

# COMUNE DI LAVAGNA

CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

CAVI DI LAVAGNA Lungomare ARENELLE

**Introduzione di Progetto Speciale: Zona D RIB (B-D) passeggiata a mare e per attrezzature balneari - Spiaggia Attrezzata - Collocazione attrezzature e servizi alla spiaggia connessi alla concessione demaniale marittima N. 13/2008 , mediante procedura di Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art. 59 LR 36/97 e s.m.i**

# 3U

## **PRG VARIANTE Stralci Normativa e Cartografia**

COMMITTENTE

“ALBORADA BEACH S.A.S. DI GHIGGERI MAURICIO”  
partita I.V.A. e C.F.: 01638980993,  
con sede legale in VIA SERTORIO 7/22  
16039 - SESTRI LEVANTE (GE)

PROGETTO

Arch. Enrico Piazze

ARCHITETTI ASSOCIATI PIAZZE\_CARTAMANTIGLIA

Via Colombo 33, Lavagna (GE)

Via Matteotti 67, Alghero (SS)

e\_mail: pc\_associati@alice.it

Versione 1.0 \_ Marzo 2016



## 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 massiciata;
- 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 BD 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; esclusi vamente 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;
- d) è ammesso il progetto speciale di cui all'art. 27 lett. D denominato "Zona D-RIB (BD) passeggiata a mare e per attrezzature balneari - Spiaggia Attrezzata"

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  $\frac{3}{4}$ ; 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  $\frac{2}{3}$ ; 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 allegate 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, 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 bc.
- I caselli FS n. 45 e 46 connessi con lo Strumento Urbanistico Attuativo n. 29 sono espressamente da demolirsi.

#### Progetto Speciale Spiaggia Attrezzata

è ammesso il progetto speciale di cui all'art. 27 lett. D denominato "Zona D-RIB (BD) passeggiata a mare e per attrezzature balneari - Spiaggia Attrezzata"

**ART. 27**  
**Progetti Speciali**

**A) Progetto speciale: Piazza Milano Piazza della Libertà**

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

**CARATTERI GENERALI**

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

**DESTINAZIONI D'USO**

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

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

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

Tale strumento 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.

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

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

STRUMENTO DI ATTUAZIONE:

Concessione / Permesso di costruire convenzionato.

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

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

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

**D) Progetto Speciale: Zona D RIB (B-D) passeggiata a mare e per attrezzature balneari - Spiaggia Attrezzata**

Si prevede la dotazione di servizi alla balneazione attraverso la definizione di un manufatto con valenza tipologica atto a soddisfare le necessità della concessione demaniale per uso turistico balneare e preordinato alla futura conversione in Spiaggia Libera Attrezzata.

Il manufatto dovrà conformare le caratteristiche costruttive ad una facile rimozione ed eventuale ricollocazione in ordine alle esigenze di ridisegno del percorso pubblico di passeggiata a mare.

L'accesso dovrà avvenire in quota con il percorso pubblico.  
Saranno consentite le opere insistenti sul percorso pubblico necessarie alle connessioni agli impianti tecnologici e alla funzionalità dell'intervento di dotazione di servizi alla balneazione.

Ubicazione: Lungomare Labonia a est pennello n°7

Classificazione: C.D.M. per posa ombrelloni e sdraio

### Stato attuale

Descrizione area: tratto di spiaggia e porzione di percorso pubblico litoraneo  
Accesso alla spiaggia dal percorso pubblico del lungomare attraverso l'adiacente tratto di spiaggia libera posto in prossimità del sottopasso di collegamento con la S.S: 1 Aurelia in località Cavi Arenelle. presso Piazza Don Costa  
Occupazione spiaggia: Concessione Demaniale Marittima di tipo turistico ricreativo

Consistenza C.D.M.: Superficie 512 mq.  
Fronte mare 16 m.

### Progetto

Destinazione d'uso:	Servizi alla balneazione
Volume ammesso (Reg Ed vigente):	mc.75
Superficie Lorda Abitabile (Reg Ed vigente):	SLA ≤ mq 36
Superficie Agibile (LR 16/08):	SA ≤ mq 55
Superficie Accessoria (LR 16/08):	SAcc ≤ mq 10
Modalità d'intervento:	nuova edificazione con collocazione e rimozione stagionale
Strumento di attuazione:	Permesso di costruire

La progettazione dovrà seguire i seguenti criteri:

- è ammessa nuova costruzione di manufatto per servizi alla balneazione sull'arenile in prossimità del percorso pubblico;

- possono essere presenti :

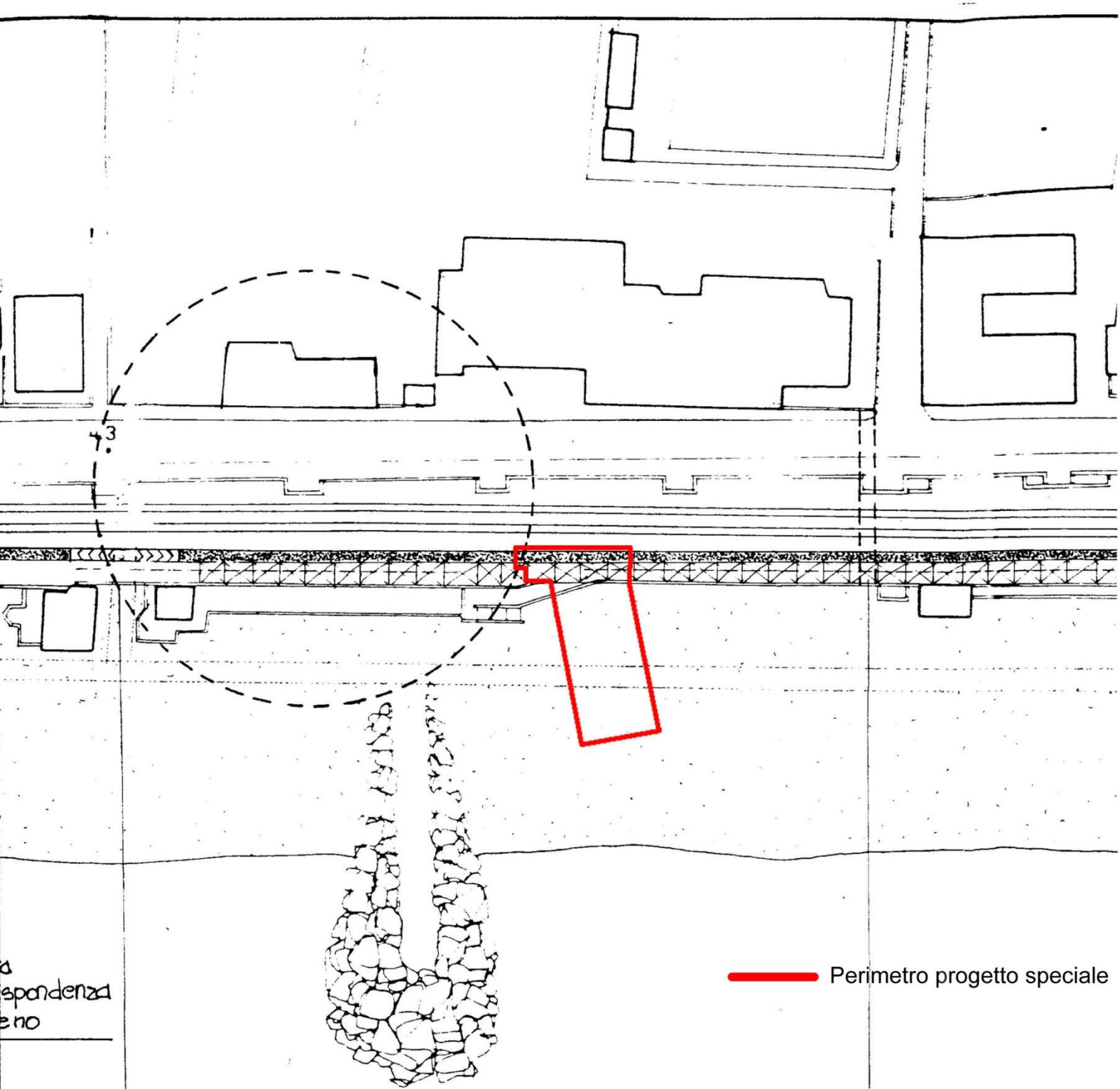
- cabine per spogliatoio;
- docce;
- servizi igienici;
- depositi per attrezzature balneari (sdraio, lettini, ombrelloni e simili);
- chiosco – bar;
- attrezzature per animali domestici,

- al fine di ridurre l'impatto visivo, il volume edilizio dovrà essere distribuito su due corpi, separati da un distacco, tale da consentire la visuale verso mare.

- i volumi edilizi dovranno essere realizzati ad un solo piano fuori terra, non potranno sporgere più di mt 3,30 dal piano della passeggiata e i lati dovranno essere ≤ m. 3.60

- i suddetti manufatti dovranno poggiare su pedane o su palificate sopraelevate rispetto all'arenile realizzate con elementi amovibili su porzione affondata nella sabbia;
- gli spazi ricavati al di sotto di tali manufatti potranno essere utilizzati come spazi di servizio ed attrezzati con strutture amovibili, tipo pedane sollevabili, per ricovero e protezione dal moto ondoso di attrezzature e natanti nella stagione estiva, da rimuoversi con il resto della struttura a fine stagione;
- le strutture nel loro insieme dovranno essere sempre riposizionate in allineamento con la passeggiata a mare, procedendo all'adeguamento in caso di variazione della passeggiata stessa;
- in relazione ai materiali da utilizzare, tali attrezzature potranno essere interamente in legno, oppure potranno avere struttura in profilati metallici o in legno, con tamponamenti in pannelli prefabbricati di materiali leggeri, sia trasparenti che opachi (legno, vetro, policarbonato, laminati plastici e metalli coibentati). La copertura sarà piana e potrà accogliere dotazioni impiantistiche coerentemente integrate o schermate alla vista;
- i volumi potranno essere completati con pergolati e tende per la creazione di zone ombreggiate studiati coerentemente con la struttura del volume chiuso.





a  
 spondenza  
 eno

— Perimetro progetto speciale

ambito di previsione x  
 sottopasso carrabile con accesso  
 a passeggiata ed arenile a completamento  
 SUA - SARE

tambino esistente usato  
 come sottopasso (eventuale collegamento  
 con la passeggiata)

- TRATTI 'BD': ZONA DEGLI STABILIMENTI BALNEARI