paviment o 3800 mq ca.

CONSI STENZA IN MQ : superficie l orda di paviment o locali di servizi o 870 mq ca.

DESTI NAZIONI D' USO DI PROGETTO:

- RE : 80% max del la superficie totale
- SC : 10% max del la superficie totale
- IC : 10% max del la superficie totale

E' consentito un incremento massimo del la superficie l orda di paviment o medi ante sol etta su altezze utili non superiore al 20% del la superficie esistente.

- Parcheggi o pubbl i co per un minimo di 65 posti auto
- Parcheggi o privato pertinenzi al e

### **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 parcheggiopertinenziiale 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.

Qua 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 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 piante esistenti 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**

I NTERVENTO : **P. R. 31** - Recupero di un'area degradata occupata da magazzini, baracche fatiscenti ed edifici ormai residenziali e con riconversione.

SUPERFICI E AREA DI I NTERVENTO : mq 1.130

<u>STATO ATTUALE :</u> 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 agricolli - serricolli e la creazione di un corpo di fabbrica unitario di solito opportunitamente sull'area.

PARAMETRI DI PROGETTO : conferma situazione esistente  
Volumentria 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 solito opportunitamente sull'area, con riqualificazione globale del contesto di particolare importanza data la stretta connessione con il Polo Ospedaliero.

## **ZONA RE- B**

### **I NTERVENTO : P. R. 32**

M gl i or ament o f unzi onal e dell a rete comunale Vi a Pessagno con demolizi one e r i costruzi one i n bonus vol umet r i co di manuf atto pri vato esist ente desti nat o a box auto.

SUPERFI CI E AREA DI I NTERVENTO : mq 18 ca.

STATO ATTUALE : area interessata da manuf atto box demolito per m gli or ament o vi abi l i t à a seguito opere di r i costruzi one del l' ar gi ne del Tor rente Fr avega i n forza di impegni assunti da il Comune ed il propri etario.

DESTI NAZI ONE D' USO DI PROGETTO : P. T. : box 100%

PARAMETRI DI PROGETTO : sup. coperta = 9 mq ca.

Desti nazi one = autori messa con vi ncol o di pertinenzi al it à ad al l oggi o esist ente nel l o stabi le princ ipal e.

Vol umet r i a i n bonus vol umet r i co max = 20 mc.

STRUMENTO DI ATTUAZI ONE : Int ervento da real i zzarsi i n att uazi one di Progetto Speci al e da app rovar si con r i corso a conferenza dei Ser vi zi

LA PROGETTAZI ONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRI TERI :

- possibili t à di r i cost rui re manuf atto box auto demolito al fine di favorire l' att uazi one degli i nterventi di m gli or ament o f unzi onal e di Vi a Pessagno, sia per i nizi ativa pubbl i ca che privata, con obbl i go di osservare nel l a r i cost ruzi one:
- a) Local i zzazi one del vol um e demolito sul l' area pubbl i ca (P1) l ato nord i n aderenza al l' edi fi ci o esist ente e arretramento di ml . 0.5 dal fronte edi fi ci o filo Vi a Pessagno e contesta le ccessi one del l' area att ual ment e occupata i n perm uta per pari superficie e val ore.
  - b) Ri cost ruzi one con bonus vol umet r i co e desti nazi one d' uso e accesso fronte strada i n conf or mit à al progetto defini tivo pre di spost o e app rovat o dal Comune per l' adeguament o e/o m gli or ament o del l a medesi ma strada.

## **ZONA A – NA Nucl eo abi t at o di Sant a Gi ul i a**

I NTERVENTO : P. R. 32/ A - Scheda 4 bi s Dehors - Vi a Senaxi 1 – Sant a Gi ul i a Recuper o di i mmobi l e con desti nazi one d' uso: Pubbl i co eser ci zio (SC) Residenzi al e (RE) Att rezzature di Interesse Comune

## ( I C )

Ristrutturazione ediliizia 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 primi superiori (1° Piano - I C / 2° Piano - RE)

**SUPERFICI E 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:** Residenze - 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.)

- 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 DOVRA' 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)

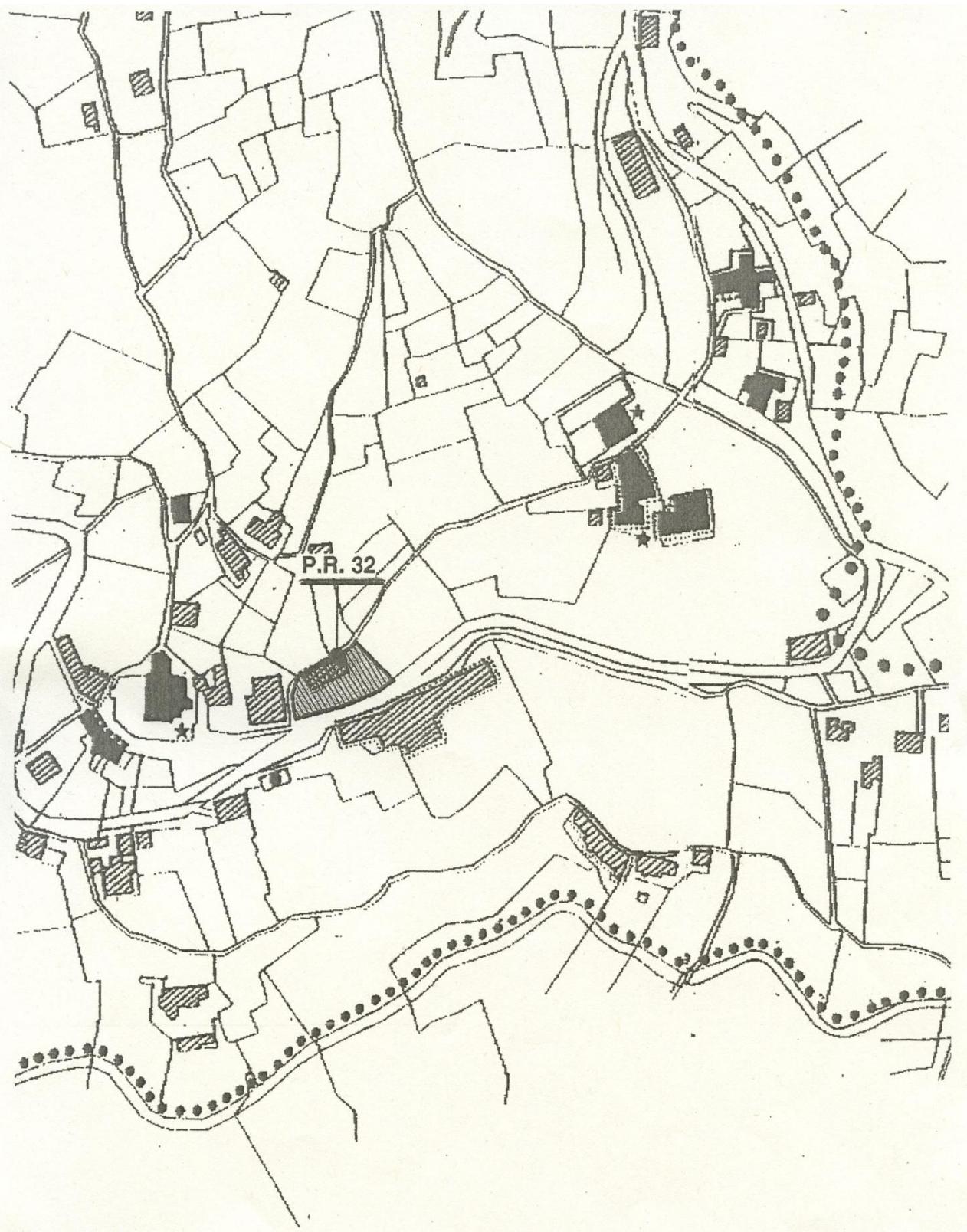
E' consentita l'installazione di manufatto stagionale esterno da localizzare su area di pertinenza privata, destinato esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e/o bevande.

Detto manufatto dovrà conformarsi ai seguenti standard edili:

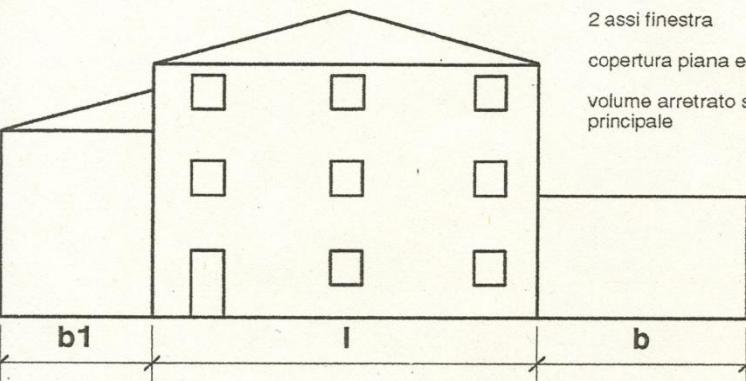
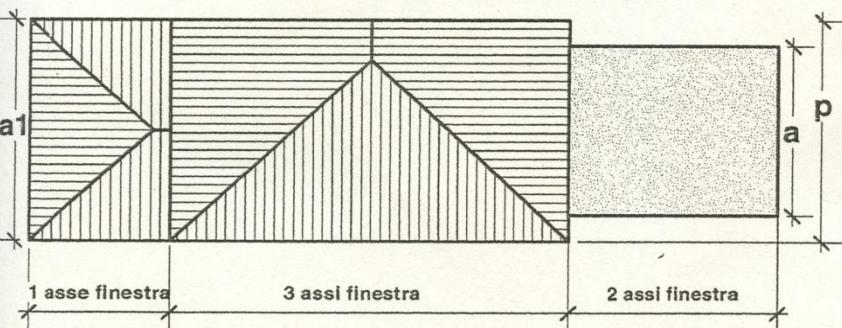
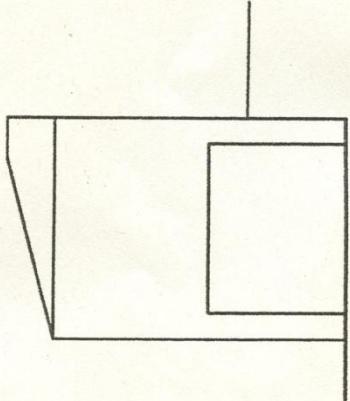
altezza max 3,00 m  
superficie utile max 40,00 mq  
distanza dai confini > 1,50 m (una distanza inferiore o la collocazione in aderenza potrà consentirsi soltanto previo assenso dei proprietari interessati)

- Localizzazione: lato maggiore del manufatto parallelo alle murature di fascia ed al fronte maggiore dell'edificio;
- struttura leggera di copertura in ferro (rimovibili) su supporti in ferro (rimovibili) e su piastri frontalini 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 cannucciatore/o tessuto non plastico di colore naturale.

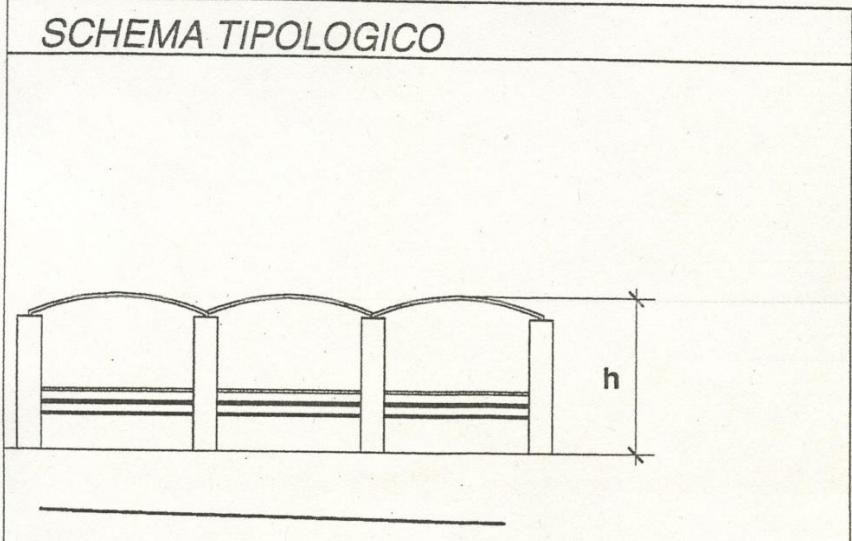
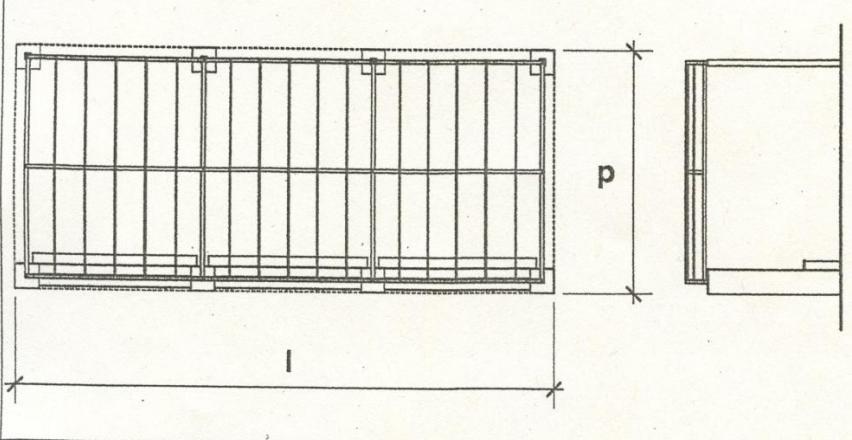
Tale struttura dovrà essere progettata nel rispetto della specifica scheda tipologica (4 bis dehors).



**CORPO AGGIUNTO DI PREVISIONE**  
*previa demolizione di volume accessorio*

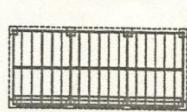
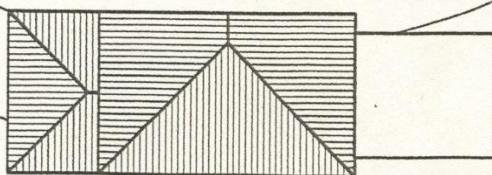
 <p><b>Corpo aggiunto a destra:</b>      1 piano fuori terra      2 assi finestra      copertura piana e praticabile      volume arretrato sul prospetto principale</p>	<p><b>DIMENSIONI</b></p> $\frac{1}{2} l < b < \frac{2}{3} l$ $\frac{2}{3} p < a < p$
<p>← asse di sviluppo →</p> 	

**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**

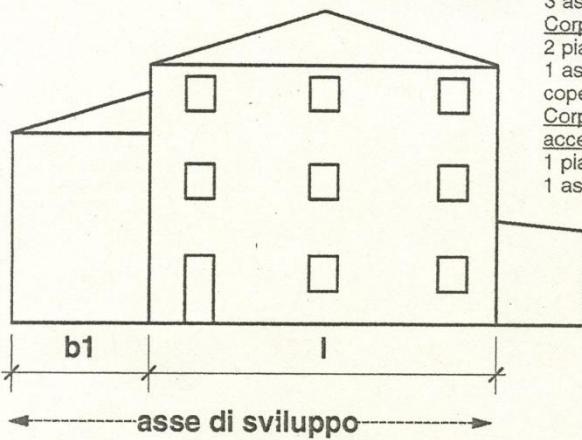
-Su versante acclive e terrazzato con sviluppo parallelo alle curve di livello ed al fronte maggiore dell'edificio



## SCHEDA 4 BIS

### VILLA AGRICOLA ESISTENTE- Via Senasi 1

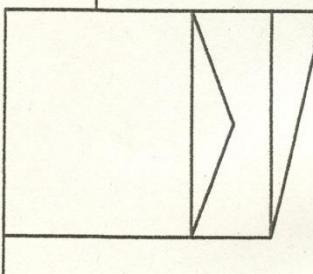
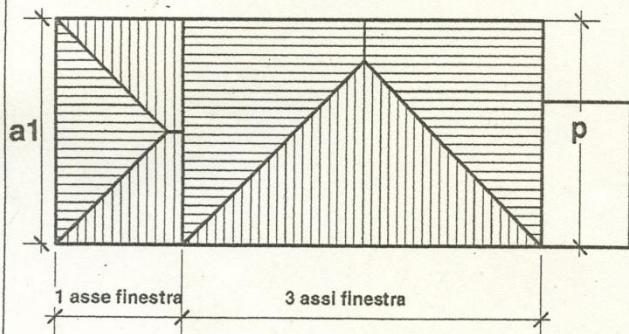
#### SCHEMA TIPOLOGICO



Prospecto principale:  
Corpo principale  
 3 piani fuori terra  
 3 assi finestre  
Corpo aggiunto a sinistra  
 2 piani fuori terra  
 1 asse finestra  
 copertura a 3 falde  
Corpo aggiunto a destra  
 accessorio  
 1 piano fuori terra  
 1 asse finestra

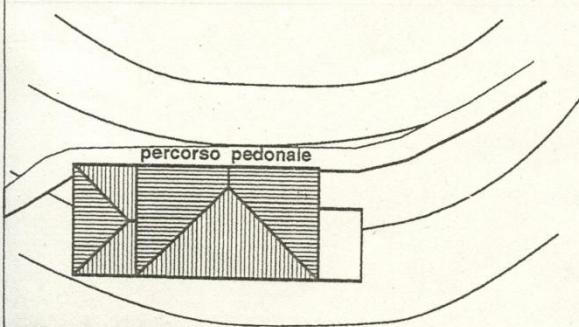
#### DIMENSIONI

$2/5 l < p < l$   
 $1/3 l < b1 < 2/3 l$   
 $a1 = p$   
 $l = 12 \text{ ml}$



#### 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 indiscutibile:

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

Il valore indiscutibile 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 I ludi co- sport i va l ocal i zzat a l ungo l a panorami ca presso l a ci sterna dell' acquedot to a ri dosso del - l' abit at o di Lavagna.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 10.000 ca.

STATO ATTUALE : ter reno agr i col o ad ul i vет o su fasce basse  
vol umе = 0

DESTI NAZIONE D' USO DI PROGETTO : att ivit à ludi co- sport i ve, i n parti col are bar, r istorant i , att rezzat ure tur i stiche, cult ural i e ri creat i ve, att rezzat ure sport i ve coperte e scoperte e servizi di support o all e att ivit à sopra menzi onate (deposit i coperti , parcheggi i nterrati ed a raso).

PARAMETRI DI PROGETTO : Vol umet ri a= 2.000 mc  
I . F. = 0, 2  
H = 4, 5  
D. F. = 10 m  
S. L. A. = 700 mq

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANI STI CO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PROGETTUALI :

Caratteri costruttivi : i vol umi andranno di spost i par al el ament e al la strada (secondo le curve di l ivello) "a corona" del l' area (a) oppure organizzati al centro del l' area i n rel azi one all a l inea di crinal e che attraversa l a zona LS3 (b) come da schema allegato.

In rel azi one all' edificato agr i col o stor i co di crinal e, gli edifici dovranno avere:

- svil uppo massimo del fronte l ungo le curve di l ivello :
- 15 m (se vol umi uni co)
- 20 m (se pi ù vol umi gi ust appost i )
- svil uppo massimo perpendicol armente alle curve di l ivello : 10 m
- altezza max fuori terra dal punto pi ù basso all a gronda :  
2 piani = max 7 m

La copertura potrà essere a padi gione oppure pianata praticabile.

Morfologia dell'area:

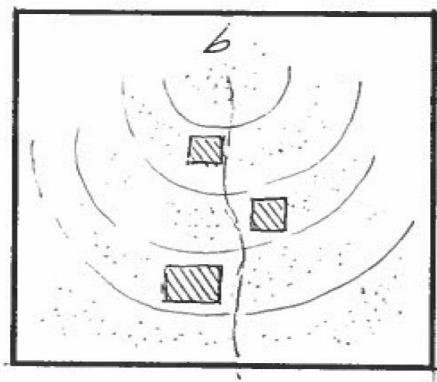
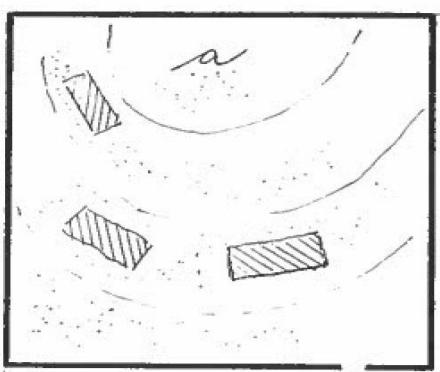
- Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale dell'area scoperta tali da comportare modificazioni in altezza maggiori di 2 m o la cancellazione di più di 2 fasce successive.

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 parcheggi, di tipo pertinenzi alle impianto, ed i volumi tecnologici eventuali andranno dislocati nella parte alta dell'area, presso la cisterna ed opportunamente schermati; oppure andranno interrati.

253.1.

**Disposizione "a corona" dell'area (a)  
organizzazione in relazione alla linee di crinale (b)**



**ZONA LS4**

INTERVENTO : Attrezzature Iudi co-sportive lungo la panoramica,  
localizzate su una piccola area di compluvio sul  
versante a mare della collina di San Benedetto.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 3.600 ca.

STATO ATTUALE : fasce agricol e ad uliveto a monte della  
Panoramica  
volume = 0

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO : attività Iudi co-sportive, in particolare  
bar, ristoranti, attrezzature turistiche, culturali e creative, attrezzature  
sportive coperte e scoperte e servizi di supporto alle attività sopramenzionate  
(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 DOVRA' 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 piiana, raccordato al terreno, oppure più volumi giustapposti sovrapposti e sfalsati organizzati sui livelli diversi sfruttando le fasce.
- Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale dell'area scoperta che comportano modificazioni maggiori di 2 minaltezza.
- I volumi tecnici andranno interrati.
- I parcheggi interrati, pertinenzi al insediamento, o scoperti ricavati in trincea al livello della strada.

**ZONA LS5**

INTERVENTO : Attrezzature Iudi co-sportive in zona S. Giulia,  
localizzate su due aree ai lati della Via Costa  
all'intersezione di questa con la S.P. 45.

SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO : mq 5.000 ca.

STATO ATTUALE : Entrambe le aree sono agricol o-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 Iudi co-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 :

Vol umetria=	500 mc
I.F. =	0, 1
H max =	3, 5
S. L. A. =	150 mq
Dist. edifici =	20 m

STRUMENTO DI ATTUAZIONE : STRUMENTO URBANI STI CO ATTUATIVO

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE LE SEGUENTI PRESCRIZIONI PROGETTUALI :

Caratteri costruttivi - La vol umetria 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 pianata 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 mediana costruzione di terrapieni e fasce componimenti 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 indiscutibile:

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

Il valore indiscutibile 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

**SCHEDA DELLE ZONE SP**

**SUPERFICI E AREA DI INTERVENTO :** S. T. mq 267.750

**DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO:** 30% SCT  
40% RE  
10% RI  
20% arti gi anato - p i ccol a i ndust ria  
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 URBANI STI CO 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 forme di tali realizzazioni sono vietati interventi compromessori 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 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'impegno di tecnici che di ingegneria naturale istica 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:

- risistemazione della fascia sud-est, in connessione con l'attuale sistema insediativo urbano, con funzione prevalente di

rafforzamento del sistema stesso e di gerarchizzazion e specialezza one del I e percorrenze viarie;

- definizione di un organico sistema delle strutture sportive di gerarchia urbana, tali da costituire una polarità significativa al livello di stretto;

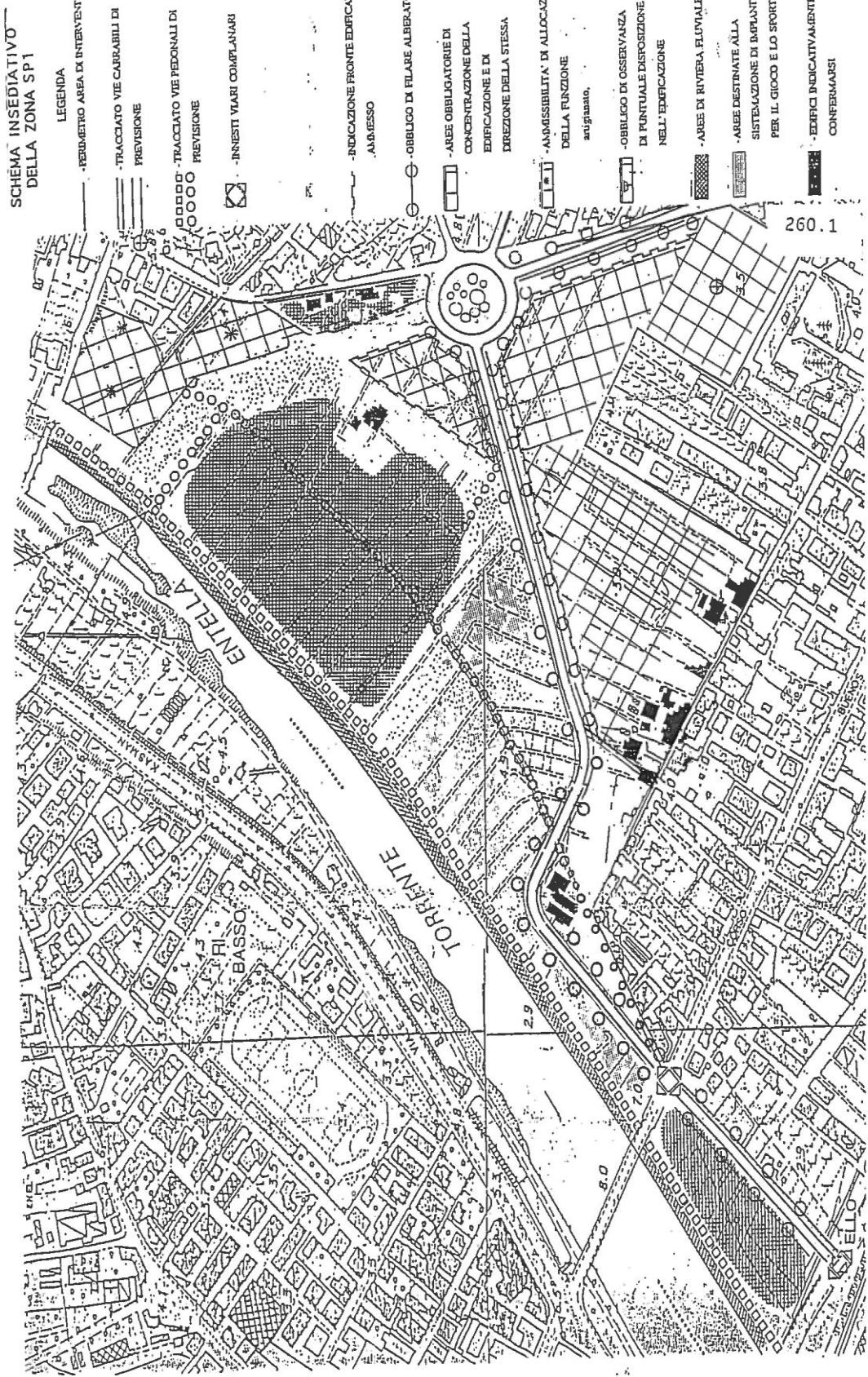
- realizzazione di una fascia inedificata a verde di protezione fluviale-agricola utilizzabile per svago e percorrenze ciclabili con la presenza di limitate attrezzature, anche a carattere esondabile, lungo l'altove del I' Entella, servizi e verde attrezzato ed edificazione - urbani zzazione in successione;

- realizzazione di sottopasso in località N. S. del Ponte e i organizzazioni della viabilità connessa;

- Studio Organico d'insieme finalizzato alla definizione delle caratteristiche tipologiche e formali con ri composizione e completamento del tessuto nel rispetto delle direttive della morfologia e dei tessuti limitrofi;

- rispetto pozzi - prese d'acqua (vedi specifica di sciplina NdA);

- aree di rispetto a rischio di esondazione (vedi specifica di sciplina NdA).



## ZONA SP 2 (Structure Polifunzionali)

SUPERFICI E 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 URBANI STICO ATTUATO VO

**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 eventualmente variando i tracciati stradali esistenti.

Particolare cura dovrà essere posta al rapporto tra il nuovo edificio 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 indiscutibile:

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

Il valore indiscutibile 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**

I INTERVENTO	SUPERFICI E TERITORIALE E FONDI ARIALE	PARAMETRI ATTUATI VI	STRUMENTO DI ATTUAZIONE
<u>REC 1</u> Destinazione d'uso: Residenza	S. T. 3.200 mq S. F. 3.200 mq	I.T. 1.00 H dei fabbricati : 21 m vedi nota 2 Distanza tra " : 6 m Distanza confini : 6 m Distanza stradale: 5 m	S. U. A.
<u>REC 2</u> Destinazione d'uso: Residenza	S. T. 13.175 mq S. F. 12.500 mq	I.T. 0.20 H dei fabbricati : 7 m vedi nota 1 Distanza tra " : 6 m Distanza confini : 6 m Distanza stradale: 5 m	S. U. A.
<u>REC 3</u> Destinazione d'uso: Residenza	S. T. 3.800 mq S. F. 3.800 mq	I.T. 1.50 H dei fabbricati : 16 m vedi nota 4 Distanza tra " : 6 m Distanza confini : 5 m Distanza stradale: 5 m	S. U. A.
<u>REC 4</u> Destinazione d'uso: Residenza privata/ERS	S. T. 10.450 mq S. F. 7.963 mq	Tetto vol. max mc. 9.605 H dei fabbricati : 16 m vedi nota 3 Distanza tra " : 6 m Distanza confini : 6 m Distanza stradale: 5 m	S. U. A.

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

**NOTAZIONE CRITERI INTEGRATIVI 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 ml.3 ed un adeguamento dei marciapiedi secondo una larghezza minima di ml.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 lotto Nord-Est dell'area interessata dalla costruzione, prevista ad uso pubblico, la viabilità non dovrà essere interessata da volumi sotostanti ad eccezione di volumi completamente interrati;
- I percorsi di previsione interni all'area di intervento non saranno oggetto di alcun

Il 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, eccezione 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 pertinenziali 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.

#### Criteri 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 verde privato, gradonata in modo da diminuire l'impatto del fronte strada.
- 

#### REC 2 - NOTA 1

##### LA PROGETTAZIONE DOVRÀ OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI

- 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 bucature paralleli alla strada, profondità massima 9 mt.;
  - Copertura a due falde, linea di colmo parallela al prospetto principale;
  - Gli edifici risultano 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 vi gente 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 si 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 edilizie residenziali private 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 compreso nell'indice di edificabilità (e quindi nel tetto volumetrico ammisible) 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 planimetrica di progetto
- 3 - la superficie territoriale e fondaria
- 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 ALBERGHI ERE DI NUOVO I MPI ANTO**

I NTERVENTO	DESTI NA- ZI ONE D' USO	STRUMENTO DI ATTUAZIONE	PRESCHI ONI	PROGETTUALI
<u>RI 1</u>  Realizzazioni di una struttura ricettivo-alberghiera : Via Borzone e la Via Aurelia con recupero e ampliamento Villa Spinozola	ricettivo alberghiero :   ALBERGO	S. U. A.   DS	IF 0, 50 H max 10 m DF 10 m DC 5 m 5 m	Riqualificazione - potenziamento a fini alberghieri del l'edificio Villa Spinozola e strutture annesse, con possibiliità di ampliamento dei volumi esistenti salvaguardando il corpo principale della Villa. Ampliamento massimo 50% della superficie esistente.

**C RITERI PROGETTUALI :**

- Il progetto dovrà salvaguardare e valorizzare il giardino esistente davanti alla Villa.
- Localizzazione ampliamento lungo Via Borzone, con sostituzione edili a delle costruzioni esterne alla Villa, realizzate in epoche successive e non soggette a vincolo monumentale.
- Controllare i organizzazioni del fronte su Via Aurelia, con realizzazioni dei servizi ivi previsti: viabilità e parcheggi pubblici - impiantazione controllata 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
Realizzazioni di strutture ricettive alberghiere: 50% alberghi eredi in zona Berizzo Ri parate	ricettivo alberghi era: ALBERGO  50% RESIDENZA TURISTICO ALBERGHI ERA		L'area ad est di Via dello Scoglio dovrà essere riservata alle attrezzature di carattere pubblico per l'utilizzo del tempo libero ad integrazione della struttura urbana adiacente. Dovrà essere garantita in convenzione per quanto attiene la residenza turistica alberghiera l'esclusione della possibilità di frazionamento ed ogni forma di multi proprietà.
<u>RI_3</u>		S. U. A.	I T 1,00 H max 12 m DF 10 m DC 5 m DS 5 m
Realizzazione di una struttura ricettiva-alberghiera	ricettivo alberghi era: ALBERGO		

Note :

- |       |   |                                     |
|-------|---|-------------------------------------|
| I F   | : | INDI CE FONDI ARI O                 |
| I T   | : | INDI CE TERITORIALE                 |
| H max | : | ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI       |
| DF    | : | DI STANZA DAI FABBRICATI ESI STENTI |
| DC    | : | DI STANZA DAI CONFINI               |
| DS    | : | DI STANZA STRADALE                  |

**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 plani volumetrica di progetto
- 3 - la superficie territoriale e fondiaria
- 4 - i volumi presenti sull'area
- 5 - norme consigliate

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 RI CETTI VE  
FORMATA AI SENSI DELLA LEGGE R. L. n° 7/93**



# CITTÀ DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

270.1.

ZONE DI P.R.G.	AZIENDE RICETTIVE			AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA		
	ALBERGHI			Campaggi Villaggi Turistici		
	Capacità Ricettiva	Numero Letti	Totale	Numero Letti	Nuova Personale	Totale
Capacità Ricettiva	Esistenti	Nuova Previsione	Totale	Esistenti	Nuova Previsione	Totale
R1 (ALBERGHI) CONFERMATE	2005	350	2355	378	/	378
R1 (ALBERGHI) NUOVO IMPIANTO	/	450	450	/	300	300
RIC (AZIENDE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA)	/	/	/	/	/	1500
SP (STRUTTURE POLIFUNZIONALI) NUOVO IMPIANTO)	/	350	350	/	100	100
TOTALI GENERALI	2005	1150	3155	378	400	776
% TOTALE GENERALE	5959	53%		13%	0%	25%
						Q%

ALLEGATO N. 8 - A PARTE

**TABULATI CON INTERVENTI AMMESSI  
E DESTINAZIONI CONSENTITE RELATIVI  
ALLA ZONA REA**

ALLEGATO N. 9

**TABELLA REGIME DEI PARCHEGGI**

n.	Ti pol ogi a parcheggi	St rument o
P. R. 1	Par cheggi Privati pertinenzi al i Par cheggi Pubbl i ci di standard nel l'area oggetto d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 2	Par cheggi o Pubbl i co a rotazione 50% Par cheggi Privati pertinenzi al i per Zona REA 50%	C. E. CONV.
P. R. 3	Par cheggi o Pubbl i co a rotazione 50% Par cheggi Pertinenzi al i privati per Zona REA 50%	C. E. CONV.
P. R. 4	Par cheggi Privati pertinenzi al i Zona REA e nt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 4	Par cheggi Privati pertinenzi al i BIS 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	Par cheggi Privati pertinenzi al i Zona REA e nt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata Par cheggi Pubbl i ci di standard nel l'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	Par cheggi Privati pertinenzi al i Zona REA e nt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 9	Par cheggi o Pubbl i co a rotazione 50% Par cheggi Privati 50%	C. E. CONV.
P. R. 10	Par cheggi Pertinenzi al i Privati del la struttura ricettiva Albergo M ramar e	C. E. CONV.

n.	Ti pol ogi a parcheggi	St rument o
P. R. 11	Par cheggi Privati pertinenzi al i Par cheggi Pubbl i ci di standard nel l'area oggetto d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 12	Non pre vista dot azione di parcheggi per il particolare ambito d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 13	Non pre vista dot azione di parcheggi per il particolare ambito d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 14	Par cheggi Privati pertinenzi al i copertura a verde pubblico	C. E. CONV.
P. R. 15	Non pre vista dot azione di parcheggi per il particolare ambito d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 16	Par cheggi Privati pertinenzi al i Zona REA e mt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata con priorità per la dot azione di servizi alla C.R.I. Par cheggi Pubbl i ci di standard	C. E. CONV.
P. R. 17	Par cheggi o Pubbl i co a rot azione 50% Par cheggi Privati pertinenzi al i per Zona REA 50% e mt 400 di percorrenza pedonale nella zona edificata	C. E. CONV.
P. R. 18	Non pre vista dot azione di parcheggi per il particolare ambito d' intervento	C. E. CONV.
P. R. 19	Par cheggi o Pubbl i co di standarde Par cheggi Privati pertinenzi al i all'i nsedi amento come nel lo schema al legato alla scheda-norma	C. E. CONV.
P. R. 20	Par cheggi Privati pertinenzi al i all'i nsedi amento	C. E. CONV.

n.	Ti pol ogi a parcheggi	St rument o
P. R. 21	Par cheggi o Pubbl i co di standard e Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i e mt 400 di percorrenza pedonal e nel l a zona edi f i cat a	C. E. CONV. Compart i 1- 2
P. R. 22	Par cheggi o Pubbl i co di standard e Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i al l ' i nsedi ament o	C. E. CONV.
P. R. 23	Par cheggi o Pubbl i co di standard e Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i al l ' i nsedi ament o	C. E. CONV.
P. R. 24	Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i al l ' i nsedi ament o	C. E. CONV.
P. R. 25	Par cheggi o Pubbl i co di standard e Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i al l ' i nsedi ament o	S. U. A. recuper o di i nsedi ament o abusivo
P. R. 26	Par cheggi Pr i vat i pert i nenzi al i al l ' i nsedi ament o pro dotti vo	S. U. A. recuper o di i nsedi ament o abusivo
P. R. 27	Non previ sta dotazi one di parcheggi per il part i colare ambi to d' i ntervent o	S. U. A.
P. R. 28	Par cheggi Pubbl i ci e Pr i vat i in con- formità al D. P. G. R. n. 1029/ 80	C. E. CONV.

n.	Ti pol ogi a parcheggi	St rument o
P. R. 30	<p>Il progetto norma allegato alle controdeduzioni in accoglimento alle osservazioni dei privati è stato inserito in questa fase procedurale.</p> <p>I parcheggi sono normati come segue:</p> <p>Parcheggio Pubblico fino ad un minimo di n. 65 posti auto e parcheggio privato pertinenzi al insediamento.</p>	S. U. A.
P. R. 31	<p>Il progetto norma allegato alle controdeduzioni in accoglimento alle osservazioni del privato è stato inserito in questa fase procedurale.</p> <p>I parcheggi sono normati come segue:</p> <p>parcheggi privati pertinenzi al insediamento.</p>	C. E. CONV.
P. R. SPECI ALE	Progetto speciale Piazza Milano / Piazza della Libertà - parcheggio pubblico arrotondazione	S. U. A.

277

ALLEGATO N. 10 - A PARTE

**NORME CONSIGLIO**

268

**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 aggravi di spesa nell'acquisizione di immobili per attuare interventi di pubblica utilità, in particolare i criteri informatori 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 del 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 dei manto di copertura aiie indicazioni puntuali dei P.T.C.P.

5) Privilegiare, per il raggiungimento del rapporto aeroiluminante 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'insporizzazione di pareti e solai prospicenti 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 interessa più del 50% della superficie utile, nel caso vi siano due diverse destinazioni, e nel caso di più di due destinazioni, quella che interessa 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 bucature 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. Poiché 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.

Inoltre 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 stesso. 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.

Inoltre 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 laterizio 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 falda.

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 linda < 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 bucature 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 alle 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 pianoalimetri 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, fermo 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 Brigate 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 bucature 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 bucature;

- 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 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 RESI DENZI ALE 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 per tenze 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 edili già (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 parcheggi o pubblico realizzati in attuazione di S.U.A. già vigenti nella zona o di nuova previsione che, in quanto poste in frangia a Corso Genova, sono state o saranno sistematate 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 mediane sopravvazi one lo stesso volume a fini abitativi, purché tali sopravvazioni 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 medianti l'intasamento del porticato esistente lato mare.

## ZONA POLI FUNZIONALE - SATURA - SP

Comprende i l sedi me e le pertinenze ed i di stacchi stradali di un complesso polifunzionale costituito da una "piastra" parzialmente interrata, l a 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 spiccati dalla "piastra" sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78. Tal i 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 pertinenziali, 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 destinazione di Verde Attrezzato, ICS e pertinenza delle attività insediate.

Aborigine

Comprende i l sedi me e le pertinenze di un edificio polifunzionale costituito da una "piastra" parzialmente interrata, destinata a parcheggi e deposito merci, l a cui copertura è attrezzata a Verde Pubblico, ed al di sopra di essa volumi a destinazione commerciale e residenziali.

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 RESI DENZI ALE 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 edili esistenti previsti ai punti b) e c) dell'art. 31 della Legge n. 457/78, purché non comportino modifiche architettoniche nonché di destinazione d'uso delle attuali unità immobiliari.

E' inoltre consentita la ristrutturazione edilizia (lettera d) del cielo art. 31 senza ampliamenti volumetrici ed alle seguenti condizioni:

- destinazione dei volumi a piano terreno: commerciali, artigianali e per pubblici esercizi;
- unità minima d'intervento: piano terreno o complesso di piani superiori di ogni singolo individuo edili;
- 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 un 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.R. 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 commerciali, artigianali e per pubblici esercizi al piano terreno e residenziali ai piani superiori;
- quota di copertura dei volumi ricostruiti e/o di ampliamento del piano terreno inferiore a quella del pesto del primo piano dei corpi di fabbrica principali adiacenti;
- sede 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 ri cost ruiti o di ampliamento 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 autori messa, anche in misura eccedente le quantità fissate dalla Legge n. 765/67 e successivamente aggiornamenti.

Parceggi complementari 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 SPECIALE

VI A CESARE BATTISTI - In tale zona si prevede:

- La demolizione del fabbricato industriale esistente già compreso 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 una 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 Città Amministrazione dell'area corrispondente alle sedi del l'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 successivamente aggiornate.

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 ri compresi 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.l. n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Ediliizia 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 edili:

- a) altezza massima m 9,30
- b) numero dei piani fuori terra n. 3
- c) stanza dai confini m 6,00.

Al di sotto dei volumi di nuova previsione delle relative aree di pertinenza potranno essere realizzati parcheggi, anche in misura eccedente le quantità fissate dalla L. n. 765/67 e successivamente aggiornamenti, purchè completamente interrati.

L'attuazione delle previsioni relative all'area ed agli immobili compresi 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 della 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 Ediliizia Convenzionata a' sensi della L.R. n. 25/93.

## **ZONE RESIDENZIALI DI TIPO "B" - RI STRUTTURAZIONE URBANI STIC**

Comprendono le parti di territorio totale 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 fondata.

L'attuazione delle previsioni relative all'area ed agli immobili compresi 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, fermamente restando la possibilità che sormano consorzi tra i proprietari di più sublotti purchè 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 accordo curvilineo di raggio non inferiore a ml 10,00;
  - c) realizzare nella zona di ponente del lotto un collegamento tra Corso Genova e Via Previati della larghezza minima di ml 10,00 banchine e marciapièdi 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 di versa

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 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.

Parceggi 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 NUOVI IMPIANTO (ZONA C) - REC**

Comprende un'ampia area non edificata interna all'interno 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 comune 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 delle sedi me 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 ai servizi dell'intero quartiere, secondo le indicazioni fornite dalla Città Amministrazione, e ceduta al Comune di Lavagna come Standaord Urbano istituto;
- 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 NUOVI IMPIANTO PER L' EDILIZIA  
ECONOMICA E POPOLARE - P. E. E. P.**

Comprendono le parti di territorio ricadenti nel perimetro di varianti per le quali sono in corso di attuazione le previsioni del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare.

In tali zone vengono integralmente confermate le previsioni del P. E. E. P. approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 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, fermo 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 RI CETTI VO-TURI STI CA - RI QUALI FI CAZI ONE - RI**

Comprende le parti di territorio interessate da strutture turistiche co-ricettive per le quali si rendono opportuni interventi di riqualificazione.

In tale zona sono consentiti interventi di ristrutturazione edili i cui ampliamento volumetrico non superiore al 20% autorizzabili alternativamente previa approvazione di un P.P. esteso all'immobile interessato ed alla 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 Edili a Convenzione, 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 propicietari delle 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 ricostituiti di ampliamento delle aree di verde privato, potranno essere realizzati locali complementari interrati da destinarsi a magazzini o ad autorimesse.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edili esistenti previsti ai punti b), c) e d) dell'art. 31 della Legge n. 457/78 purché 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 ediliaria 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 Alberghi era 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 turistica co-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 CANTI ERI STI CA - 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, fermo 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 CANTI ERI STI CA - RI QUALI FI CAZI ONE - 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 indicati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a sensi della Legge n. 179/92, ovvero mediante il rilascio di Permessi di Costruire Convenzionato, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione ediliizia con ampliamenti della superficie coperta "un tantum" non superiore al 30% anche mediante total demolizioni e ri edificazione sotto le seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a m 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoti;
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sovravoluzioni dovranno stare non meno di m 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 dei patrimoni edili esistenti 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 conformi 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 dirette si dovrà ricorrere a fondazioni continue, costituite da un reticolato di travi di tipo rigido, in modo tale da minimizzare eventuali cedimenti differenti al di dovuti ad una non omogenea distribuzione dei carichi di esercizio o 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 attualmente 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 sovravasione o realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione;
- impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediano relativo soprattutto 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 i mobili e l'area di pertinenza dell'ex colonia "Stella Maris", così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale imobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediana totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie sino alla saturazione delle aree libere previste per la predisposizione di uno Strumento Urbano Attuativo esteso all'intero lotto che individua due subambi "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà individuare due sublotti di cui il primo – sublotto "A" - potrà essere immediatamente attuato con possibilità per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione pianometrica 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 Baci no del I 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 consente quindi la realizzazione degli interventi individuati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edili da parte del

Comune;

- l'altezza massima degli edifici nei due sublotti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a m. 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoti;
- i progetti afferenti il permesso di costruire od alla di chi arazzone di iniziativa 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 garantiscono la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
- nelle convenzioni attuate alle leggi sui 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 edili esistenti 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 perimetrata nella cartografia di Piano. Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione del lattuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie sino alla saturazione delle aree libere previste presso la struttura urbani strumento urbano Attuativo esteso all'intero lotto che include due subambi "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà includere due sublotti di cui il primo – sublotto "A" - potrà essere immediatamente attuato 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 consente quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edili da parte del Comune;
- l'altezza massima degli edifici nei due sublotti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a m. 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoti;

13, 50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoto; - i progetti afferenti il permesso di costruire od alla di chi arazzone di inizio attivita 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 garantiscono la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
- nelle convenzioni attuate alle legate 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 dei patrimoni edili esistenti 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.

## SCHEDE 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
Alzamento su via dei Devoto	15,00 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

N.B. L'edificio esistente sorge in aderenza al fabbricato lotto est e in frangia via dei Devoto. La sua superficie coperta è 369 mq.

SUBLOTTO A Si 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
Hmax al colmo su via dei Devoto	12,50 ml
Hmax al colmo sul lato a mare	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

SUBLOTTO B Si prevede il completamento dell'intervento medianti 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 completa e libera da costruzioni, in quanto tali e porzione di manufatto saranno demolite e la relativa superficie coperta verrà ricoperta 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

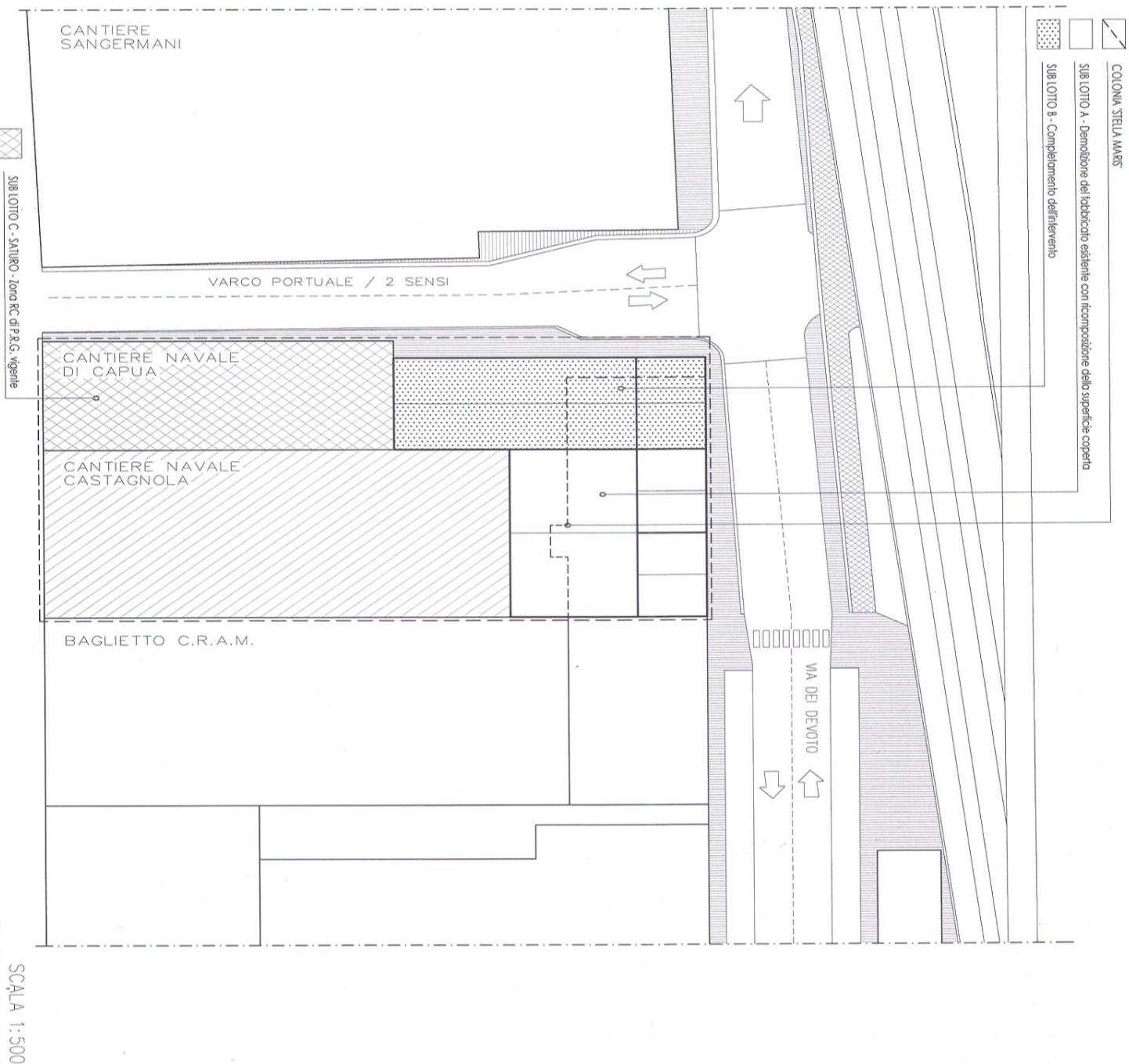
STRUMENTO DI ATTUAZIONE: S.U.A. esteso all'intero lotto.

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 differenti per le due

tipologie;

- il completamento dell'intervento l'otto B dovrà avvenire con l'utilizzo di manufatti, materiali e finiture analoghi a quelli utilizzati nel l'otto 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 e di mensilità 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.



## **ZONA CANTI ERI STI CA – RI QUALI FI CAZI ONE – 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 max 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 frangia via dei Devoto.

**SUBLOTTO A** Si prevede la ristrutturazione dello edificio esistente, con ri composizione della superficie coperta attuale, medianti demolizioni 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 frangia 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 cantiereistica max 100% sup. coperta

Attività di servizio alla cantiereistica 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 mare 13,50 ml

Distanze dai confini - 0,00 ml

**SUBLOTTO B** Si prevede il completamento dell'intervento medianti 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.

DESTI NAZIONE D' USO DI PROGETTO  
Produttiva cantieristica 100%

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublottato 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 DOVRA' 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 i poli di interesse 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 differenti 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 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.

Comprende le parti di territorio interessate da strutture produttive connesse con la cantieristica per le quali si rendono opportuni interventi di rigenerazione e potenziamento.

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni ma, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di rigenerazione così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Ediliizia Convenzionata, a sensi della Legge Regionale n. 25/93, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di rigenerazione edili con ampliamenti della superficie coperta "un tantum" non superiore al 30% anche medianti total demolizione e riedificazione sotto le

seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a m 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoti;
- nei lotti misti gli ampliamenti medianti sopraelevazione dovranno stare non meno di m 6,00 dalle pareti finestrate degli immobili ad altra destinazione d'uso.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero dei patrimoni edili 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.

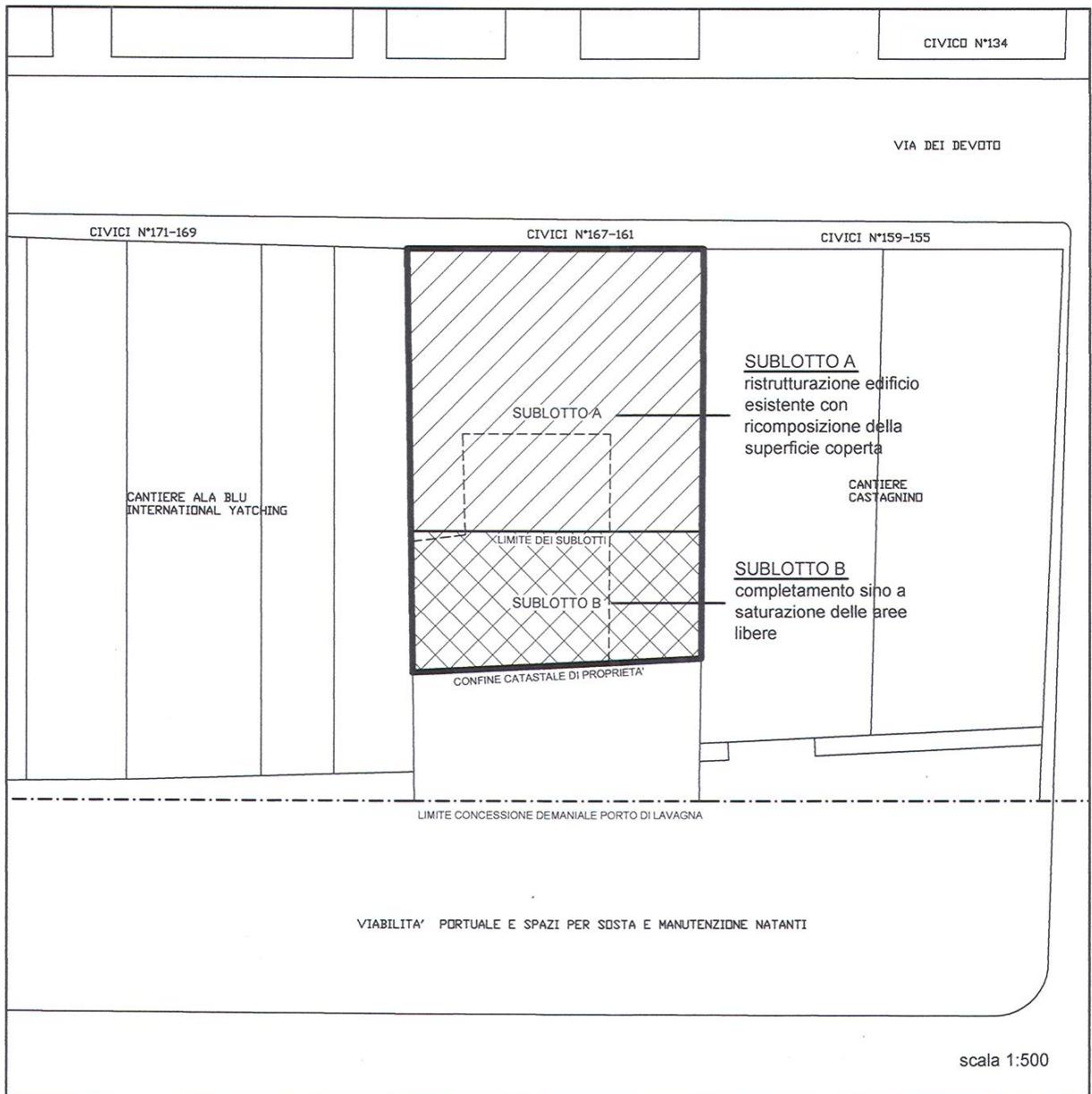
Per gli edifici o le parti di edificio a destinazione residenziale, commerciali e turistico - ricettiva ricadenti all'interno delle zone RC valgono le norme di cui alle zone REB e RIC di riqualificazione.

#### Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende i immobili e la relativa area di pertinenza della ex Colonia "Stella Maris" così come perimetrita nella cartografia di Pianno.

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 riconfigurazione così come indicati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 179/92 ovvero mediante il rilascio di Concessione Ediliizia Convenzionata, a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, esteso all'immbielle interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione ediliizia 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 Devoti;
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sopraelevazione dovranno distare non meno di ml 6,00 dalle pareti finestrate degli immbielli ad altra destinazione d'uso.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio ediliario 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 produttiva - 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 RC di riqualificazione.

## Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende i immbielle e la relativa area di pertinenza della ex Colonia "Stella Maris" così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale immbielle si prevede un intervento di ristrutturazione ediliaria con incremento di volume al piano terra in percentuale non superiore al 25% da autoriizzarsi mediante concessione convenzionata.

La destinazione d'uso è per attività di servizi 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 MPI ANTI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ TURISTICA PORTO TURISTICO - COMPLETAMENTO D4S**

Comprende il complesso di aree e manufatti costituenti il Porto Turistico e risultante funzionalmente divisa in due settori: quello di

I 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, nonchè di destinazione d'uso.

A completamento della struttura polifunzionale denominata "piastra" 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 parcheggi e viabilità di accesso all'autorimessa in struttura costituenti il nucleo dell'edificio polifunzionale, quelle in copertura di tale edificio a verde pubblico attrezzato con esclusione della porzione individuata 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 nonchè 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 o parcheggi di autovetture, fatte salve le seguenti zone:

- una fascia intorno alla profondità di ml 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 scalone 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 SUPERFICI E - P**

Comprendono le aree destinate a parcheggi o pubblici.

### **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 fondiaria 0,05 mc/mq con i seguenti parametri edili:

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| - 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 parcheggi o pubblici 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 servizi o collegati agli edifici esistenti.

La zona risultata suddivisa in cartografia in 6 lotti da intendersi quali unità minime di progettazione ed intervento:

- Lotto 1 - Pio Istituto Argianelli
- 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 i rilasci di Concessione Ediliizia Convenzionata a' sensi della Legge Regionale n. 25/93, estesi all'immbielle interessato ed alla relativa area di pertinenza, alle seguenti condizioni:

- destinazione dei volumi ristrutturati od ampliati - interessi collettivi;
- gli eventuali ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti destinati a servizi di interesse collettivo nell'ambito del comparto sono ammessi, senza limite volumetrico, purché 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, ancorché 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 per la realizzazione di piccoli impianti sportivi all'aperto.

L'edificio residenziale ricadente nella zona REB - Satura interclusa nel Lotto 1 potrà essere ricollocato senza aumento di volume nel perimetro del Lotto stesso qualora ciò risulta opportuno per un più razional e utilizzo delle aree libere.

Parcheggi complementari e 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.

Aborigine

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:

- Loto 1 - Pio Istituto Artigianelli
- Loto 2 - Parcheggio e verde attrezzato
- Loto 3 - Asilo Nido
- Loto 4 - Pio Ritiro G. Devoto
- Loto 5 - Casa della Divina Provvidenza
- Loto 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 i risultati di Concessione Ediliizia 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 per la realizzazione di piccoli impianti sportivi all'aperto.*

*L'edificio residenziale ricadente nella zona REB - Satura interclusa nel lotto 1 potrà essere ricollocato senza aumento di volume nel perimetro del lotto stesso qualora ciò risulti 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 - I CS**

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 edili

Nelle zone di riqualificazione, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanaistica, i limiti di distanza tra i fabbricati e 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 urbanaistica le distanze tra fabbricati saranno valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto purché 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 circonstanti 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.