



CITTA' DI LAVAGNA
PROVINCIA DI GENOVA

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA - URBANISTICA

P. R. G.

VARIANTE GENERALE

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

Modificate ed integrate in attuazione del D.P.G.R. n. 287 del 14.09.1998



LEGENDA

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

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TITOLO I : **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

ART. 1 : oggetto delle norme di attuazione

ART. 2 : finalità

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

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

ART. 4 : parametri urbanistico-edilizi di
carattere generale

ART. 5 : regimi di intervento

ART. 6 : programma poliennale di attuazione

ART. 7 : strumenti urbanistici attuativi

TITOLO II : **DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE**

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

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

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

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

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

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

CAPITOLO II

Oggetto: sistema produttivo

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

CAPITOLO III

Oggetto: sistema agricolo

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

TITOLO III: SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 24 : classificazione

ART. 25 : aree inedificabili

ART. 26 : infrastrutture per l'accessibilità

ART. 27: progetti speciali
Piazza Milano / Piazza della Libertà

TITOLO IV: DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI

ART. 28 : norme consiglio

ART. 29 : carta geologica

ART. 30 : P.R.G. del Comune di Lavagna

ART. 31 : Manufatti speciali su aree pubbliche,
private e stagionali.

DISCIPLINA PAESISTICA

TITOLO I: INQUADRAMENTO GENERALE

- ART. 1 : campo di applicazione della disciplina paesistica
- ART. 2 : elaborati della disciplina paesistica
- ART. 3 : natura ed effetti della disciplina paesistica

TITOLO II: VINCOLI ED AMBITI PARTICOLARI

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

TITOLO 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 piana dell'Entella

ALLEGATO n° 1

STRUTTURE RICETTIVE DA QUALIFICARE

PROGETTI NORMA :

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

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

ALLEGATO n° 2

SCHEDE S.U.A. o CONCESSIONI CONVENZIONATE

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

ZONA RE-A :

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

ZONA REB :

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

ZONA AP :

Progetto recupero		PR26
"	"	PR27

ZONA SERVIZI:

Progetto recupero		PR29
-------------------	--	------

ALLEGATO n° 3 SCHEDE DELLE ZONE D (LS)

ZONA LS3 : attrezzature ludicosportive lungo la Panoramica

ZONA LS4 : attrezzature ludicosportive lungo la Panoramica

ZONA LS5 : attrezzature ludicosportive in zona S. Giulia

ALLEGATO n° 4 SCHEDE DELLE ZONE SP

ZONA SP1 : strutture polifunzionali lungo l' Entella

ZONA SP2 : strutture polifunzionali in zona Ospedale

ALLEGATO n° 5 TABELLA DELLE ZONE C (REC)

ALLEGATO n° 6 TABELLA DELLE ZONE D (RI) DI NUOVO IMPIANTO

**ALLEGATO n° 7 TABELLA DELLE STRUTTURE RICETTIVE
FORMATA A' SENSI DELLA LEGGE R.L. 7/93**

**ALLEGATO n° 8 A PARTE: TABULATI CON INTERVENTI AMMESSI E
DESTINAZIONI CONSENTITE RELATIVE
ALLA ZONA REA**

ALLEGATO n° 9 TABELLA REGIME DEI PARCHEGGI

ALLEGATO n° 10 A PARTE : NORME CONSIGLIO

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I

OGGETTO - FINALITA' - ELEMENTI COSTITUTIVI

ART. 1

Oggetto delle Norme di Attuazione

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

ART. 2

Finalità

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

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

ART. 3

Elementi costitutivi del P.R.G.

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

Analisi

- 1.1 tavola dei vincoli
- 1.2 tavola dello stato di fatto delle principali reti (fognaria, idrica, elettrica, del gas)
- 1.3 tavola dello stato di fatto delle 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 socioeconomica
- 1.8 schede dei servizi collettivi

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

Progetto

Relazione illustrativa

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

norme tecniche di attuazione

disciplina paesistica: norme tecniche e tavole allegate

studi geologici

Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione

- 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) Tabelle delle zone RI (Strutture ricettive alberghiere - Strutture ricettive previste in trasformazione - Extraalberghiere ricettive all'aria aperta)
- 7) Tabella delle strutture ricettive formata a' sensi della L.R. 7/93
- 8) Tabulati con interventi ammessi e destinazioni consentite relativi alla zona REA
- 9) Norme consiglio.
- 10) Tabella regime dei parcheggi

2. TAVOLE INTEGRATIVE DI PROGETTO A SEGUITO
CONTRODEDUZIONI AL VOTO C.T.U.

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

CAPITOLO II

PARAMETRI E REGIMI D'INTERVENTO

ART. 4

Parametri urbanistico-edilizi di carattere generale

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

ART. 5

Regimi di intervento

1. In accordo con le caratteristiche strutturali ed organizzative e con le conseguenti esigenze delle singole zone omogenee, il P.R.G. disciplina le pertinenti modalità di intervento in sostanziale accordo con i seguenti regimi di intervento, che definiscono la funzione e l'ambito generale della regolamentazione:
 - a) Regime di mantenimento, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico e tessuto edilizio già definiti e sostanzialmente meritevoli di conferma, salvi gli opportuni interventi di risistemazione, riqualificazione e recupero. Tale regime limita pertanto gli interventi ammessi ai tipi o modi che assicurano la sostanziale conservazione dei fabbricati e degli spazi liberi esistenti, pur consentendone il recupero, in presenza di specifiche situazioni di degrado. In linea generale è prescritto il rispetto dei volumi, delle superfici e degli involucri degli edifici esistenti.
 - b) Regime di riqualificazione edilizia, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico meritevole di conferma ma con elementi del tessuto edilizio da sostituire, mediante interventi di recupero di maggiore intensità rispetto a quelli consentiti nel regime di mantenimento. Tale regime, pertanto, oltre a consentire tutti gli interventi di cui al precedente punto a), permette di procedere, con concessione edilizia convenzionata alla ristrutturazione con sostituzione anche integrale dell'involucro con diversa disposizione dei volumi ricostruiti. In linea generale con incremento volumetrico "una tantum" per la riqualificazione architettonica di zona.
 - c) Regime di ristrutturazione urbanistica, applicato nelle zone (o parti di zona) con impianto urbanistico e tessuto edilizio da rinnovare ed adeguare. Tale regime, oltre a consentire gli interventi di cui ai precedenti punti, permette con strumento urbanistico attuativo la ristrutturazione edilizia dell'esistente, con incrementi volumetrici.
 - d) Regime di nuovo impianto, previsto per le zone di espansione, da urbanizzarsi ex novo con strumento urbanistico attuativo o concessione convenzionata.

ART. 6

Programma poliennale di attuazione

L'attuazione degli interventi consentiti dal P.R.G. e della strumentazione urbanistica attuativa è subordinata al loro inserimento nel programma poliennale di attuazione, in accordo e con le eccezioni di cui alle pertinenti disposizioni legislative.

ART. 7

Strumenti Urbanistici Attuativi

- 1) Il P.R.G. individua, per le singole zone, gli interventi che, in ragione del regime cui appartengono o delle loro caratteristiche, sono soggetti a strumento urbanistico attuativo.

- 2) Agli effetti di cui al precedente comma, il P.R.G. recepisce la tipologia e disciplina degli strumenti urbanistici attuativi fissata dalle pertinenti disposizioni legislative.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLE ZONE OMOGENEE

CAPITOLO I

SISTEMA URBANO A PREVALENZA RESIDENZIALE

ART. 8

ZONA A (RE-A)

Zona residenziale di salvaguardia ambientale

1. Caratteri generali.

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

2. Destinazioni d'uso.

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

- residenza e studi professionali (RE)
- ricettività turistica (RI)
- scambio o commercio (SC)
- uffici direzionali (SCT)
- lavorazioni artigianali (AR), con esclusione di quelle classificate insalubri di prima e subordinando ad autorizzazione preventiva quelle insalubri di seconda categoria 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 patrimonio edilizio esistente

4.1 L'intera zona A (RE-A) è individuata come zona di recupero, a' sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni legislative in materia di recupero del patrimonio edilizio esistente.

4.2 La Tavola n. 3 del P.R.G. suddivide la Zona A (RE-A) in diverse unità minime d'intervento (U.M.I.), individuando quelle soggette a strumento urbanistico attuativo (ed in particolare a piano di recupero) o concessione edilizia convenzionata.

4.3 Nella zona RE-A sono consentiti, fatti salvi gli aspetti di tutela architettonica, decorativi e di specifica conservazione e nei limiti delle modalità di intervento di cui all'allegato e relativa schedatura, gli interventi di:

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

“””

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonchè di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale 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 mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

“””

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

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

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

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

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

5. Parcheggi

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

I parcheggi previsti dagli strumenti attuativi e/o concessione convenzionata sono normati dall'apposita tabella.

ART. 9

ZONA A (NA)

Nucleo abitato di Santa Giulia

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

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

3. Interventi di nuovo impianto

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

4. Interventi sul patrimonio esistente

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

4.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti inferiori ai 500 mc, entro il limite massimo del 20% della porzione o del volume dei fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc., per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, nei modi indicati dalla normativa paesistica allegata.

4.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

4.3 Negli immobili residenziali ammessi ad intervento di ristrutturazione edilizia è consentito, nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e il frazionamento degli edifici stessi purchè ogni unità abbia superficie utile (SU) non inferiore a 70 mq, sino al limite massimo di 3 unità immobiliari derivate e subordinatamente al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali per tutte le unità derivate, nel rapporto di 1/10 del volume. La realizzazione dei parcheggi non deve comportare l'apertura di nuovi accessi veicolari, talchè laddove questi non sussistessero dovranno essere reperite soluzioni di sosta nelle vicinanze più prossime all'immobile.

“””

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

“””

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

5. Manifatti 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 manifatti, destinati ad uso non abitativo ma produttivo, legato alla conduzione del fondo, potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità osservando le distanze stabilite dal Codice Civile.

ART. 10

ZONA B (RE-B)

Zona residenziale totalmente o parzialmente edificata

1. Caratteri generali.

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

2. Destinazioni d'uso.

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

- | | | |
|---|---|------|
| - | residenza e studi professionali (RE) | 100% |
| - | ricettività turistica (RI) | 100% |
| - | scambio o commercio (SC) | 100% |
| - | uffici direzionali (SCT) | 50% |
| - | lavorazioni artigianali (AR), con esclusione di quelle classificate insalubri di prima e subordinando ad autorizzazione preventiva quelle insalubri di seconda categoria a'sensi delle vigenti disposizioni sanitarie | 100% |
| - | parcheggi | |
| - | Servizi di standard :
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 esistente

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

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

“””

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggio nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

“””

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

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

3.3 Riqualificazione edilizia

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

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

3.4 Ristrutturazione urbanistica

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

Le distanze tra i fabbricati, in considerazione della particolare densità edilizia, saranno valutate senza tener conto degli elementi aggettanti

esistenti o di progetto, purchè questi ultimi non eccedano la misura di 1,20 mt, ferma comunque la distanza minima inderogabile di 10,00 mt dai fabbricati.

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

3.5 Parcheggi

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

4 Aree di rispetto a rischio di esondazione

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

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

significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

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

3. Nuovo impianto

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

4. Norma transitoria

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

“””

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;

- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

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

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 impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche 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 redigendi Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

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

ART. 13

ZONA D (RI)

Zona per ricettività turistica

1. Caratteri generali

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

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

2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

3.1 Nelle parti della zona RI soggette a regime di mantenimento, sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, con possibilità di:

a) aumentare la superficie di piano entro l'involucro volumetrico esistente;

b) realizzare in sottosuolo servizi di pertinenza delle aziende ricettive (quali parcheggi, sale per congressi, sale-giochi, impianti tecnologici e simili);

c) realizzare ampliamenti volumetrici, per l'inserimento di impianti termici o per esigenze igienico-sanitarie giustificate sulla base delle vigenti disposizioni legislative in materia, entro la quota del 5% del volume esistente.

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabili te dal codice civile, mentre in presenza anche di una sola superficie finestrata dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m, valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto e che questi ultimi non eccedano la misura di ml 1,20.

3.3 Riqualificazione edilizia

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

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

4. Nuovo impianto.

La costruzione di nuovi fabbricati, nelle parti della zona RI ove è ammessa, dovrà conformarsi ai parametri edilizi delle Tabelle Allegate alle presenti Norme. In particolare si precisa che non sono compresi nell'indice edificatorio delle Zone RI i volumi tecnici di servizio fino ad un massimo del 20% della volumetria progettata.

5. Norma transitoria

Al fine di disincentivare l'utilizzo del patrimonio ricettivo inadeguato ed inadeguabile agli attuali standards ricettivi, nei casi in cui alla data di adozione del P.R.G. erano già presenti destinazioni alberghiere miste con destinazioni residenziali, è consentito, quando venga dismessa

l'attività alberghiera dell'immobile, anche la trasformazione in una funzione esclusivamente residenziale mediante interventi di ristrutturazione edilizia delle strutture esistenti, senza incrementi volumetrici.

6. Aree di rispetto a rischio di esondazione

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

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

ART. 14

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

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

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

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

5. Nelle parti della zona D (RIC) soggette a regime di conferma sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;

- ristrutturazione edilizia, con conservazione dell'involucro esistente nei limiti della L.R. n. 25/93, 2° comma, art. 2

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

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

“”

nel quadro della specifica funzione d'uso.

- realizzazione di preingressi in materiali legno, plastica, laminato metallico ed altri materiali 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 o autorizzazione edilizia.

DENOMINAZIONE	DESTINAZIONE ATTUALE	STATO DI FATTO ATTUALE	NUOVE PREVISIONI DI P.R.G
Campeggio RIPAMARE Sup. complessiva mq. 23.000	Parco per vacanze	Piazzole n. 259	Conferma esistente

ART. 15

ZONA D (RIB)

Zona della passeggiata a mare Indicazioni di programma Zone per attrezzature balneari

Zona della passeggiata a mare.

1. Caratteri generali.

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

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

2.1 Localizzazione

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

2.2 Schermature

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

2.3 Pista di ripascimento

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

3. Criteri particolari di progettazione

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

- il tratto A, che comprenderà la zona fra la stazione ferroviaria di Lavagna e la zona degli stabilimenti balneari (Bagni Ziki Paki) dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) la localizzazione dovrà sfruttare il sedime dell'esistente strada sterrata, che però dovrà venir elevata alla quota più alta della massicciata;
 - b) la sezione trasversale della passeggiata dovrà essere la più ampia possibile e, in ogni caso, non inferiore a m 4;
 - c) la pista di ripascimento del litorale marittimo, di sezione non inferiore a m 3,20, dovrà venir opportunamente pavimentata ed essere agibile per i mezzi di soccorso e per quelli adoperati per il rifornimento degli stabilimenti balneari;
 - d) in corrispondenza dei pennelli esistenti, dovranno localizzarsi piazzole per servizi e parcheggi;
 - e) le strutture stagionali dovranno localizzarsi nel rispetto di cui al capo 4 -d) in modo da non ostacolare la visuale verso il mare, preferibilmente in corrispondenza dei pennelli esistenti od occupando parzialmente la pista di ripascimento, garantendo comunque la transitabilità sulla stessa di mezzi di soccorso o di servizio;
 - f) l'eventuale impianto di nuovi stabilimenti balneari dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui al tratto successivo;

- il tratto B-D comprenderà la zona degli stabilimenti balneari fino al Casello n. 46, con esclusione del tratto corrispondente ai Bagni Arcobaleno, e dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) la passeggiata dovrà avere una sezione minima di m 4,00, di cui almeno ml 3,00 destinati al passeggio vero e proprio e la quota residua destinata ad aiuole; esclusivamente in corrispondenza delle attrezzature di servizio sarà ammessa una sezione minima di m 3,00;
 - b) il percorso dovrà venir rialzato di m 1 1,50 circa rispetto all'attuale quota del terreno, per assicurare la visuale verso il mare al di sopra delle cabine degli stabilimenti balneari, senza chiudere la visuale dalla SS AURELIA, fatta salva l'ulteriore esigenza di garantire l'agevole accesso alla passeggiata ed agli stabilimenti balneari stessi. Le cabine sporgenti non oltre 1,00 m dal futuro piano di calpestio della passeggiata potranno venir conservate, purchè ordinatamente disposte in file longitudinali parallele alla passeggiata stessa; in caso contrario esse dovranno disporsi a pettine rispetto alla passeggiata, con visuali aperte verso il mare fra un blocco di

cabine e l'altro, con un rapporto con lo spazio occluso non inferiore a 3/4;

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

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

a) il tracciato sarà sopraelevato e raggiungerà la quota normale salendo gradualmente lungo i Bagni Serenella, includendo la piattaforma in muratura esistente, da destinarsi a rotonda pubblica, per poi ridiscendere in corrispondenza dello stabilimento balneare "Bagni Nini";

b) le pendenze non potranno superare il 6%;

c) la sezione trasversale minima dovrà essere di m 3,00;

d) la struttura della passeggiata dovrà progettarsi in modo compatibile con lo sfruttamento del volume sottostante per l'alloggiamento delle cabine e dei servizi degli stabilimenti balneari esistenti nel tratto in questione;

e) l'aspetto panoramico che caratterizzerà la passeggiata nel tratto in questione dovrà venir opportunamente valorizzato ed integrato;

- il tratto E, che si svilupperà oltre il Casello n. 46, dovrà progettarsi nel rispetto dei seguenti criteri:

a) la passeggiata dovrà correre tra la linea ferroviaria e gli stabilimenti balneari, possibilmente alla stessa quota della sede ferroviaria, sovrapassando gli accessi al mare esistenti nella zona di Cavi e collegandosi, sempre in quota, con la strada che dai Bagni Cigno dà accesso alla SS AURELIA;

b) il rapporto fra la passeggiata e gli stabilimenti balneari dovrà conformarsi alle prescrizioni stabilite per il tratto B;

c) la sezione della passeggiata dovrà essere la più ampia possibile e, comunque, non inferiore a m 3,00 effettivamente destinati al percorso, con le più idonee schermature rispetto alla sede ferroviaria.

Zona per attrezzature balneari

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

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

3. Strumento di attuazione

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

4. Stabilimenti balneari

Gli stabilimenti balneari sono costituiti da:

- a) cabine
- b) attrezzature obbligatorie comprendenti : direzione, bar, depositi, servizi igienici e ristoro
- c) attrezzature facoltative comprendenti : strutture per ristorazione, attrezzature per impianti ricreativi (piscine, campi di gioco), locali di primo soccorso e strutture di interesse comune
- d) aree destinate alla libera balneazione servizi stagionali.

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

Criteri costruttivi :

a) Cabine

Le cabine devono avere in pianta i lati di dimensione inferiore a mt 1,40 la superficie inferiore a mq 2,00 e l'altezza compresa fra mt 2,00 e mt 2,50 misurata all'intersezione delle pareti verticali con i piani di falda; devono essere amovibili e realizzate in elementi prefabbricati, in legno o plastica coibentata con copertura di analogo materiale. Le cabine devono presentare finiture decorative uniformi a tutto stabilimento balneare. Le

cabine costruite in prossimità dei confini ortogonali dei lotti potranno essere realizzate sui confini stessi, salvo arretramenti prescritti dalla competente autorità marittima, al fine di garantire accessi alla battigia. La disposizione delle cabine, nel caso in cui risultino sporgenti meno di un metro dal piano di calpestio della futura passeggiata, dovrà essere a file longitudinali, parallele alla passeggiata, in caso contrario andranno disposte a pettine, rispetto alla passeggiata stessa, con visuali aperte verso il mare fra due blocchi contigui.

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

b-c) Attrezzature obbligatorie e facoltative

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

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

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

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

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

copertura sarà inclinata ad una o due falde, a padiglione, oppure piana con copertura calpestabile senza sovrastrutture.

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

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

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

d) Aree destinate alla libera balneazione e strutture stagionali.

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

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

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

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

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

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

Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono sempre consentiti gli interventi di:

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

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

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

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

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

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

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

ART. 16

ZONA D (AR)

Zona produttiva - artigianale

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nella zona sono ammessi insediamenti per attività di produzione di beni, anche semilavorati, e per prestazione di servizi. E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonché di un alloggio per ciascun insediamento da destinare a residenza del titolare o del personale di custodia, di superficie utile non superiore ad 80 mq.

2.2 Nella zona sono ammessi insediamenti commerciali al dettaglio, per strutture di specializzazione nel settore dei generi non alimentari senza limiti di superficie, mentre sono vietati gli ipermercati ed i supermercati.

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Mantenimento)

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

4. Nuovo impianto

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

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

Le aree poste a ponente della viabilità di previsione sono assegnate a verde di salvaguardia inedificabile a' sensi art. 25 Norme di Attuazione per tutela fluviale.

5. Aree di rispetto

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

- "Zona di tutela assoluta" : la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzione dei servizi connessi; tale zona ha un'estensione di raggio di mt 10 dal punto di captazione.
- "Zona di rispetto" : la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di mt 200 dal punto di captazione, in tale zona sono vietate le seguenti attività o funzioni d'uso:
 - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche 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.

ART. 16

ZONA D (AR)

Zona produttiva – artigianale

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

2.1 Nella zona sono ammessi insediamenti per attività di produzione di beni, anche semilavorati, e per prestazione di servizi. E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonché di un alloggio per ciascun insediamento da destinare a residenza del titolare o del personale di custodia, di superficie utile non superiore ad 80 mq.

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Mantenimento)

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

“”””

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

- a) la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- b) incrementi del volume o della superficie lorda del fabbricato preesistente ad eccezione di quelli consentiti per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali dagli strumenti urbanistici generali in vigore;
- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, sempre che non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo

“”””

4. Nuovo impianto

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

SC 50% - H 10 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 in edificabile a' sensi art. 25 Norme di Attuazione, per assicurare la continuità dell'Arredo Urbano lungo l'importante margine territoriale costituito dal bordo fluviale.

5. Aree di rispetto

Rispetto ai pozzi – prese d'acqua, come individuati nelle tavole grafiche, in attuazione D.P.R. 25.5.1988 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 costituzione 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 impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche 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 accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico Provinciale dell'Autorità di

Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.

ART. 17

ZONA D (LS)

Zona ludico sportiva

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

3. Nuovo impianto

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

3.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

CAPITOLO III SISTEMA AGRICOLO

ART. 18

ZONA E (ATP)

Zona agricola di tutela paesistica

1. Caratteri generali.

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

2. Destinazioni d'uso.

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

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

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

3.4 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,

“””

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

“””

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

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

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

ZONA E (AS)

Zona agricola speciale destinata ad impianti di serre

1. Caratteri generali

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

2. Destinazioni d'uso

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

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- 3.1 E' consentito una volta sola l'ampliamento degli edifici residenziali esistenti, inferiori a 500 mc, entro il limite massimo del 20% del volume residenziale esistente alla data di adozione del P.R.G., fino ad un massimo di 50 mc, per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, purchè l'adeguamento/ampliamento preveda una ricomposizione del volume esistente.

- 3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.
- 3.3 Nella zona sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art. 2, comma 2°, della L.R. n. 25/93.

4. Nuovo Impianto (serre)

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

RC	1/2 (nel caso di superficie fondiaria inferiore a 1.000 mq, RC < 75)
H	6 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'alloggio di servizio, dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:

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

5.2 E' consentita la realizzazione di magazzini e di uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonché di un alloggio per ciascun insediamento, da destinare ad abitazione del custode o del proprietario dell'azienda, di superficie utile non superiore ad 80 mq.

5.3 Le superfici utilizzate per le serre possono essere computate ai fini della volumetria assentibile, in caso di connessione delle stesse con l'azienda produttiva.

5.4 E' stralciata dalla zona una striscia di territorio comunale della larghezza costante di mt 20 dal Fiume Entella, assegnata a verde di salvaguardia inedificabile per assicurare la continuità dell'arredo urbano lungo l'importante margine territoriale costituito dal bordo fluviale.

5.5 Obbligo di atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione produttiva del fondo.

5.6 Aree di rispetto

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

- "Zona di tutela assoluta": la zona di tutela assoluta è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzione dei servizi connessi; tale zona ha un'estensione di raggio di mt 10 dal punto di captazione.
- "Zona di rispetto": la zona di rispetto ha un'estensione di raggio di mt 200 dal punto di captazione, in tale zona sono vietate le seguenti attività o funzioni d'uso:
 - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati di reflui, fanghi e liquami, anche se depurati;
 - b) accumulo di concimi organici;
 - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche 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.

ART. 20

ZONA E (AP)

Zona agricolo-produttiva

1. Caratteri generali.

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

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

3.2 Nel caso di sopralzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

3.3 Negli immobili residenziali è consentita la ristrutturazione edilizia, nei casi di frazionamento nei limiti di cui alla Legge Regionale n. 25/93 art. 2 comma e,

“””

e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia

residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi.

“””

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

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

4. Nuovo impianto.

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

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

4.1 In presenza di una porzione a destinazione residenziale, il manufatto produttivo non potrà avere una superficie superiore a quella della suddetta porzione. L'altezza dei manufatti produttivi dovrà essere di 2,40 m; sono ammesse deroghe solo nel caso di motivate esigenze funzionali.

4.2 La superficie degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile (SU).

4.3 E consentita la realizzazione di magazzini agricoli totalmente interrati e separati dall'abitazione con superficie massima di 50 mq utili, a condizione che le soluzioni progettuali proposte siano compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze e risultino organiche con l'ambiente, come indicato nella normativa paesistica allegata. Tali manufatti, destinati ad uso non abitativo ma produttivo, legato alla conduzione del fondo, potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità osservando le distanze stabilite dal Codice Civile.

4.4 E' consentita altresì la realizzazione di manufatti agricoli in elevazione, di superficie massima di mq 10 con funzione di pertinenza produttiva legata alla conduzione del fondo, la cui superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq. Tali manufatti potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, dovranno essere compatibili con le indicazioni e gli schemi della normativa paesistica allegata e per la determinazione delle distanze minime valgono la metà dei valori sopra indicati. Tali accessori agricoli, strettamente funzionali e pertinenti al fondo, dovranno essere rimossi nel caso di abbandono o incuria nella conduzione agricola.

5. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo

L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali e depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui ai capi 4.3 e 4.4 è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.

6. Asservimenti.

E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, purchè ricadenti nella stessa del lotto interessato dalla costruzione dell'edificio residenziale e/o del fabbricato produttivo e che non eccedano il 50% della superficie totale da asservire.

7. Aree di rispetto a rischio di esondazione

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

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

ART. 21

ZONA E (APP)

Zona agricola - produttiva di pregio

1. Caratteri generali.

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

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

Tale zona risulta ripartita in 4 ambiti normativi e precisamente:

AMBITO 1 - Porzione terminale del versante ovest del rio Barassi

Valutazione ambientale : impatto scarso

Regole morfologiche:

- edificazione nuovi volumi a mezza costa, disposti ad una quota inferiore di almeno 30 m dal crinale soprastante su sistema infrastrutturale di accessibilità parallelo alle curve di livello
- edificazione lungo il crinale a completamento dei volumi esistenti su sistema infrastrutturale di accessibilità esistente con distanza dei nuovi corpi di fabbrica non superiore a 12 m da quelli residenziali esistenti, e comunque non inferiore a mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e con volumetria non superiore a 2/3 del volume stesso;

Regole tipologiche:

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

AMBITO 2 Versante a ridosso della Panoramica compreso fra Cavi e Ripamare

Valutazione ambientale : impatto massimo

a) Fascia alta

Regole morfologiche:

- Ammessa nuova edificazione solo ad integrazione del tessuto preesistente con localizzazione dei corpi di fabbrica a distanza non superiore a 12 m da quelli residenziali esistenti, e comunque non inferiore a mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e con volumetria non superiore a 1/2 del volume stesso;

Regole tipologiche:

- Ammesse le tipologie agricole della zona.
 - Non ammesse tipologie a carattere prettamente residenziale del tipo a villette.
- b) Fascia a ridosso della panoramica profonda circa 150 m a monte della strada.

Regole morfologiche:

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

Regole tipologiche:

- Ammesse le tipologie agricole della zona e i tipi a villetta a eventuale completamento delle zone REB presenti delimitate dal P.R.G.
- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 250 mc per un massimo di mc 700 di edificazione residenziale

AMBITO 3 - Collina e Valletta di San Benedetto

Valutazione ambientale : impatto elevato

Regole morfologiche:

- Fascia inedificabile di 100 m a ridosso della strada panoramica ove non è ammessa la costruzione di fabbricati nè l'ampliamento di quelli esistenti; sono consentiti esclusivamente interventi di recupero-sistemazione aree per soddisfare le finalità proprie di zona nonchè il soddisfacimento di carenze di ordine funzionale per accessibilità e parcheggi.
- Lungo il crinale ammessi nuovi edifici ad integrazione del sistema storico esistente, con volumetria inferiore a 2/3 di quella del corpo di fabbrica più vicino : D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.
- Vietata nuova edificazione nella zona cacuminale ed al di sopra della quota 75 m s.l.m.
- Sul versante a mare nuovi volumi sono ammessi se di volumetria non > a 250 mc ed a ridosso delle zone REB esistenti.
- Nella valletta di San Benedetto è vietata la localizzazione di edifici residenziali, è possibile localizzazione dei corpi di fabbrica nei compluvi dei versanti, connessi al sistema viario esistente di fondovalle: D.E. mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Regole tipologiche:

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

AMBITO 4 - Versante nord della valle del Rio Rigone

Valutazione ambientale : impatto scarso

Regole morfologiche:

- Ammessa nuova edificazione lungo il crinale solo ad integrazione dei nuclei esistenti con distanza dei corpi di fabbrica non superiore a 10 m da quelli residenziali esistenti e con volumetria inferiore a 2/3 del volume stesso.
- Edificazione di mezza costa su sistema infrastrutturale di accesso parallelo alle curve di livello e connesso al percorso di crinale,

localizzabile a una quota inferiore di 30 m dal crinale soprastante: D.E.
mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

- VOLUMETRIA AMMESSA PER OGNI INTERVENTO max = 300 mc
per un massimo di mc 800 di edificazione residenziale

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

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

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

ART. 11

ZONA C (RE-C)

Zona residenziale di nuovo impianto

1. Caratteri generali.

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

2. Destinazioni d'uso.

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

- residenza 100%
 parcheggi privati

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

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

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

“”””

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

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

- c) compromissione delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio, nonché di elementi di valore storico-architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) imitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia
- f) dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

“””

3.2 Interventi per nuovo impianto

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

4. Parcheggi

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

NUOVA TABELLA ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

INTERVENTO	SUPERFICIE TERRITORIALE E FONDIARIA	PARAMETRI ATTUATIVI	STRUMENTI DI ATTUAZIONE
REC1 destinazione residenza	S.T. 3800 mq. S.F. 3800 mq.	I.T. 1,50 H.F. 16 mt. D.F. 6 mt. D.C. 5 mt. D.S. 5 mt.	S.U.A.

5. Nuovo impianto.

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

IF	0,03 (residenza - produttivo)
H	m 6,60 (residenza)

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

- 4.1 In presenza di una porzione a destinazione residenziale, il manufatto produttivo non potrà avere una superficie superiore a quella della suddetta porzione. L'altezza dei manufatti produttivi dovrà essere di 2,40 m; sono ammesse deroghe solo nel caso di motivate esigenze funzionali.
- 4.2 La superficie degli alloggi non potrà essere inferiore a 70 mq di superficie utile (SU).
- 4.3 E' consentita la realizzazione di magazzini agricoli totalmente interrati e separati dall'abitazione con superficie massima di 50 mq utili, a condizione che le soluzioni progettuali proposte siano compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze e risultino organiche con l'ambiente, come indicato nella normativa paesistica allegata. Tali manufatti, destinati ad uso non abitativo ma produttivo, legato alla conduzione del fondo, potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità osservando le distanze stabilite dal Codice Civile.
- 4.4 E' consentita altresì la realizzazione di manufatti agricoli in elevazione, di superficie massima di mq 10 con funzione di pertinenza produttiva legata alla conduzione del fondo, la cui superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq. Tali manufatti potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, dovranno essere compatibili con le indicazioni e gli schemi della normativa paesistica allegata e per la determinazione delle distanze minime (da confini e strade) valgono la metà dei valori sopra indicati, mentre la distanza dai fabbricati è stabilita : D.F. = mt 10 Tali accessori agricoli, strettamente pertinenti e funzionali al fondo, dovranno essere rimossi in caso di abbandono o incuria nella conduzione agricola.

6. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo

L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di nuovi fabbricati residenziali e depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui ai capi 4.3 e 4.4 è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.

7. Asservimenti.

Obbligo 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 - Collina e valletta di San Benedetto
- 4 - Versante nord della valle del rio Rigone

ART. 22

ZONA E (APB)

Zona agricolo-produttiva-boscata

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 silvopastorali.

3) Nuovo impianto

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

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

4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

4.2 Nel caso di soprizzo di fabbricati esistenti, dovranno osservarsi distanze non inferiori a quelle già esistenti tra il fabbricato ampliato e gli edifici vicini. Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, invece, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal codice civile, mentre, in presenza anche di una sola superficie finestrata, dovrà osservarsi la distanza minima di 10 m.

- 4.3 E' consentita la realizzazione di magazzini agricoli di pertinenza dell'attività di zona, a condizione che le soluzioni progettuali proposte siano compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze e risultino organiche con l'ambiente, come indicato negli schemi della normativa paesistica allegata.
- 4.4 E' consentita altresì la realizzazione di manufatti agricoli in elevazione, di superficie massima di mq 10 con funzione di pertinenza produttiva legata alla conduzione del bosco, la cui superficie non potrà essere inferiore a 2000 mq. Tali manufatti potranno essere edificati senza computarne il relativo volume ai fini dell'applicazione dell'indice di fabbricabilità, dovranno essere compatibili con le indicazioni e gli schemi della normativa paesistica allegata e per la determinazione delle distanze minime valgono la metà dei valori sopra indicati.
- 4.5 Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi che allo stato non sono utilizzati in tal senso, gli stessi dovranno permanere nella funzione agricolo-produttiva.

5. Rapporto di inservienza con il fondo agricolo

L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di depositi agricoli in elevazione, ad eccezione di quelli di cui al capo 4.4 è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alla conduzione del fondo agricolo, in conformità allo schema allegato.

ART. 23

ZONA E (AP-RI)

Zona 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 paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni del terreno ed ogni altro elemento o manufatto.

4. Interventi sul patrimonio esistente

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

“””

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

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

- d) mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate alla lettera c), ferma restando in ogni caso la destinazione alberghiera eventualmente prevista dallo strumento urbanistico generale;
- e) limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale nonché l'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, semprechè non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, di assolvere a tale obbligo.

“”””

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

5. Aree di rispetto a rischio di esondazione

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

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

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

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

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

SI OBBLIGA

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

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

- 3) Lo scrivente dichiara con il presente atto di obbligarsi alla conduzione agricola del fondo, nonchè a coltivare il complesso dei terreni facenti parte dell'azienda agricola e mantenere i terrazzamenti sostenuti da muri in pietra a secco, tipici delle colline liguri, il tutto con la normale diligenza del conduttore agricolo.

- 4) Lo scrivente riconosce che la violazione accertata del presente atto d'obbligo, nei termini sopra chiariti, (fatta salva l'ipotesi d'incuria nella conduzione del fondo agricolo che autorizza sin d'ora senza formalità il Sindaco, previa diffida, all'intervento sostitutivo con personale proprio o specializzato, con rivalsa delle spese a' norma degli articoli 2 e seguenti del Testo Unico delle disposizioni di legge relative alla riscossione delle entrate patrimoniali dello Stato, approvato con Regio Decreto 14.04.1910 n. 639), fa venir meno il presupposto di conformità del titolo concessorio rilasciato per contrasto con le specifiche norme di attuazione del P.R.G. che assegnano l'immobile ed il fondo, alle zone agricole, prescrivendo espressamente tale obbligo. Tale fatto invalida così il titolo edilizio legittimando conseguentemente il Sindaco a disporre l'annullamento d'ufficio, salva la possibilità di convalida e/o sanatoria in forza di eventuali sopravvenute modificazioni nella normativa urbanistico edilizia.

- 5) La planimetria allegata alla presente scrittura ne costituisce ad ogni effetto parte integrante ed essenziale.

.....

TITOLO III - SISTEMA INFRASTRUTTURALE

CAPITOLO I

ART. 24

Classificazione

Opere di urbanizzazione primaria

1. Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le opere, i manufatti e gli impianti indispensabili per la realizzazione di nuovi insediamenti, siccome funzionali alla soddisfazione di esigenze primarie, quali l'accessibilità, l'abitabilità e/o l'agibilità, la sicurezza e l'igiene.
2. Tali opere rispondono alla seguente classificazione:
 - viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione
 - fognatura e impianti di depurazione previsti dalla normativa di settore
 - rete idrica, con relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione, ecc.)
 - rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature (quali cabine elettriche di trasformazione, attrezzature di controllo, ecc)
 - linea telefonica e telematica
 - pubblica illuminazione
 - spazi di verde attrezzato (VA) a completamento delle opere di urbanizzazione primaria

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

3. Le opere di infrastrutturazione primaria, quali reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche, di distribuzione del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, sono assentibili in tutte le zone del P.R.G., senza

obbligo di rispetto della specifica zonizzazione, fatti salvi i parametri edilizi stabiliti per le singole zone, nel rispetto delle esigenze di sicurezza tutelate dalle norme speciali che regolano l'installazione e la gestione di tali impianti, nonché nel rispetto della disciplina paesistica in appresso definita per le singole zone.

- attrezzature d'interesse comune (IC), religiose (nel rispetto delle definizioni e della quota percentuale rispetto al totale dello standard per attrezzature d'interesse comune stabilite dalla L.R. 24 gennaio 1985 n. 4), culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, tecnologiche (AT) per pubblici servizi (uffici P.T., per la protezione civile, ecc)
- spazi pubblici attrezzati a parco (VA) e per il gioco e lo sport (VS)
- aree e strutture per parcheggi pubblici, anche distribuiti su diversi livelli (P)
- attrezzature cimiteriali
- arredo urbano.

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

- a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non dovrà superare quella massima dei fabbricati esistenti nella zona di localizzazione, ovvero l'altezza massima degli edifici esistenti nella zona contigua;
- b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici dovrà essere:

$$d \leq \frac{H1 + H2}{2}$$

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

- c) la distanza dai confini dovrà essere:

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

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

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

ART. 25

Aree inedificabili

1) Disciplina generale

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

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

3) Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

ART. 26

Infrastrutture per l'accessibilità

Accessibilità pubblica:

1. La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada, approvato con Decreto Legislativo 30.4.1992 n. 285, dal relativo Regolamento, nonché dalle successive modificazioni.

2. Le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade devono rispondere, rispettivamente:
 - alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R. 26 aprile 1978, p. 369) 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. 369) e successive modificazioni;
 - alla normativa UNI-CNR in quanto applicabile.

3. Sono ammesse deroghe alle norme UNI-CNR, di sola approvazione da parte dei competenti organi Comunali per:
 - adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
 - insuperabili e comprovate difficoltà operative;
 - interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Le presenti norme prevalgono, ove in contrasto, con la normativa UNI-CNR.

4. Le caratteristiche minime delle nuove strade dovranno essere le seguenti:

Tipo di strada	Larghezza corsia	Pendenza massima	R min.
Primaria	3.50 m.	6%	300
Di scorrimento	3.25 m.	6%	160
Di quartiere	3.00 m.	7%	85
Locali	2.75 m.	10%	25

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 marcia piedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m.
- La disciplina paesistica specifica per le diverse zone di paesaggio alcune limitazioni dimensionali e strutturali atte a limitare l'impatto delle opere viarie sul territorio. Tali indicazioni, in caso di contrasto, prevalgono sulla disciplina generale.
- Il presente P.R.G. fa salvo e localizza la variante approvata con D.P.G.R. n. 280 del 2.5.1996 per la realizzazione di n. 2 sottopassi in località Arenelle e Parco Lavagna, nonchè a completamento ed integrazione della viabilità pubblica localizza 2 nuovi sottopassi in corrispondenza di Via Colombo Via dei Devoto per il traffico leggero ed in Via Moggia Piazza Lazzaro Podestà al fine di consentire la completa pedonalizzazione della Piazza antistante la Basilica monumentale.

5. Viabilità "pubblica minore".

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

Tali tracciati minori risultano:

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

6. Accessibilità privata:

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

6.1 I passi carrai privati devono avere larghezza minima di 3,50 m; quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti, se dotati di rampa di immissione nella strada, dovranno essere provvisti di piazzola di attesa dalla lunghezza minima di mt 4,50 prima di raggiungere il suolo pubblico.

6.2 I parcheggi privati, come individuati in cartografia, per il loro dimensionamento limitato possono essere utilizzati nella totalità, copertura ed interrato, per la sosta privata, interventi da attuarsi in concessione edilizia singola tranne specifici casi connessi all'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria:

- 1) PARCHEGGIO P1 area interna verso il torrente Fravega
Strumento di attuazione: concessione singola

- 2) PARCHEGGIO P3 Via Borzone
Strumento di attuazione: concessione convenzionata
in quanto intervento connesso con realizzazione di
viabilità pubblica

- 3) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi ovest
Strumento di attuazione: concessione singola

- 4) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia adiacenze Park Hotel
Strumento di attuazione: concessione singola in
sublotti

- 5) PARCHEGGIO P3 Via Aurelia Cavi Stazione FS
Strumento di attuazione: concessione convenzionata
in quanto intervento connesso con realizzazione di
viabilità pubblica

- 6) PARCHEGGIO P1 Via Aurelia Cavi est
Strumento di attuazione: concessione singola
- 7) PARCHEGGIO P3 Via Fieschi
Strumento di attuazione: concessione convenzionata
in quanto intervento connesso con realizzazione di
piastra di copertura a parcheggio pubblico.

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

ART. 27

Progetti speciali Piazza Milano Piazza della Libertà

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

CARATTERI GENERALI

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

DESTINAZIONI D'USO

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

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

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

Tale strumento urbanistico attuativo dovrà essere finalizzato a previsione di parcheggi interrati. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla cesura data dall'Aurelia e dalla linea ferroviaria a tutto il contesto ed alla razionalizzazione di tutto l'ambito, da finalizzare quale "piazza urbana di pregio" con pavimentazioni caratterizzanti ed essenze arboree di alto fusto.

L'accessibilità al mare dovrà essere studiata per mezzo di sottopasso articolato da giochi architettonici di livello differenziato, disegnati in maniera da connotarsi con la prosecuzione della piazza verso la passeggiata a mare.

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

TITOLO IV DISPOSIZIONI SPECIALI E FINALI

ART. 28

Norme - Consiglio

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

ART. 29

Carta geologica

1. In accordo con la Legge Regionale 8 luglio 1987 n. 24, il P.R.G. è corredato da una carta di zonizzazione geologica, recante elementi informativi utili a valutare la compatibilità delle previsioni urbanisticoedilizie con i caratteri geologici e geomorfologici del territorio e ad orientare la progettazione edilizia.
2. La normativa annessa alla carta di zonizzazione geologica 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.

ART. 30

P.R.G. del Comune di Lavagna

1. L'entrata in vigore del presente strumento urbanistico comporta l'automatica decadenza del P.R.G. del Comune di Lavagna approvato con D.P.G.R. n. 1055 del 28.4.1977, sia per la parte grafica che per quella normativa salvo quanto infra stabilito.

2. Il presente P.R.G. fa salve ad ogni effetto :
 - la variante al P.R.G. relativa alla Zona 2 ed alla Zona Portuale Porto Turistico approvata con D.P.G.R. n. 1274 del 8.11.1994;

 - la disciplina di cui al precedente P.R.G. relativa alla Zona SARE (Servizi assistenziali Culto Residenza), con le integrazioni e modifiche di cui alla scheda allegata alle presenti Norme; approvato con D.P.G.R. n. 1029 del 21.07.1980;

 - la normativa relativa al Piano di Zona ex lege 167/62, approvato con la deliberazione n. 165 del 27.11.1981 del Consiglio Comunale.

ART. 31

Manufatti speciali su aree pubbliche e stagionali

- 1) Ai fini dell'applicazione delle disposizioni che seguono si definiscono:
 - a. "manufatti speciali su aree pubbliche" quelli da localizzarsi su aree e spazi pubblici demaniali, in forza di concessione di occupazione del suolo pubblico assentita a' sensi delle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia;
 - b. "manufatti stagionali" quelli realizzati per soddisfare esigenze limitate ad una parte dell'anno solare non superiore a sei mesi; nel caso di abusiva modifica della destinazione d'uso dei manufatti di cui al presente comma, il titolo abilitativo alla loro installazione si intenderà inefficace di diritto con conseguente obbligo del soggetto attuatore di provvedere alla rimozione, salve ed impregiudicate le sanzioni di legge.
- 2) I manufatti di cui al comma 1), lettera a., sono assentiti in base alle disposizioni di settore che regolano l'assentimento del titolo concessorio demaniale, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia e comunque nel rispetto degli standards edilizi sub. 3 con strutture leggere progettate nel rispetto di parametrmoduli ambientali preventivamente definiti, previa redazione di SOI esteso all'intero tramite, area o piazza.
- 3) Il Sindaco, previa acquisizione del parere della Commissione Edilizia, potrà autorizzare a titolo gratuito l'installazione, su aree private, di "manufatti stagionali", purchè destinati esclusivamente all'esercizio di attività di somministrazione di alimenti e/o bevande od a servizi di pubblica utilità, regolarmente autorizzate in forza delle disposizioni legislative e regolamentari di settore. Il periodo di permanenza di tali manufatti, non superiore a sei mesi continuativi nel singolo anno solare, dovrà indicarsi nel titolo abilitativo. Detti manufatti dovranno conformarsi ai seguenti standards edilizi:
 - altezza max 3,50 mt
 - superficie utile max 20 % della superficie utile dell'esercizio interessato e comunque non superiore a mq 60 (di Su) in caso di ampliamento di esercizio commerciale
 - distanza dal confine 1,50 mt (una distanza inferiore o la collocazione in aderenza potrà consentirsi soltanto previo assenso dei proprietari interessati)
 - distanza dai fabbricati esterni all'intervento mt 3,00

- chioschi isolati : sup. utile non < a 12 mq.

I materiali connessi a tali strutture sono indicativamente i seguenti:

- basamento in legno o struttura in lega metallica con sovrastruttura leggera tipo pergolato e tamponamenti
- copertura in tendoni 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 SOI esteso all'intera area, tramite o piazza adiacente.

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

COMUNE DI LAVAGNA

DISCIPLINA PAESISTICA

TITOLO I - INQUADRAMENTO GENERALE

Articolo 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

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

Articolo 2 - ELABORATI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

La Disciplina Paesistica è costituita dai seguenti elaborati:

Analisi :

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

Progetto :

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

Integrazioni di progetto :

tav. 6 Ambiti geomorfologici

tav. 7 Unità insediative

tav. 8 Sistema insediativo stato preindustriale

tav. 9 Sistema insediativo stato attuale

ABACO tipologie edilizie

Articolo 3 - NATURA ED EFFETTI DELLA DISCIPLINA PAESISTICA

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

TITOLO II - VINCOLI E AMBITI PARTICOLARI

Articolo 4 - PECULIARITA' GEOMORFOLOGICHE E RELATIVE FASCE DI RISPETTO

- 1) Gli ambiti con aspetti geologici peculiari (per esempio affioramenti rocciosi sulla costa, ecc.) e quelli morfologici che strutturano il territorio (dorsali zone di crinale, alvei torrentizi, zone cacuminali, valichi punti di sella, fascia di mt 100 dal ciglio della strada panoramica come perimetrato in cartografia) sono oggetto di salvaguardia.
- 2) Oltre a quelle previste dalla normativa vigente, la Disciplina Paesistica introduce ulteriori fasce di rispetto, necessarie per garantire la salvaguardia di elementi o insiemi paesistici di pregio particolare, disciplinati dalle presenti norme ed individuati con apposita simbologia sulla carta del paesaggio. Tali fasce hanno dimensione (profondità) variabile, in relazione ai contesti cui si riferiscono.

Si definiscono le seguenti fasce di rispetto:

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

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

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

- 1) La carta del paesaggio individua i manufatti da assoggettare a particolare tutela, contrassegnandoli con campitura nera ed inscrivendoli in un cerchio. Sono da considerare parte integrante dei manufatti suddetti le aree e gli spazi aperti (giardini, sagrati...) di pertinenza degli stessi.
- 2) In relazione a tali manufatti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, opere interne ed interventi di restauro e risanamento conservativo.
- 3) Inoltre vanno mantenute e/o ripristinate le condizioni per l' identificazione visuale dei manufatti e per una corretta lettura percettiva dei loro rapporti con il contesto. A tale fine si definisce attorno ad ogni manufatto una fascia di rispetto coincidente con un intorno di raggio uguale a 50 m., nel caso di manufatti isolati, formato dagli spazi, le aree aperte attorno al manufatto, e gli edifici prospicienti tali aree, nel caso di edifici inseriti nel tessuto urbano. In tali ambiti di rispetto, gli interventi di nuova edificazione nonché relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi, nel rispetto delle più puntuali limitazioni edilizie – urbanistiche, sono assoggettati alla elaborazione di uno “studio di inserimento ambientale “, nella forma di uno S.O.I. che ne documenta la compatibilità con gli obiettivi enunciati nel presente articolo.

Articolo 6 - SISTEMI DI MANUFATTI DA TUTELARE: EMERGENZE ARCHITETTONICHE E PERCORSI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE

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

Articolo 7 - EMERGENZE VEGETAZIONALI

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

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

Articolo 8 - VISUALI, EMERGENZE VISIVE, PUNTI PANORAMICI E VISUALI DINAMICHE

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

Articolo 9 - DEFINIZIONE DEI MACROAMBITI TERRITORIALI

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

- a) Area di interesse naturalisticoforestale, formata principalmente dalle aree boscate (di origine antropica) e praterie che si concentrano sui versanti occidentali del crinale che scende dal monte Le Rocchette fino al mare e separa il territorio di Lavagna da quello di Sestri Levante.
Corrisponde alla zona ANIMA 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 ISMA ed IDMA del P.T.C.P.
- c) Tessuti urbani qualificati di interesse storicoambientale, costituito dal centro storico di Lavagna ed il nucleo antico di Cavi.
Corrispondono alle zone SU individuate dal P.T.C.P.
- d) Insedimento di crinale di S.Giulia ad elevato valore paesistico.
Coincide con la zona IDCE 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 disomogenee e spesso degradate
Su di esse il P.R.G. concentra le previsioni insediative volte alla ricucitura del tessuto, alla razionalizzazione di servizi ed infrastrutture ed al risanamento del degrado esistente.
Corrispondono alle zone TU; IDMOA; ISTRTU; IDCO.

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

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

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

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

1) VIABILITA'

=====

VIABILITA' PRIVATA ED INTERPODERALE, PISTE TEMPORANEE E PERCORSI INTERPODERALI

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

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

1.3. - I nuovi tracciati stradali dovranno avere una sezione non superiore a m 2,5 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 tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore.

1.5. - 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 1 m
- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60%, inerbite e/o piantumate con essenze proprie della zona;

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

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

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

VIABILITA' PUBBLICA :

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

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

2) EDIFICI ESISTENTI :

=====

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

2.1 - Per il recupero dell'edificato esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:

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

2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, ovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.

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

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

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

2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucatore sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).

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

2.1.8. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7.

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

2.1.10. - Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in

verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).

2.1.11. - I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

2.2. Ogni incremento volumetrico su edifici esistenti andrà pensato all'interno di un ridisegno organico dell'intero edificio che consideri i rapporti volumetrici, la copertura ed il disegno di facciata nel rispetto dell'ABACO dei tipi annesso alle presenti norme ed in particolare:

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).

2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

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

3) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DI PERTINENZA DEGLI EDIFICI ESISTENTI

=====

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

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

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

- muri di sostegno in pietra a secco di altezza inferiore a 50 cm

- scarpe naturali con pendenza minore o uguale al 60%, inerbite e/o piantumate con essenze proprie della zona.

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

4) RECINZIONI

=====

- Sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato raccordati con filo metallico liscio o rete plastificata verde scuro di altezza max mt 1,20 su muretti in pietra.
- In corrispondenza di edifici o manufatti in genere sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali o staccionate in legno vegetale o tondini e quadrelle metalliche a trama rada.

5) MANUFATTI RURALI DI 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 minimo la percezione dalle strade, dai sentieri e dai principali punti di vista.

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

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

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

- I criteri di costruzione ed inserimento nel paesaggio di tali manufatti ad uso produttivo per lo sviluppo e la valorizzazione delle attività agricole, sono definiti in dettaglio nelle schede di cui all'ABACO dei tipi edilizi allegato. In particolare, per quanto concerne i materiali di finitura, tali manufatti dovranno essere realizzati in struttura portante lignea con copertura unitaria ad una falda, con sovrastante tavolato - lamiera grecata preverniciata color testa di moro o grigio antracite. Le tamponature dovranno essere in tavole al naturale oppure verniciate verde scuro - marrone.

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

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

=====

6.1. - Metanodotti, oleodotti, acquedotti, cavidotti e fognature vanno interrati, come altresì interrati saranno gli allacciamenti elettrici e telefonici di pertinenza di immobili o reti minori; i tracciati per gli elettrodotti sovracomunali ed impianti di ripetizione radiotelevisivi dovranno essere definiti attraverso S.O.I. estesi a tutta la linea od area di influenza, 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 disboscate.

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

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

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

7) TUTELA DELL'AMBIENTE BOSCHIVO FORESTALE

=====

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

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

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

8) PRESCRIZIONI RELATIVE ALL'ASSETTO VEGETAZIONALE

=====

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

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

angiosperme arboree frugali (per esempio l'oriello, il leccio e la roverella).

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

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

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

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

Articolo 11 - ZONE IS-MA e ID-MA- Area di collina

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

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

1) NUOVE COSTRUZIONI : =====

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

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

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

1.4. - Le coperture saranno a falde inclinate, con rivestimento in abbadini alla genovese o tegole marsigliesi, in funzione delle tipologie prevalenti nel contesto di margine, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili.

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

1.6. - Nelle falde del tetto è ammessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della sup. di falda.

1.7. - I materiali da impiegarsi in genere nelle finiture e nelle percorrenze esterne saranno in ardesia (piane, soglie, mezzanini, lastricati, zoccolature, ecc.).

1.8. - Tutte le alberature eventualmente divelte nel corso dei lavori dovranno essere sostituite con altre, già sufficientemente sviluppate, da mettere a dimora nel terreno di pertinenza, mentre quelle di pregio dovranno essere ripiantumate in sito.

2) RECUPERO DI EDIFICI ESISTENTI

2.1 - Per il recupero dell'edificato esistente (case di pendio, ville rurali, fienili, ecc.) è prescritto l'uso di materiali tradizionali nelle forme tipiche, in particolare:

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

2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocre) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.

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

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

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

2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucaure sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).

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

2.1.8. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6 - 2.1.7.

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

2.1.10.- Gli infissi, le ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).

2.1.11.- I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

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

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).

2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

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

3) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

=====

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

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

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

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

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

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

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

3.8. - Prescrizioni relative alla vegetazione:

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

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

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

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

4) RECINZIONI =====

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

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

5) INTERVENTI AMMISSIBILI PER LE AREE AGRICOLE =====

(AP, APB, ATP, AS, APP)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6) CROSE, MULATTIERE, PERCORSI PEDONALI

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

6.1.1. - Uso pedonale di questi tramiti, con esclusione del traffico veicolare (concesso solo per mezzi di servizio e soccorso mediante limitati interventi di adeguamento, mantenendosi peraltro l'esistente asse centrale in ardesia e laterali in acciottolato di fiume).

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

7) VIABILITA' =====

VIABILITA' PRIVATA :

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

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

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

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

7.1.4 - Si dovranno sempre predisporre le necessarie opere di tombinatura per il regolare deflusso delle acque in idoneo ricettore. Il terreno di risulta

degli sbancamenti, non utilizzato per i riempimenti e per il piano viario, non sia abbandonato nelle vicinanze, ma trasportato nelle apposite discariche.

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

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

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

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

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

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

VIABILITA' PUBBLICA :

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

7.6 - Gli scavi ed i rilevati andranno risistemati con adeguate opere di contenimento. In particolare i muri di sostegno saranno a secco oppure dovranno avere un paramento in pietra locale del tipo di quelli a secco. La loro altezza non potrà superare i 2,50 m. Nel caso sia tecnicamente provata la impossibilità di contenere l'emergenza dei manufatti in m 2.50, tale limite potrà essere superato nell'ambito di una corretta ricomposizione ambientale. Il fondo stradale dovrà essere in materiali asfaltici.

7.7 - Le scarpate dovranno essere piantumate con essenze erbacee ed arbustive idonee ad una buona e rapida stabilizzazione del terreno scelte tra quelle locali. Contestualmente dovranno essere eseguite opere di drenaggio e di regimazione delle acque. Le alberature interessate dall'intervento saranno salvaguardate e ri-piantumate in sito con opportune integrazioni vegetazionali.

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

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

INTERVENTI ESTERNI:

1) MURATURE

1.1. Le murature devono mantenere le loro caratteristiche originarie;

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

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

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

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

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

3) APERTURE

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

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

4) SERRAMENTI ESTERNI

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

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

4.3. Per i locali ad uso commerciale, sono ammesse le porte in cristallo totale tipo "securit" o con struttura esigua in ferro o legno verniciato in verde o nero o alluminio preverniciato in colore verde scuro o grigio antracite; gli stipiti delle aperture e gli architravi devono essere in ardesia o in marmo bianco; è

vietato qualsiasi tipo di chiusura che abbia le caratteristiche già vietate per i portoncini d'accesso alle abitazioni; le vetrine pensili ai lati di negozi sono consentite nei limiti e modi previsti dal Piano dell'Arredo Urbano. Sono ammesse, per ragioni funzionali, saracinesche di protezione, tinteggiate a smalto verde scuro, o cancelli estensibili. Sono espressamente vietate le grate elaborate, ed i cancelli, "falso antico".

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

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", comunque in legno, con eventuale violetto rialzabile, tinteggiate 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 divieto di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre è lecito sopperire con ante interne o con l'antica "veneziana" in midollino tinteggiata in verde.

5) COPERTURE

5.1. E' prescritto l'uso di lastre in ardesia posate alla maniera tradizionale. E' ammesso l'uso di tegole alla marsigliese, qualora preesistenti e regolarizzate. Sono proibite: - le coperture in ondulux, 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 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 dovranno essere in muratura piena e protetti con lastre di ardesia (copertine).

6) RIFACIMENTI INTERNI

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

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

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

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

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

6.1.5. - negli atrii e nei vani scala le decorazioni a fresco o a stucco, devono essere mantenute e, se possibile, restaurate; è vietato coprirle con qualsiasi

tipo di tinteggiatura; non è ammesso introdurre rivestimenti alle pareti quando non esistano in origine; così dicasi per il battiscopa delle scale;

6.1.6. - circa le tinteggiature di atrii 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 tenue, 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 atrii e vani scala che non le recassero in origine;

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

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

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

1) NUOVE COSTRUZIONI:

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

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

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

1.4. - Le coperture saranno a falde inclinate, con rivestimento in abbadini alla genovese, pendenza inferiore al 60%. Sono ammesse coperture piane nel caso di terrazzi praticabili.

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

1.6. - Nelle falde del tetto è ammessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della sup. di falda.

1.7. - I materiali da impiegarsi in genere nelle finiture e nelle percorrenze esterne saranno in ardesia (piane, soglie, mezzanini, lastricati, zoccolature, ecc.).

1.8. - Tutte le alberature eventualmente divelte nel corso dei lavori dovranno essere sostituite con altre, già sufficientemente sviluppate, da mettere a dimora nel terreno di pertinenza, mentre quelle di pregio dovranno essere ripiantumate in sito.

2) RECUPERO EDIFICI ESISTENTI:

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

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

2.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta.

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

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

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

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

2.1.6. - E' consentito aprire nuove bucaure sui prospetti ciechi (con dimensioni e fattezze analoghe a quelle esistenti nell'edificio).

2.1.7. - Il rapporto dimensionale tra l'altezza e larghezza delle bucatore prevalenti su un prospetto e quello delle bucatore con l'altezza dell'edificio e di tratti di muratura piena tra una finestra e l'altra, sono elementi caratterizzanti gli edifici, quindi vanno mantenuti. Non si possono ampliare a piacere le bucatore esistenti, stravolgendo tali rapporti, sono ammesse solo le modifiche descritte ai punti 2.1.5 - 2.1.6.

2.1.8. - Le coperture dovranno mantenere struttura lignea (per fienili e depositi), è ammessa struttura in laterizio senza sporti, con gronde formate da 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 ringhiere dei balconi, dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con 1 o 2 traverse, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese in legno tinteggiate in verde, inferriate in tondino o quadrelle di ferro verniciato scuro, ringhiere di forma semplice e non sporgenti rispetto al filo del balcone).

2.1.10.- I fabbricati che si presentano sprovvisti di persiane alla genovese, caratterizzati dagli antichi scuri interni, non potranno essere dotati di tale serramento; peraltro quelli che non presentano le caratteristiche della ruralità tradizionale (muri in pietra a vista, ecc) con aspetti di finitura tipologici tipici della residenza ed in presenza di particolari architettonici di pregio quali gronde con sottogola, muretto d'attico, intonaco civile con decorazioni, potranno prevedere l'installazione di persiane alla genovese nelle forme tradizionali in legno. Tale concetto è estensibile nel caso di immobili ubicati in nuclei residenziali o quale integrazione - continuità di edifici aventi tali caratteristiche.

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

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

2.1.13.- Le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, o, al limite, ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a

smalto in tinta verde scuro o marrone scuro in funzione delle tipologie prevalenti; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".

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

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

- il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzera del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;
- il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;
- i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;
- le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", comunque in legno, con eventuale voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;
- debbono essere conservati i 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 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.

2.1.16 - Sono proibite le coperture in ondulux, materiali plastici, eternit, lamiere e similari.

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

2.1.18 - Per la coperture delle terrazze sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di grés rosso e di ceramica smaltata colorata. Sono ammesse pavimentazioni in lastre di ardesia a spacco, in piastrelle di cemento tipo "Vecchia Chiavari", in grés grigio per edifici 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., oltrechè le norme di cui ai capi precedenti, gli interventi dovranno uniformarsi alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi edilizi, al fine di adeguarli ai caratteri propri della zona ed ottemperare alle ulteriori seguenti prescrizioni:

2.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

2.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).

2.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

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

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

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

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

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

2.3 - Le ristrutturazioni edilizie con modifica dell'involucro negli edifici individuati in cartografia, dovranno uniformarsi alle tipologie riportate nell'ABACO dei tipi edilizi ed osservare le seguenti prescrizioni:

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

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

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

2.3.4 - Nelle falde del tetto è permessa l'apertura di lucernai raso falda in misura non superiore al 4% della superficie di ogni falda.
Nella valutazione degli interventi di recupero degli edifici esistenti, indipendentemente dall'ampliamento, la lettura delle presenti norme va intesa in modo integrato e coordinato.

3) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI =====

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

3.2. - I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in ogni caso superare la misura di 0,50 m in scavo o in riporto rispetto alla situazione attuale; il terreno di risulta degli sbancamenti, non utilizzato per riempimenti o sistemazioni, non dovrà essere abbandonato nelle vicinanze, alterando lo stato dei luoghi, ma trasportato nelle apposite discariche.

3.3. - Per il sostegno delle sistemazioni esterne poste a dislivello saranno utilizzati di norma muri di contenimento la cui altezza dovrà uniformarsi a quella delle eventuali fasce presenti nelle immediate vicinanze e non potrà in ogni caso superare i 1,5 m di altezza.

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

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

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

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

3.8. - Prescrizioni relative alla vegetazione:

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

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

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

4) RECINZIONI =====

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

- di norma possono essere formate da siepi vegetali, muriccioli di altezza max. 1.20 m finiti in pietra a vista o intonaco liscio, staccionate in legno e/o con filo metallico, rete metallica plastificata color verde scuro, con o senza muretto basso altezza max cm 40 finito in pietra a vista o intonaco liscio;
- nei distacchi tra edifici sono ammesse ringhiere formate da tondini o quadrelle metalliche verniciate e di forma semplice e di altezza contenuta max 1.20 m;
- lungo le crose le recinzioni dovranno riprendere i muri tradizionali;
- sono vietate le recinzioni in cemento a vista.

5) MANUFATTI E FONDI AGRICOLI =====

5.1. - Per la conduzione di fondi agricoli in zona ID-CE sono previsti magazzini interrati e separati dall'abitazione. Tali manufatti devono, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno, essere finiti con muri in pietra faccia a vista che riprendano nei materiali e nella disposizione dei conci, quelli dei muri a secco tradizionali. Per la realizzazione di tali manufatti i movimenti di terra non dovranno superare in ogni caso la misura di mt 2,50 di scavo e riporto.

In copertura i manufatti dovranno essere finiti con riporto di terra vegetale di almeno 40 cm e sistemazione a manto erboso. Il serramento da installare dovrà essere in legno tinteggiato di colore marrone o verde scuro, con esclusione di serrande metalliche o basculanti.

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

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

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

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

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

6) CROSE, MULATTIERE, PERCORSI PEDONALI:

=====

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

6.1.1. - Uso pedonale di questi tramiti, con esclusione del traffico veicolare (concesso solo per mezzi di servizio e soccorso mediante limitati interventi di adeguamento, mantenendosi peraltro l'esistente asse centrale in ardesia e laterali in acciottolato di fiume).

6.1.2. - Mantenimento delle loro caratteristiche dimensionali, formali e dei rapporti con l'edificato, coi manufatti emergenti e col paesaggio circostante; in particolare: le visuali libere devono essere mantenute, così pure gli scorci panoramici; la pavimentazione storica, costituita per lo più da fascia centrale in lastra di ardesia con acciottolato laterale va mantenuta e ripristinata - E' vietato il suo occultamento. E' in ogni caso vietato l'uso di asfalto, cemento e autobloccanti; i muri alti 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 a perti e dovranno avere sezione inferiore a mt 1,50, fondo naturale o una pavimentazione conforme a quelle della tradizione locale e cioè lastra di ardesia centrale con acciottolato di fiume laterale e non potranno alterare la morfologia del terreno.

7) VIABILITA':
=====

VIABILITA' 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. Il superamento di tale limite è subordinato alla redazione di un SOI nei termini previsti dalle norme del PTCP.

VIABILITA' PRIVATA :

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

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

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

7.2.2 - E' permessa inoltre la realizzazione di accessi di cantiere per esigenze contingibili di recupero edifici. Tali accessi, che devono comunque presentare dimensioni di larghezza non superiore a mt 2,50 e lunghezza non superiore mt 100, dovranno seguire la morfologia del terreno con esclusione di finiture, opere di contenimento preferibilmente in muratura a secco, ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno, altezza max di scavi e reinterri mt 0,50. Obbligo di ripristino contestualmente alla definizione dell'intervento connesso.

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

1) RECINZIONI
=====

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

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

1.3. - Fanno eccezione i seguenti casi particolari:

- insediamenti con particolari esigenze (industrie e simili);

per essi il Sindaco potrà concedere o preservare la realizzazione di recinzioni murarie di altezza adeguata a soddisfare le esigenze di decoro esterno e di necessità proprie;

- lungo i percorsi di crosa, sulla base di un progetto che dimostri 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) DISTACCHI NEI COMPARTI EDIFICATI =====

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

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

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

3) ALBERATURE =====

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

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

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

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

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

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

4) INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE in zona 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.O.I. in conformità al P.T.C.P. e nel rispetto delle indicazioni progettuali contenute nelle schede relative alle singole zone di intervento.

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

5) RECUPERO ED AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

=====

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

5.1.2 - Gli intonaci esterni vanno finiti in arenino di calce bianca. Le tinteggiature, da campionarsi e da approvarsi, dovranno essere nei colori tradizionali (rosa, rosso, ocra) utilizzando materiali e tecniche adatte alla natura e consistenza del sottostante intonaco. Si deve riprendere, ove esiste, l'eventuale ornato di facciata (compresi i tipici riquadri bianchi alle finestre ed

alle porte e le fasce marcapiano). Sono ammesse zoccolature di ardesia di altezza circa cm 60/100 poste a becco di civetta lungo gli assi viari principali.

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

5.1.4. - Le coperture a falde inclinate dovranno essere in abbadini posti in opera alla genovese o tegole marsigliesi in funzione delle tipologie prevalenti nell'ambito, pluviali e canali di gronda in lamiera zincata o rame. Circa le coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazione in piastrelle di gres rosso e di ceramica smaltata colorata, sono ammesse pavimentazioni in lastre di ardesia a spacco, in piastrelle di cemento tipo "Vecchia Chiavari" e in gres grigio per edifici che non presentano particolari caratteristiche di pregio. Sono proibite coperture in ondulux, materiali plastici, éternit, lamiera e similari.

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

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

5.2.1. - Sono sempre vietati i corpi appesi.

5.2.2. - Sono vietati i corpi aggiunti a carattere precario o comunque con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporto pieno/vuoto, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi...).

5.2.3. - L'ampliamento volumetrico, ove possibile, va fatto ingrandendo con la nuova cubatura il corpo edilizio principale, ed estendendo in modo unitario la sua copertura. Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia "chiusa" (per es. a padiglione) e nel caso di ampliamenti di piccola entità è invece preferibile l'aggiunta di un corpo basso, con copertura a falde oppure piana e praticabile che rispetti le simmetrie ed il disegno dell'edificio, nei modi previsti dalle presenti norme.

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

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

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

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

6) SISTEMAZIONE DELLE AREE LIBERE DA EDIFICI

=====

6.1. - I movimenti di terra per realizzare le sistemazioni esterne connesse con gli interventi ammessi non potranno in ogni caso superare la misura di 3,00 mt in scavo o in riporto; il terreno di risulta degli sbancamenti, non utilizzato per riempimenti o sistemazioni, non dovrà essere abbandonato nelle vicinanze, alterando lo stato dei luoghi, ma trasportato nelle apposite discariche.

6.2. - Per il sostegno delle sistemazioni esterne poste a dislivello saranno utilizzati di norma muri di contenimento la cui altezza dovrà uniformarsi a quella delle eventuali fasce presenti nelle immediate vicinanze e non potrà in ogni caso superare i 3,00 mt di altezza.

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

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

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

6.6. - Le aree scoperte non destinate a percorso di accesso, piazzale di manovra e parcheggio scoperto devono essere sistemate a verde, con la messa a dimora di manti vegetali, arbusti ed alberi. Quelle destinate a percorso devono essere finite con autobloccanti pieni colorati. Sono ammesse altresì pavimentazioni in ardesia, in mattoni pieni posti a coltello, e/o soluzioni di lastricati nel rispetto delle tipologie originarie, nonchè materiali asfaltici in contesti ben determinati e definiti, connessi ad un uso veicolare dell'area.

7) INDIRIZZI PER IL RECUPERO DI STABILIMENTI BALNEARI ED ACCESSORI

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

SCHEDE DELLE UNITA' INSEDIATIVE

DI CUI ALLA TAVOLA 7

ALLEGATA ALLE CONTRODEDUZIONI AL VOTO REGIONALE

ed ABACO DEI TIPI EDILIZI

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.

NUOVA EDIFICAZIONE

Regole tipologiche:

- E' ammessa in forma limitata la realizzazione di volumi accessori alle residenze lungo il tracciato viario esistente, a completamento dell'edificato, con fronte principale parallelo alle curve di livello.

- Eventuali ampliamenti dei volumi esistenti dovranno uniformarsi nei materiali e nella tipologia al corpo principale dell' edificio.

2) - CERRETO

Insediamiento agricolo storico a carattere sparso, sul versante del Rio Cereto esposto a sudovest che ne costituisce il bacino agricolo.

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

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

PRESCRIZIONI PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Regole morfologiche:

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

Regole tipologiche:

- Ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

3) - BARASSI

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

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

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

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

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

Regole morfologiche:

- a) - Completamento del nucleo principale della chiesa rafforzando l'insediamento lineare lungo la provinciale e lungo il crinale nella zona sovrastante la chiesa a ridosso dell'edificio esistente;
- rafforzamento del nucleo più a monte con nuovi corpi di fabbrica disposti linearmente a completamento dell'edificio lungo l'asse di sviluppo del nucleo coi fronti principali paralleli ad esso;
 - evoluzione dell'insediamento esistente lungo il tratto basso del crinale in nucleo vero e proprio, con asse di 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 a 10 m da essi e volume minore/uguale a 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

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

Regole morfologiche:

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

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

Regole tipologiche :

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

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

Insedimento 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 col crinale, paralleli alle curve di livello.

La zona di case Bertana : costituisce un caso anomalo per la dimensione degli edifici (schiere) e per la vicinanza dei poderi che tendono a formare un vero e proprio nucleo con asse principale di collegamento perpendicolare alle curve di livello. 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 paralleli alla strada.
- Sono ammessi nuovi volumi sul versante a mezza costa, su asse d'insediamento parallelo alle curve livello con volumetria minore/uguale 250 mc.
- Nella zona di case Bertana sono ammessi nuovi volumi a completamento del nucleo con fronti principali allineati a quelli esistenti, con distanza minore/uguale 10 m dagli edifici attuali e volumetria inferiore a 300 mc.

Regole tipologiche:

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

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

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

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

Regole morfologiche:

- Edificazione di nuovi volumi a mezza costa, 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 agricole del repertorio locale compatibili con i limiti volumetrici imposti, con esclusione di impianto a ville con carattere prettamente residenziale.

6) - S. GIULIA

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

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

Non sono previsti interventi residenziali di nuovo impianto.

Regole morfologiche :

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

7) - MADONNA DELLA NEVE

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

Regole morfologiche:

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

Regole tipologiche:

- Ammesse le tipologie agricole del repertorio locale.

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

Regole morfologiche:

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

Regole tipologiche:

- 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

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

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

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

Regole morfologiche:

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

Regole tipologiche:

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

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

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

La fascia bassa, a ridosso della panoramica, ha subito maggiori trasformazioni dovute al ruolo di asse periurbano della strada ed alla buona accessibilità dei lotti ad essa prospicienti: volumi di tipo residenziale 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:

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

Regole tipologiche:

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

- a) Il percorso di crinale che connetteva S. Giulia a Lavagna, poco prima del nucleo di S. Domenico piegava verso mare e scendeva fino a una sella, da cui risaliva parallelo alla costa sulla collina di S. Benedetto per ridiscendere verso Lavagna a "La Murgia". Su tale percorso si impostava l'insediamento agricolo storico: un insediamento lineare di piccoli nuclei edificati lungo il crinale, che aveva gli episodi più consistenti nei tre punti morfologicamente rilevanti: la sella, il cocuzzolo di S. Benedetto e la Murgia ai piedi della collina.

Sul versante a mare della collina, una maglia di sentieri interpoderali connetteva il percorso di crinale ai poderi agricoli sparsi di mezza costa. La crescita urbana del secondo dopoguerra e l'importanza assunta dalla strada Panoramica come asse distributivo periurbano hanno sostanzialmente snaturato il sistema insediativo agricolo: il versante, infatti ha subito un'urbanizzazione di tipo residenziale a villette e piccoli condomini sviluppatasi perpendicolarmente alle curve di livello e concentrata in due settori: il primo fra la Panoramica e S. Benedetto, il secondo fra la Panoramica e il nucleo di sella.

Gli assi distributivi dei nuovi insediamenti, connettendo i nuclei di crinale con la Panoramica, hanno di fatto annullato l'importanza del percorso di crinale smembrando il sistema insediativo agricolo preesistente.

- b) Oltre il crinale verso nord, invece, la valletta di San Benedetto era intensamente coltivata (ad uliveto su fasce terrazzate) sia sul versante esposto a nord appartenente alla stessa collina di S. Benedetto sia su quello opposto sotto S. Domenico, ma risultava completamente inediticata, costituendo di fatto bacino agricolo degli insediamenti di crinale.

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

Regole morfologiche:

-
- a) - Nuova edificazione vietata nella zona cacuminale ed al di sopra della quota 75 m slm

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

Regole tipologiche:

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

11) - VERSANTE SUD DEL RIO 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 boscata, che presenta tracce di un insediamento rurale sparso di tipi elementari di manufatti agricoli per lo più abbandonati e risulta totalmente sconnesso alle infrastrutture viarie attuali e carrabili.

Il suo valore più che all'edificato esistente è legato alla presenza del bosco.

- b) Una zona intermedia, che presenta un insediamento sparso di versante legato a modeste aree a coltivo, sprovvisto di regole strutturanti interne e gravitante sul percorso insediativo del fondovalle.

- c) Infine la zona sotto S. Giulia che è legata ad una diversa morfologia con vallecole più incise e conseguente esposizione nord-sud dei versanti, assai più favorevole rispetto all'esposizione prevalente nord-ovest della valle interna.

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

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

Regole morfologiche:

- a) - Non è ammessa in tale zona alcuna nuova edificazione residenziale.
- b) - Ammessa nuova edificazione nella fascia inferiore del versante, connessa al percorso di fondovalle, con volumi inferiori a 250 mc.
- c) - Ammessa nuova edificazione lungo i crinali solo a ridosso dei nuclei esistenti, con distanza minore/uguale 10 m dai corpi di fabbrica attuali del nucleo e volumetria inferiore a 250 mc.

Ammessa nuova edificazione di mezza costa con volumetria inferiore a 250 mc purchè a una quota di almeno 30 m inferiore al crinale soprastante.

Regole tipologiche:

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

ABACO DEI TIPI EDILIZI

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