

REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE, URBANISTICA

Genova, 30.3.2011

Prot. n. PG/2011/44567

Classificazione: 2010/G11.6.3/182

Allegati: 1 + elab. vari

SETTORE: URBANISTICA
E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

RACCOMANDATA A.R.

Oggetto: Comune di Lavagna (GE) -
Approvazione di variante al Piano
Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2
della Legge Regionale 7.2.2008 n. 1.

AL SIGNOR SINDACO
DEL COMUNE DI
LAVAGNA

e p.c.

ALL'AMMINISTRAZIONE
PROVINCIALE DI
GENOVA

Facendo seguito a comunicazione fax in data 10.3.2011, si notifica la Deliberazione della Giunta Regionale n. 211 in data 4.3.2011 con la quale è stata approvata, nei limiti e subordinatamente all'osservanza delle condizioni ivi indicate, la variante in oggetto.

Della citata deliberazione si trasmette copia conforme all'originale, unitamente ai relativi elaborati debitamente vistati, per i successivi incombeni di pubblicità spettanti a codesto Comune i quali come noto consistono - a norma dell'art. 10, 6° comma, della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni e della circolare del Ministero dei LL.PP. 7.7.1954 n. 2495 (par. IV/1) - nel deposito degli atti stessi nella Segreteria del Comune a libera visione del pubblico per tutto il periodo di validità del piano e nella divulgazione della notizia dell'avvenuto deposito nelle stesse forme di pubblicità seguite in fase di adozione.

Dell'avvenuto adempimento di quanto sopra si gradirà essere portati a conoscenza.

Per quanto di competenza della scrivente Amministrazione si informa che della suddetta deliberazione è in corso la pubblicazione per estratto sul Bollettino Ufficiale della Regione.

Distinti saluti.

Comune di LAVAGNA

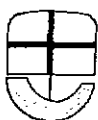


Protocollo Generale
Nr.0008637 Data 05/04/2011
Tit. 06.01 Arrivo

--/ap

IL DIRIGENTE
(Arch. Antonio Gorgoni)

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT. ANNO 2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Segreteria Generale Gabinetto del Presidente della Giunta Regionale
Staff Centrale e Servizi Giunta - Settore

SEDUTA DELLA GIUNTA REGIONALE: N 3021 del 04/03/2011

N. 211

IN DATA 04/03/2011

OGGETTO : Comune di Lavagna (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

CERTIFICAZIONE DELLE RISULTANZE DELL'ESAME DELL'ATTO

Si ATTESTA che nel corso dell'odierna seduta della Giunta Regionale, **PRESIDENTE** Claudio Burlando, con la partecipazione dei seguenti Componenti, che si sono espressi in conformità di quanto a fianco di ciascuno indicato:

PRESENTI	ASSENTI	I COMPONENTI DELLA GIUNTA - SIGNORI	VOTI ESPRESSI		
			FAVOR.	ASTEN.	CONTR.
X		Claudio Burlando - Presidente	X		
X		Marilyn Fusco - Vice Presidente	X		
X		Giovanni Barbagallo - Assessore	X		
	X	Angelo Berlangieri - Assessore			
X		Giovanni Boitano - Assessore	X		
	X	Renata Briano - Assessore			
	X	Gabriele Cascino - Assessore			
X		Renzo Guccinelli - Assessore	X		
	X	Claudio Montaldo - Assessore			
	X	Raffaella Paita - Assessore			
X		Lorena Rambaudi - Assessore	X		
X		Sergio Rossetti - Assessore	X		
X		Giovanni Enrico Vesco - Assessore	X		
8	5		8		

RELATORE alla Giunta Marilyn Fusco e con l'assistenza del Segretario Generale e del Roberta Rossi, che ha svolto le funzioni di SEGRETARIO

LA GIUNTA REGIONALE

all'unanimità HA APPROVATO il provvedimento proposto secondo lo schema il cui testo integrale è riportato in originale da pag. 1 a pag. 5 della presente cartella, autenticato dal Segretario della Giunta Regionale.

Data - IL SEGRETARIO

04/03/2011 (Roberta Rossi)

Il presente ATTO viene contraddistinto col numero, a margine indicato, del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA REGIONALE - Parte I

**RISULTANZE
DELL'ESAME**

AUTENTICAZIONE COPIE
SETTORE STAMP. CENTRALE
E SCOP. ...
P. ...
...
(Daniela ...)

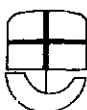
CODICE PRATICA :

Lavagna

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT. ANNO.....2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

OGGETTO : Comune di Lavagna (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DELIBERAZIONE

N.

del REGISTRO ATTI DELLA GIUNTA

IN

DATA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 7.2.2008 n. 1 contenente "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" che, all'art. 2:

- a) ai commi 2, 4 e 5 prevede che i Comuni, previa effettuazione del censimento delle strutture esistenti vincolate, per effetto della legge, al mantenimento della destinazione d'uso ad **albergo**, adottino apposita deliberazione consiliare volta sia a disciplinare gli opportuni e possibili interventi di miglioramento e/o ampliamento di tali strutture sia a proporre, su iniziativa del proprietario e acquisito il parere del gestore, l'eventuale eliminazione del vincolo alberghiero laddove ricorrano le tassative condizioni di cui al comma 4, lett. a) e b) del medesimo art. 2;
- b) al comma 10, ha introdotto una speciale procedura per le modifiche ai vigenti strumenti urbanistici generali (sia P.R.G. sia P.U.C.) adottate dai Comuni ai sensi dei citati commi 2, 4 e 5, riservando le stesse ad approvazione della Regione;

Vista la nota circolare n. PG/2008/146889 del 3.11.2008 con cui l'Amministrazione Regionale ha fornito indicazioni operative per l'applicazione della ridetta legge regionale;

Vista la Deliberazione della Giunta Regionale n. 655 in data 27.6.2006 e s.m. e i.;

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

6/3/2011
(Roberta Rossi)

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

SETTORE STAFF CENTRALE

UFFICIO GIUNTA

UFFICIO URBANISTICA

UFFICIO URBANISTICA

(Dott. ...)

Lavagna

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE



Premesso che il Comune di Lavagna, in provincia di Genova, è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 287 del 14.9.1998;

Che la Civica Amministrazione - previo espletamento delle consultazioni di cui all'art. 2, comma 10, della legge regionale n. 1/2008 - con deliberazione consiliare n. 8 del 12.3.2010, ha adottato, ai sensi del citato art. 2, variante al suddetto strumento urbanistico generale volta a proporre:

- la conferma del vincolo alberghiero per le strutture denominate "Albergo Valentino", "Pensione la Pineta dell'Iguana", "Ex Albergo Sole Azzurro", "Albergo Oasi Stella" e "Albergo Entella";
- l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo per le strutture denominate "Albergo Belvedere", "Hotel Cavi" (ubicato in Via Torrente Barassi), "Albergo Livio", "Albergo Marina" e "Albergo Villa dei Fiori";
- la modifica della vigente normativa urbanistico-edilizia volta a integrare le disposizioni di cui all'art. 13 delle Norme di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale e a disciplinare le possibilità operative per le strutture per le quali viene proposta l'eliminazione del vincolo alberghiero;

Che, a seguito degli adempimenti di pubblicità-partecipazione espletati ai sensi dell'art. 2, comma 10, lettera a) della ridetta legge regionale n. 1/2008, sono pervenute n. 11 osservazioni, due delle quali aventi ad oggetto ulteriori richieste di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relative alle strutture denominate "Hotel Aurelia" e "Albergo Riviera";

Che, in ordine alle osservazioni di cui sopra, la Civica Amministrazione ha controdedotto, con deliberazione consiliare n. 32 del 15.7.2010, proponendo il parziale accoglimento dell'osservazione rubricata con il n. 2 e la reiezione delle restanti, con conseguente non accoglimento delle ulteriori istanze di svincolo pervenute;

Che i relativi atti sono stati qui trasmessi per l'approvazione con nota n. 29644 del 6.9.2010, pervenuta in Regione in data 10.9.2010;

Che, con nota n. PG/2011/18105 del 9.2.2011, è stata richiesta documentazione integrativa con conseguente sospensione del termine di cui all'art. 2, comma 10, lettera d) della

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
 (Arch. Maurella Pressato)
 M. Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
 04/03/2011
 R. Rossi

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI - SETTORE 	Lavagna
PAGINA : 2	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. NP/3863

DEL PROT. ANNO.....2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

legge regionale n. 1/2008, per cui la scadenza del termine perentorio ivi previsto per l'approvazione della variante, pena la formazione di silenzio-assenso (9.3.2011), a seguito della trasmissione della documentazione integrativa inviata con nota n. 3783 del 14.2.2011 e pervenuta in Regione in data 17.2.2011, risulta differita al 16.3.2011;

Considerato che la speciale procedura semplificata prevista dall'art. 2, commi 2 e 10, della citata legge regionale n. 1/2008 non può essere utilizzata per apportare varianti allo strumento urbanistico generale diverse da quelle tassativamente previste dalla stessa, per cui l'approvazione della variante di cui trattasi è limitata ai contenuti della disciplina riconducibili al disposto di cui all'art. 2 della legge regionale n. 1/2008, nei termini indicati nella Relazione Tecnica allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale;

Che rispetto alla variante proposta ricorrono le condizioni previste alla lettera a) del menzionato comma 4 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008 per l'eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativo alle strutture denominate "Albergo Livio", "Albergo Marina" e "Ex Pensione Villa dei Fiori", nei termini indicati nella relazione allegata al presente provvedimento, con conseguente assoggettamento dei relativi immobili alla disciplina urbanistico-edilizia nella stessa precisata;

Che, circa l'istanza di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso ad albergo relativo alle strutture denominate "Albergo Belvedere" e "Hotel Cavi" (ubicato in Via Torrente Barassi) non ricorrono le condizioni previste alle lettere a) e b) del comma 4 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008, come specificato nell'allegata relazione;

Che, con riferimento alle istanze di eliminazione del vincolo alberghiero relative alle strutture denominate "Albergo Valentino", "Ex Pensione la Pineta dell'Iguana", "Ex Albergo Sole Azzurro", "Albergo Oasi Stella", "Hotel Aurelia", "Albergo Riviera" e "Albergo Entella", si condividono le valutazioni comunali in quanto non ricorrono le condizioni previste alle lettere a) e b) del comma 4 dell'art. 2 della citata legge regionale n. 1/2008, come specificato nell'allegata relazione;

Che, per quanto concerne la sopra indicata modifica all'art. 13 del vigente Piano Regolatore Generale, la stessa sia meritevole di approvazione nei termini e alle condizioni indicate nella suddetta relazione allegata al presente provvedimento;

Ritenuto pertanto che la variante di cui trattasi sia meritevole di approvazione - nei limiti

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

SETTEMBRE 2011

Lavagna

PAGINA : 3

COD. ATTO: DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT. ANNO.....2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

ed alle condizioni indicati nella ridetta relazione tecnica - in quanto coerente con le disposizioni di cui all'art. 2 della legge regionale n. 1/2008 e con le indicazioni fornite con la richiamata circolare regionale;

Che in relazione alle osservazioni presentate avverso la variante in esame, è da provvedere nei termini indicati nella sopracitata relazione tecnica;

Che gli elaborati relativi alla variante come sopra approvata, per quanto non in contrasto con i contenuti della ridetta Relazione Tecnica, sono costituiti da: Norme tecniche di attuazione; Tavola di censimento delle strutture alberghiere;

Su proposta del Vice Presidente e Assessore alla Pianificazione Territoriale, Urbanistica

D E L I B E R A

- 1) di approvare, nei limiti e subordinatamente all'osservanza delle condizioni in premessa richiamate, la variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Lavagna adottata - ai sensi dell'art. 2, comma 4, della legge regionale n. 1/2008 - con deliberazione consiliare n. 8 del 12.3.2010;
- 2) le osservazioni sono decise come in premessa indicato;
- 3) la presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. nonché mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Lavagna a norma dell'art. 10, 6° comma, della citata Legge Urbanistica n. 1150/1942 e s.m.;
- 4) ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m., si dà atto che avverso il

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)
M. Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
02/03/2011 RR

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE	CODICE PRATICA
	SETTORE TERRITORIALE URBANISTICO Pianificazione Territoriale URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI (Daniela Ruffini)	Lavagna
PAGINA : 4	COD. ATTO : DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT. ANNO.....2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale
Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui alla Legge 6.12.1971 n. 1034 e s.m., ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

-----FINE TESTO-----

Si attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile del presente atto.

Data - IL DIRIGENTE

2/3/2011
(Arch. Antonio Gorgoni)

Data - IL DIRETTORE GENERALE

2/03/2011
(Arch. Pier Paolo Torriolo)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

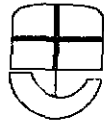
2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
02/03/2011

ATTO	AUTENTICAZIONE COPIE SEGRETERIA GENERALE REGIONE LIGURIA (Dott. Roberta Rossi)	CODICE PRATICA Lavagna
PAGINA : 5	COD. ATTO: DELIBERAZIONE	

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT ANNO 2011



REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

N. **24**

IN DATA **6-3-11**

OGGETTO : Comune di Lavagna (GE) - Approvazione di variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 7.2.2008 n. 1.

DOCUMENTI ALLEGATI COSTITUITI DAL NUMERO DI PAGINE A FIANCO DI CIASCUNO INDICATE

- Relazione Tecnica n. 24 del 28.2.2011 – n. 16 pagine;
- Tabella delle osservazioni – n. 4 pagine

PER UN TOTALE COMPLESSIVO DI PAGINE N. 21.

-----FINE TESTO-----

Data - II. RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)
Maurella Pressato

n

ALLEGATO
ALL'ATTO

AUTENTICAZIONE COPIE

CODICE PRATICA

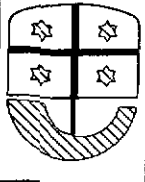
UFFICIO REGIONALE
URBANISTICA
E
PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
(Dott. e Arch. G. G. G.)

Lavagna

PAGINA : 1

COD. ATTO : DELIBERAZIONE

SCHEMA N. NP/3863 DEL PROT. ANNO 2011	REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore
---	---

	REGIONE LIGURIA DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
RELAZIONE TECNICA n. 24 del 28.2.2011	
COMUNE DI LAVAGNA (GE) Variante al vigente PRG ai sensi dell' art 2 della LR 1/2008 "Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali" Scadenza silenzio-assenso: 16.03.2011 relatore: arch. Maurella Pressato	

PIANO VIGENTE

SUG vigente	PIANO REGOLATORE GENERALE approvato con DPGR n. 287 del 14.09.1998
--------------------	--

ITER DELLE VARIANTE URBANISTICA

Adozione e pubblicità	DCC n. 8 del 12.03.2010 depositata per 15 giorni consecutivi a far data dal 21.04.2010; pubblicato avviso sul BUR n. 16 del 21.04.2010
Osservazioni	DCC n. 32 del 15.07.2010. Sono pervenute n. 11 osservazioni nei termini di legge tutte esaminate dalla AC di cui n. 1 Parzialmente Accolta e n. 10 Respinte
Trasmissione atti	Richiesta documentazione integrativa con nota PG/2011/18105 class. 2010/G11.6.3/182
elaborati	Nota comunale prot. n. 29644 del 6.09.2010 pervenuta in Regione il 10.09.2010. A seguito della richiesta di documentazione integrativa la scadenza del termine di cui all' art 2, comma 10, lett. d) risulta differita al 16/03/2011
	Pervenuti in triplice copia: DCC 8 del 12.03.2010 DCC 32 del 15.07.2010 Documento Generale Registro osservazioni Certificazione del segretario generale in ordine agli adempimenti seguiti Fascicolo osservazioni presentate

PREMESSE E CONSIDERAZIONI

Il comune di Lavagna ha adottato con DCC n. 8 del 12/3/2010, nelle more di elaborazione del nuovo PUC, una variante al vigente PRG in ottemperanza alle disposizioni della LR1/2008 recante "Misure di salvaguardia e valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico ricettiva negli strumenti urbanistici comunali".

Ai fini della predisposizione della variante in oggetto, l' amministrazione Comunale ha provveduto ad effettuare il censimento delle strutture ad oggi destinate ad albergo ai sensi art 2 comma 2 (distinguendo tra strutture con attività in corso e strutture con attività cessata alla data di entrata in vigore della legge regionale) e conseguentemente raccolto e valutato le richieste presentate dai diretti interessati volte ad elaborare una specifica disciplina , atta a consentire il miglioramento o il potenziamento di tali strutture ovvero, laddove sussistono i presupposti di cui all' art. 2 comma 4 della ridetta legge regionale, l' eventuale istanza di svincolo.

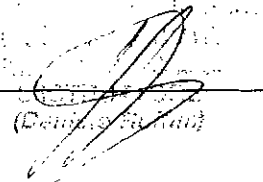
In esito a tale censimento è stata riscontrata la presenza sul territorio comunale di n. 42 strutture ricettivo turistico - alberghiere

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
 (Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
 04/03/2011



**ELENCO DELLE STRUTTURE "ALBERGO" soggette al vincolo di cui alla IR 1/08 (tratto dal documento generale)
(con indicazione dello stato al 28-2-'08 data di entrata in vigore della legge regionale)**

Denominazione	Aperto	Chiuso	Prov. trasf assentiti	Prov. trasf in corso	Situazione ex L.R. 1/2008	Richieste pervenute	P. letto
ALBERGO GRATTACIELO					disMESSO		
ALBERGO TIGULLIO	X				vincolato	-	71
ALBERGO MIRAMARE	X				vincolato	Ampl. Vol. e inser. Resid.	61
HOTEL ARENAL	X				vincolato	Ampl. Vol.	56
HOTEL ASTORIA		X	Conferenza dei servizi per mantenimento posti letto e parziale riconversione del volume		proced. In corso	Richiesta di svincolo	163
HOTEL FIESCHI	X				vincolato	-	24
HOTEL SUD-EST	X				vincolato	-	120
ALBERGO STAGNARO	X				vincolato	-	67
REAL PARK HOTEL	X				vincolato	-	71
HOTEL TIRRENO	X			In ristrutturazione	vincolato	Ampl. Vol.	100
HOTEL MAGGI		X Al 28/2/08		Richiesto condono edilizio con cambio uso			
ALBERGO VILLA LUISA	X				vincolato	-	43
HOTEL NUOVO BRISTOL	X				vincolato	-	51
HOTEL ARCO DEL SOLE	X				vincolato	-	93
ALBERGO LA SCOGLIERA	X				vincolato	-	27
HOTEL DORIA	X				vincolato	-	106
HOTEL CAVI		X Licenza riconsegnata il 22/12/98			vincolato	Trasf. In resid.	63
ALBERGO ARIANNA	X				vincolato	-	26
HOTEL MEDITERRANEO	X				vincolato	Ampl. Vol. e inserimento Resid.	79
ALBERGO OASI STELLA	X				vincolato	Trasf. In socio-assistenziale	24
ALBERGO S. LUCIA		X		Presentate richieste di condono edilizio con cambio uso in residenziale e per realizzazione box in luogo parcheggi collettivi		-	-
ALBERGO VILLA RITA		X			vincolato	-	36
ALBERGO LIVIO		X Licenza riconsegnata il 30/12/82			vincolato	-	55
ALBERGO ALBA	X				vincolato	-	37
ALBERGO ADMIRAL LIDO	X				Vincolato albergo Admiral Lido - non soggetto alle disposizioni RTA Admiral di Piccolo Hotel 2000 srl	-	44
HOTEL ANCORA	X				vincolato	-	52
ALBERGO GARGANTUA	X				vincolato	Ampl. Vol.	16

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

2/03/2011
Arch. Maurilla Pressato

(Roberta Rossi)
04/03/2011

Denominazione	Aperto	Chiuso	Prov. trasf assentiti	Prov. trasf in corso	Situazione ex L.R. 1/2008	Richieste pervenute	P. letto
ALBERGO BELVEDERE		X Licenza cessata il 20/9/2006			vincolato	Trasf. In resid.	28
ALBERGO S. FRANCESCO	Trasformazione con Conf.Serv. per riconversione socio-assistenziale						
ALBERGO AURELIA		X Licenza cessata il 30/9/2008			vincolato		43
ALBERGO LAVAGNESE	X				vincolato	-	26
ALBERGO STELLA DI MARE	X				vincolato	-	21
ALBERGO VALENTINO	X				vincolato	Trasf. In resid.	25
ALBERGO MARINA		X Al 28/2/2008		Richiesta di condono a fini ricettivi	vincolato	Trasf. In resid.	36
ALBERGO VILLA MARIA	X				vincolato	-	17
ALBERGO CAVI (via Como)	X				vincolato	-	19
ALBERGO PINETA DELL'IGUANA	X				vincolato	Trasf. In resid.	25
HOTEL NERI		X Al 28/2/2008		Richiesta di condono edilizio con cambio uso		-	-
PENSIONE AMBRA	X				vincolato	-	25
PENSIONE VILLA DEI FIORI		X Al 27/5/1995		Richiesta di condono edilizio con cambio uso parziale in attesa integrazioni	vincolato	Trasf. In resid. e commercio	20
HOTEL RIVIERA	X				vincolato	Riqualf in albergo con nuovo edificio res.	81
EX ALBERGO SOLE AZZURRO		X			vincolato	Trasf. In socio-assistenziale.	25

Sulla base delle risultanze di tale censimento il Comune ha predisposto una tavola ricognitiva nella quale:

- **3 strutture** sono dichiarate **chiuse e oggetto di provvedimenti edilizi di cambio d'uso** in residenziale derivanti da P.R.G. / da procedimento concertativo di variante al P.R.G., già assentiti alla data di entrata in vigore della Legge. (*albergo Grattaciolo e albergo San Francesco, hotel Astoria*)
- **4 strutture** sono dichiarate **chiuse e oggetto di pratiche di condono edilizio con trasformazione della destinazione d'uso** avviate antecedentemente alla data di entrata in vigore del provvedimento. (*albergo Santa Lucia, hotel Neri, pensione Villa dei Fiori, hotel Maggi*)
- **6 strutture** sono dichiarate **chiuse e non oggetto di provvedimenti**. (*Hotel Cavi di Via Barassi, Albergo Belvedere, Albergo Villa Rita, Albergo Livio, Albergo Marina, ex albergo Sole Azzurro*)
- **29 sono dichiarate in attività** (*Albergo Tigullio, Hotel Fieschi, Hotel Sud-Est, Albergo Stagnaro, Real Park Hotel, Hotel Tirreno, Albergo Villa Luisa, Hotel Nuovo Bristol, Hotel Arco del Sole, Motel La Scogliera, Hotel Doria, Albergo Arianna, Albergo Oasi Stella, Albergo Alba, Albergo Admiral Lido, Hotel Ancora, Albergo Aurelia (chiuso il 20/09/2008), Albergo Lavagnese, Albergo Stella di Mare, Albergo Villa Maria, Albergo Cavi di Via Como, Pensione Ambra, Hotel Valentino, Albergo Pineta dell'Iguana, Hotel Gargantua, Hotel Riviera (ex Giulio Pastore), Albergo Miramare, Hotel Arena, Hotel Mediterraneo*)

A seguito della consultazione degli operatori **sono pervenute 22 richieste:**

RICHIEDENTE	STRUTTURA	RICHIESTA
Mezzetta Giorgio Via Maffi Lavagna		Richiesta nuovo impianto struttura residenziale e Bed & Breakfast in variante al PRG area agricola
Betti Lucia C. Buenos Aires, 15 Lavagna	RTA/albergo Entella	Richiesta trasformazione con frazionamento in RTA casa per appartamenti vacanze
Soc. FINCABO srl Via Aurelia, 1740 Lavagna	Hotel Riviera (ex Giulio Pastore)	Riqualficazione della struttura in albergo con realizzazione nuovo edificio residenziale nel lotto
Lo scoglio snc Via Tedisio	Parco per Vacanze Lo Scoglio	Trasformazione di area parcheggio in zona E - APP in autonoma area turistico ricettiva all'aria aperta

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

3/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)

01/03/2011

Lavagna		
Merlo Bruno e Giamello Maria Via Lombardia Lavagna	Albergo Belvedere	Richiesta di trasformazione in residenziale
Residenza Cavi srl Via Torrente Barassi Lavagna	Hotel Cavi	Richiesta di trasformazione in residenziale
Frignani Valentino Via Aurelia, 793 Lavagna	Albergo Valentino	Richiesta di trasformazione in residenziale
Frugone Carlo e Sandrino Via della Pineta, 10 Lavagna	Pensione la Pineta dell'Iguana	Richiesta di trasformazione in residenziale
Sanguineti Lino C. Buenos Aires, 81 Lavagna	Ex Pensione dei Fiori	Trasformazione in residenziale e commerciale
Aldo Gallo snc Via Aurelia Lavagna		Inseadimento struttura alberghiera non definita tipologicamente
Busanelli Marco Beta srl Via Roma, 2 Genova		Inseadimento struttura ristorazione
Albergo Gargantua sas di Borda S. Lavagna	Albergo Gargantua	Richiesta ampliamento dell'albergo con mantenimento vincolo alberghiero
Sig. Goffredo D'Amici V. Tigula, 55 Lavagna	Hotel Arenal	Richiesta ampliamento dell'albergo con mantenimento vincolo alberghiero Realizzazione autorimessa interrata di pertinenza
Sig. Dante Perrone V. Matteotti, 8 Lavagna	Albergo Miramare	Richiesta di svincolo parziale della struttura alberghiera Realizzazione autorimessa interrata di pertinenza residenziale e alberghiera
Sig. Andrea Repetto V. Varese, 20 Lavagna	Albergo Mediterraneo	Ampliamento dell'albergo e inserimento di nuovi volumi residenziali
Vista Golfo s.r.l.	Albergo Livio	Richiesta di trasformazione in residenziale
	albergo Astoria	Richiesta di trasformazione in residenziale
Sigg. Solari Piero, Marco e Luca Lavagna	Hotel Tirreno	Richiesta ampliamento dell'albergo con mantenimento del vincolo alberghiero
Sigg. Solari Piero, Marco e Luca Lavagna	Ex Albergo San Francesco	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in socio assistenziale
Sig.ra Bersellini Gabriella Ri Case Sparse 16043 Chiavari	Ex Albergo Sole Azzurro	Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in socio assistenziale
Sig. Giovanni Rebori Via Dei Devoto, 97 Lavagna	Albergo Marina	Richiesta di trasformazione in residenziale
Sig.ra Gina Rosaria Ritacco Via Mangini 28/D/1 Sori (Ge)	Albergo Oasi Stella	Richiesta di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in socio - assistenziale

Complessivamente pertanto:

- **2 richieste riguardano altrettante strutture oggetto di provvedimenti assentiti precedentemente l'entrata in vigore della L.R. 1/2008.** Tali domande non vengono valutate in questa sede in quanto trattasi di strutture non soggette alle disposizioni della L.R. 1/2008 : Hotel Astoria, ex San Francesco
- **4 richieste hanno per oggetto beni immobili che alla data del 28/02/2008 risultano non essere "strutture albergo".** Tali domande non vengono valutate in questa sede in quanto non soggette alle disposizioni della L.R. 1/2008. Le domande riguardano in particolare: 4 aree inedificate (Lo Scoglio & C. s.n.c., sig. Aldo Gallo, sig. Busanelli, sig. Mezzetta);
- **10 richieste hanno per oggetto strutture aperte al 28/02/2008:** Albergo Gargantua, Albergo Valentino, Albergo Pineta dell'iguana, Hotel Riviera (ex Giulio Pastore), Albergo Miramare, Hotel Arenal, Hotel Mediterraneo, Hotel Tirreno, Albergo Oasi Stella; Albergo Entella;
- **6 richieste hanno per oggetto strutture che al 28/02/2008 risultavano chiuse:** Hotel Cavi (Via Barassi), Albergo Belvedere, Pensione Villa dei Fiori, Albergo Livio, Albergo Marina, Ex Albergo Sole Azzurro

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
06/10/31/2011

SEGRETERIA GENERALE

(Roberta Rossi)

Il Programma Turistico che costituisce parte integrante del PRG vigente annovera le strutture alberghiere quali zone RI (alberghi e RTA) suddividendo le stesse fra strutture esistenti e di nuovo impianto.

Per la maggior parte delle strutture esistenti il PRG definisce specifici Progetti Norma, costituiti da schede che descrivono gli interventi di ampliamento e di riqualificazione ammissibili e le modalità operative, rinviando invece per le restanti alla disciplina generale contenuta nell' art. 13 delle NTA

Nell' ambito della zona RI alcune strutture esistenti (identificate con RI*) sono passibili di trasformazione in residenza (REB) congiuntamente alla realizzazione di nuove strutture ricettive (fra queste rientrano anche la Pineta dell' Iguana e pensione Villa dei Fiori).

Di tali richieste il Comune ha verificato che solo 16 risultano riconducibili alla procedura in corso, in quanto:

n. 3 richieste di ampliamento con mantenimento del vincolo alberghiero di cui alla L.R.1/2008, art. 2.

- **albergo Gargantua** (struttura aperta al 28/02/08 - 16 posti letto):

realizzazione veranda

incremento volumetrico

- **hotel Arenal** (struttura aperta al 28/02/08 - 56 posti letto):

riqualificazione dell'immobile esistente con ampliamento volumetrico

creazione di autorimessa interrata di pertinenza alberghiera

- **hotel Tirreno** (struttura aperta al 28/02/08 - 100 posti letto):

riqualificazione dell'immobile esistente con ampliamento volumetrico

n. 3 richieste di cambio di destinazione d'uso parziale/ introduzione destinazione residenziale e contestuale ampliamento

- **hotel Riviera** (ex Giulio Pastore) (struttura aperta al 28/02/08 - 81 posti letto):

riqualificazione della struttura in albergo con realizzazione di un nuovo edificio residenziale all'interno del lotto

- **hotel Mediterraneo** (struttura aperta al 28/02/08 - 79 posti letto):

ampliamento volumetrico della struttura esistente, con destinazione d'uso mista alberghiera e residenziale

- **albergo Miramare** (struttura aperta al 28/02/08 - 61 posti letto):

trasformazione con ampliamento di un volume in residenza

realizzazione di autorimessa di pertinenza alberghiera e residenziale

ristrutturazione con ampliamento volumetrico della struttura alberghiera

n. 10 richieste di chiusura ed esclusione dal vincolo alberghiero di cui alla L.R.1/2008, art. 2 :

- **albergo Valentino** (struttura aperta al 28/02/08 - 25 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R. 1/08

cambio di destinazione d'uso a residenziale

- **albergo Pineta dell'Iguana** (struttura aperta al 28/02/08 - 25 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso (disciplina REB).

- **albergo Belvedere** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 28 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso con le seguenti modalità:

30% della consistenza destinato ad edilizia convenzionata con contratto agli eredi;

70% della consistenza destinato a edilizia residenziale privata.

- **hotel Cavi di V. Barassi** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 63 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a residenziale privata.

- **albergo Livio** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 55 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a residenziale.

- **albergo Marina** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 36 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a residenziale.

- **albergo Cavi Stella** (struttura aperta al 28/02/2008 - 24 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a socio - assistenziale.

- **albergo Sole Azzurro** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 25 posti letto):

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a socio -

- **ex Pensione Villa Fiori** (struttura chiusa al 28/02/2008 - 20 posti letto)

non assoggettamento a vincolo alberghiero ai sensi dei c. 4 e 5 dell'art. 2 della L.R.1/08

cambio di destinazione d'uso a residenza/commercio

- **albergo Entella**

cambio di destinazione d' uso in RTA e case per vacanze

(a cui vanno aggiunte due ulteriori istanze di svincolo relative alle strutture Albergo Aurelia e Albergo Riviera derivanti da osservazioni presentate a seguito della fase di deposito e pubblicità relativa alla DCC 8/2010 e rispetto alle quali la CA si è espressa nei termini di non accoglimento delle stesse)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

2/03/2011

(Anna Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)

04/03/2011

L'Amministrazione Comunale ha quindi come stabilito dall' art 2 comma 10 della legge regionale 1/2008 provveduto ad effettuare le consultazioni con:

- **le organizzazioni sindacali** che con nota del 11/12/2009 hanno manifestato la condivisione del documento
- **il sistema turistico locale** che analogamente ha manifestato la condivisione del documento dando atto che quanto nello stesso riportato è in linea con la programmazione generale per il miglioramento dell' offerta turistica
- **l' associazione albergatori** che con nota del 14/1/2010 ha condiviso la scelta di dismissione (in residenziale) delle strutture proposte in quanto inadeguate per mantenere i livelli occupazionali nell' attività alberghiera, evidenziando altresì la condivisione per la dismissione anche di quelle che hanno richiesto la conversione in socio assistenziale privato oltre ad evidenziare altre problematiche di carattere generale

la CA ha quindi preso atto di quanto sopra segnalato rinviando peraltro la trattazione delle problematiche generali evidenziate all' elaborazione del nuovo PUC, posto che la variante in oggetto è da riferirsi a scelte strettamente collegate alle istanze e agli adempimenti di cui alla legge regionale n.1/2008.

Rispetto alle istanze di svincolo e trasformazione d' uso pervenute la CA si è quindi espressa nei termini di condivisione della richiesta con riferimento alle strutture:

- albergo Belvedere (28pl)
- hotel Cavi (63 pl)
- albergo Livio (55 pl)
- albergo Marina (36 pl)
- villa dei Fiori (20 pl)

e non condivisione invece delle richieste relative alle strutture

- albergo Valentino
- pensione La Pineta dell' Iguana
- albergo Sole Azzurro
- albergo Oasi Stella
- albergo/RTA Entella

Con riferimento invece alle n.6 **richieste di ampliamento ed adeguamento delle strutture esistenti**, pervenute a seguito dell' indagine conoscitiva effettuata dal Comune, constatato che le evidenziate necessità risultano soddisfatte dalle possibilità operative già indicate dalla normativa vigente e nello specifico dai progetti norma, la CA propone **una revisione dell' art 13 delle norme tecniche di attuazione vigenti volto esclusivamente ad adeguarlo alle disposizioni della legge regionale e nel contempo nonché a disciplinare le possibilità operative nei casi di accettazione della richiesta di svincolo avanzata.**

In particolare vengono proposte le seguenti modifiche alla disciplina attuativa:

- innalzamento nelle zone RI al 20% della volumetria progettata per volumi tecnici di servizio (punto 8)
- richiamo (punto 9) nelle aree a rischio di esondazione, individuate nella cartografia di settore interessate dal competente Piano di bacino, gli interventi sono normali e previsti dalla normativa stessa, devono essere precedute da verifiche idrauliche da attuare con i criteri compatibili con quelli dei Piani di Bacino finalizzate ad accertare l' effettivo ed attuale rischio idraulico della zona e la sostenibilità/ammissibilità delle iniziative
- introduzione con riferimento alle strutture per le quali è ammesso lo svincolo e la trasformazione d' uso in residenziale della condizione che una quota percentuale pari ad almeno il 30% della superficie totale venga riservata a edilizia a canone moderato, in gestione del soggetto attuatore per 25 anni, con alloggi di Su minima pari a 54 mq ed obbligo per ogni unità immobiliare di garantire la dotazione di un posto auto pertinenziale entro un raggio di 400 ml.

La disciplina adottata prevede inoltre impropriamente anche per gli edifici oggetto di svincolo la possibilità di mantenere la destinazione d' uso alberghiera con altresì per essi delle possibilità operative di cui al c. 7 art 13 del PRG vigente come modificato dalla presente variante.

La sopra richiamata DCC n.8/2010 e gli atti ed elaborati ad essa allegati sono stati quindi assoggettati alla fase di deposito a libera visione del pubblico ai fini presentazioni eventuali osservazioni.

A conclusione della suddetta fase di deposito **sono quindi pervenute n. 11 osservazioni , di cui n.2 relative ad ulteriori istanze di svincolo riferite rispettivamente alle strutture:**

- Hotel Aurelia
- Albergo Riviera

Relativamente alle osservazioni presentate l' Amministrazione Comunale si è espressa con DCC n. 32 del 15/7/2010 pronunciandosi nel senso di non accoglimento delle stesse per le motivazioni indicate nella relazione tecnica allegata alla deliberazione stessa, confermando pertanto la variante al PRG nei termini di cui alla DCC n. 8/2010 ed agli atti ed elaborati ad essa allegati.

VALUTAZIONE ISTANZE DI NON ASSOGGETTAMENTO AL VINCOLO DI DESTINAZIONE AD ALBERGO/ RICHIESTE DI AMPLIAMENTO

6 richieste hanno per oggetto interventi volti a migliorare la qualità del servizio di accoglienza offerto:

- Albergo Gargantua
- hotel Arenal
- hotel Mediterraneo
- hotel Riviera
- Albergo Miramare

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

3/03/2011
(Arch. Mariella Pressato)
Mariella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
06/03/2011 *Roberta Rossi*

SEGRETERIA REGIONALE

[Firma]
(Roberta Rossi)

- hotel Tirreno

Si evidenzia che fra le 6 domande volte a potenziare l'offerta turistica **3 richiedono la contestuale realizzazione di nuovi volumi ad uso residenziale:**

- Albergo Mediterraneo
- Hotel Riviera
- Albergo Miramare

Hotel Riviera In attività	Fabbricato di 5 piani fuori terra di circa 6636 mc con annessa area destinata parte a giardino/cortile parte a corsia/parcheggio auto ad uso clienti struttura di circa 1790 mq Totale posti letto 120 , 57 camere distribuite su due piani . Gli altri due piani sono destinati il seminterrato ad ingresso, bar..ed il piano terra a cucina , sale da pranzo e spazi di uso collettivo per circa 300 mq0
	Progetto norma n. 30 del PRG vigente <u>Destinazione di Progetto:</u> ricettivo turistico alberghiera - albergo _ risanamento e riqualificazione con incremento volumetrico (soprelevazione di un piano) miglioramenti ed adeguamenti igienico sanitari e funzionali. <u>Strumento attuativo:</u> C.E. Convenzionata <u>La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:</u> <u>La sopraelevazione di un piano per aumentare la ricettività alberghiera di tipo tradizionale dovrà essere fatta compatibilmente con le valenze ambientali del luogo e con l'architettura dell'edificio.</u>
	Richiesta operatore: richiesto aumento di 2139 mc per uso alberghiero (attuali 6636 mc) e di 2640 mc a destinazione residenziale di nuova costruzione nelle aree di proprietà
Hotel Mediterraneo In attività	Unico complesso immobiliare costruito negli anni '60, ingresso esclusivo, occupazione totale immobile Totale posti letto 79 corrispondenti a 41 camere; 110 mq per ristorazione, 100 mq per sale comuni, 2950 mq di cui 2500 a giardino, 250 terrazze elioterapiche e 200 mq terrazza solarium; volume complessivo esistente 6350 mc 50 posti auto superficie totale lotto 3436 mq
	Progetto norma n. 20 del PRG vigente <u>Destinazione d'uso:</u> ricettivo turistico alberghiera - albergo <u>Progetto:</u> incremento dei servizi <u>Superficie coperta di progetto mq 750 circa</u> <u>Incremento volumetrico ammesso mc 6.300</u> <u>Modalità di intervento:</u> nuova edificazione <u>Strumento di attuazione:</u> S.U.A. <u>La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri:</u> sono escluse soprelevazioni; è ammesso ampliamento della volumetria sulla parte anteriore dell'attuale edificio, con limitazione di altezza fino alla quota dell'attuale accesso dell'albergo; destinare il seminterrato a parcheggio potenziando adeguatamente i posti auto in rapporto alle funzioni previste dall'ampliamento; la volumetria emergente dal livello del suolo dovrà essere utilizzata per ospitare servizi dell'esercizio alberghiero; si dovrà evidenziare architettonicamente il nuovo intervento rispetto all'esistente, variando se necessario la tipologia; il piano di copertura dovrà essere parzialmente trattato a verde attrezzato con essenze locali; dovrà essere garantita la continuità del percorso pubblico pedonale e ciclabile interno previsto dal P.R.G.
	Richiesta operatore: richiesto aumento volume per uso alb. 1650 mc e di nuove volumetrie per uso residenziale 2500 mc.
albergo Miramare In attività	Unico complesso immobiliare costruito nel 1922, ingresso esclusivo, occupazione totale immobile Totale posti letto 48, 12 camere ad un letto e 18 camere a due letti; 146 mq per ristorazione, 134 mq per sale comuni, 190mq di pertinenze di cui 30 mq di suolo pubblico 7 posti auto

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Atof. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

2/03/2011

Progetto norma n. 4 del PRG vigente

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - **albergo** -

Progetto: incremento dei servizi e della capacità ricettiva.

- ampliamento dell'edificio principale da realizzarsi in corrispondenza dell'angolo N-E in adiacenza al Via Pessagno ampliamento destinato essenzialmente ad incrementare la capacità ricettiva; rifacimento del tetto adeguandolo al nuovo sedime dell'edificio ricavando al suo interno nel vano sottofalda camere e locali ad uso abitazione proprietario e/o custode con servizi e vani accessori;

- migliorie distributive dei vani esistenti e potenziamento ed integrazione degli impianti;

- ristrutturazione de ampliamento dell'edificio attualmente adibito a locale di sgombero, per realizzare una "dependance" dell'albergo con piano interrato a cantina, piano terreno sala convegni, primo piano camere e servizi;

- realizzazione di un passaggio coperto con funzione di collegamento tra gli edifici;

- costruzione di un'autorimessa interrata sotto il giardino esistente sul retro dell'attuale albergo, con accesso da Via Pessagno;

- installazione di attrezzature sportive (piccola piscina prefabbricata) nel giardino;

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

Strumento di attuazione: C.C., richiesti 2000 mc in aumento per uso alberghiero

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: particolare attenzione dovrà essere indirizzata a salvaguardare il prospetto principale dell'edificio e la parte angolare con Via Pessagno - aggiornamento 2005: attuato miglioramento funzionale.

Richiesta operatore: trasformazione con ampliamento di un volume in residenza, realizzazione autorimessa interrata pertinenziale alla residenza e all'albergo, non specificati i mc richiesti

Relativamente a tali richieste si concorda con le valutazioni formulate al riguardo dalla CA che ha ritenuto le stesse non riconducibili nell'ambito dell'applicazione della L.R. 1/2008, in quanto la proposta di miglioramenti funzionali delle strutture ricettive viene nelle istanze presentate vincolata alla costruzione di nuove volumetrie residenziali.

Per quanto specificamente attiene all'ampliamento volumetrico ad uso alberghiero le relative richieste trovano già riscontro positivo nell'ambito dei rispettivi progetti norma di P.R.G.

- 3 domande attengono il semplice miglioramento dell'offerta ricettiva sul territorio comunale nei limiti della conformità agli strumenti urbanistici vigenti:

- Albergo Gargantua
- hotel Arenal
- hotel Tirreno

albergo Gargantua in attività	Totale posti letto 16, 9 camere 180 mq per sale comuni, 200 mq di giardino
	Progetto norma n. 28 del PRG vigente Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera: - albergo - Progetto: si confermano le previsioni approvate con il D.P.G.R. n. 1274 in data 8/11/1994. Richiesta operatore: Conferma dell'attuale destinazione d'uso, richiesta possibilità di ampliamento (veranda al piano terreno per il ristorante, ampliamento e sfruttamento del volume sottotetto, ascensore interno); non specificati i mc richiesti per uso alberghiero

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

3/03/2024
(A.F.) Marenella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2024

SETTORE URBANISTICO

SEGRETERIA REGIONALE
URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
SETTORE URBANISTICO

<p>Hotel Arenal In attività</p>	<p>complesso immobiliare costruito nel secondo dopoguerra, ingresso esclusivo, occupazione totale immobile Totale posti letto 56, 29 camere ad un letto e 6 camere a due letti; 130 mq per ristorazione, 90 mq per sale comuni, 900 mq di pertinenze di giardino utilizzato anche per posti auto</p> <p>Progetto norma n. 5 del PRG vigente <i>Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera: - albergo -</i> <i>Progetto: incremento della ricettività e dei servizi</i> <i>Nuova edificazione: superficie coperta di progetto: mq 800 circa, volume ammesso mc 10.000 circa.</i> <i>Soprelevazione di un piano dell'edificio esistente. Superficie coperta di progetto mq 600 circa, incremento volumetrico ammesso mc 2.050 circa.</i> <i>Modalità di intervento: adeguamento igienico funzionale dell'esistente e nuova edificazione. Strumento di attuazione: C.E. Convenzionata (soprelevazione) - S.U.A. (nuova edificazione). La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: - si prevede la possibilità di ampliamento con nuova edificazione sul terreno retrostante l'attuale complesso area "R1 7" è ammessa la soprelevazione di un piano dell'edificio esistente, previa riqualificazione ed adeguamento igienico - sanitario dell'attuale struttura (intervenedo sulle camere prive di servizi).</i> <i>- per la nuova edificazione si prevede un edificio situato a sud del tracciato del percorso pubblico carrabile, pedonale e ciclabile da realizzare quale opera di urbanizzazione con la statale n.1 Aurelia. Il nuovo complesso dovrà essere dotato di garage seminterrato con la disponibilità di posti auto pari al numero delle nuove stanze realizzate e potrà essere collegato con l'edificio esistente.</i> <i>- la superficie a monte del sopra citato percorso pedonale, verrà sistemata a verde attrezzato e vi potrà essere realizzata una struttura ricreativa o sportiva con gli annessi servizi (spogliatoi, servizi igienici, sala ristoro).</i> Richiesta operatore: Conferma dell'attuale destinazione d' uso con ricomposizione volumi esistenti, ridimensionamento spazi comuni, adeguamenti igienico - funzionali, soprelevazione e rimessa interrata di pertinenza alberghiera)</p>
<p>Hotel Tirreno In attività</p>	<p>100 posti letto Unico complesso immobiliare costruito nel 1969 ingresso esclusivo, occupazione totale immobile, 99 posti letto e 15 camere ad un letto e 42 camere a due letti, 137 mq per ristorazione, 115 mq per sale comuni, 438 mq per pertinenze di cui 350 di giardino e 88 mq di porticato, 30 posti auto</p> <p>Progetto norma n. 11 del PRG vigente <i>Zona mista "R/II/C/PP" per ricettività turistica / Servizi Socio Assistenziali / Parcheggi Pubblici</i> <i>Ubicazione: Hotel Tirreno - Cavi di Lavagna Via Como, n. *41</i> <i>Classifica ** Apertura annuale</i> <i>L'intervento da realizzarsi in attuazione del Progetto Speciale, approvato in Conferenza dei Servizi, seduta deliberante del 30/01/2004, che prevede i tre lotti con diversa destinazione d'uso relativi agli edifici dell'Albergo Tirreno, della struttura socio assistenziale per Residenza Proletta prevista nell'edificio ex Albergo San Francesco, alle relative aree di pertinenza e alle aree a margine della strada pedecollinare destinate a servizi - Parcheggi Pubblici. <omissis></i> <i>Aggiornamento 2005: Autorizzato intervento di ampliamento - Conferenza dei servizi - Dotazione dopo intervento posti letto 136 camere 75.</i> Richiesta operatore: Conferma dell'attuale destinazione d' uso e richiesta ristrutturazione con ampliamento volumetrico</p>

Con riferimento alle suddette 3 richieste di ampliamento in particolare si rileva quanto segue:

- hotel Arenal: la richiesta non contrasta con le previsioni della disciplina turistica annessa al P.R.G. vigente (progetto norma n.5)
- Albergo Gargantua: occorre riferirsi alle previsioni di cui al D.P.G.R. n.1274 del 8/11/1994 (progetto norma n.28)
- Hotel Tirreno: la richiesta di ampliamento non contrasta con le previsioni della disciplina turistica annessa al P.R.G. vigente (progetto norma approvato in conferenza dei servizi).

Valutazioni richiesta di esclusione dal vincolo alberghiero di cui alla LR1/08

10 richieste riguardano la non apposizione del vincolo alberghiero ed il conseguente cambio di destinazione d'uso:

- Albergo Valentino (struttura aperta)
- Albergo Pineta dell'iguana (struttura aperta)
- Albergo Oasi Stella (struttura aperta)
- Albergo Belvedere (struttura chiusa)
- hotel Cavi di V. Barassi (struttura chiusa)
- Albergo Livio (struttura chiusa)
- Albergo Marina (struttura chiusa)
- Ex Albergo Sole Azzurro (struttura chiusa)

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
02/03/2011

SECRETARIO

RE
[Signature]

- ex pensione Villa Fiori (struttura chiusa)
- Albergo Entella (struttura aperta)

albergo Valentino** In attività (25 posti letto)	Edificio autonomo costruito negli anni '60 Totale camere 17 Impresa a conduzione familiare
	Norma del PRG Norma generale: albergo Previsione da P.R.G.: Albergo (C.E. O Aut.) Richiesta operatore: richiesta non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione in residenziale in ragione: <ul style="list-style-type: none">- numero limitato di posti letto- ubicazione penalizzante dell' immobile situato tra il centro della città e la località di Cavi di Lavagna- mancanza di ristorante- impossibilità di potenziare la struttura

Determinazione comunale

Richiesta non accolta per non accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

La struttura collocata lungo il tratto stradale che collega la cittadina di Lavagna con l' abitato di Cavi è costituita da un fabbricato autonomo interamente destinato ad albergo che non presenta quindi situazioni di promiscuità di destinazioni d' uso e dispone di un' ampia area pertinenziale. Si condivide pertanto la valutazione comunale in merito alla non dimostrata sussistenza dei requisiti di cui alla lettera a) e b) del comma 4, art 2 della LR1/2008, con conseguente **non accoglimento della relativa richiesta di svincolo e conferma della destinazione d' uso ad albergo.**

albergo Pineta dell' Iguaña In attività (25 posti letto)	Fabbricato realizzato con originaria destinazione residenziale Totale posti letto 25, 18 camere munite di box doccia ma prive di servizi
	Destinazione: ricettivo turistica alberghiera: - albergo - Rif. P.R.G.: Tabella delle strutture ricettive previste in trasformazione in residenziale, cui si provvederà congiuntamente a nuove dotazioni ricettive. Previsione: REB mantenimento. (C.E. Conv.) Richiesta operatore: richiesta di svincolo e trasformazione d' uso in residenziale in ragione dell' impossibilità dell' immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello di standard qualitativi del settore alberghiero e della sua collocazione in un contesto le cui caratteristiche determinano la insostenibilità della funzione alberghiera. In particolare l' operatore rileva: <ul style="list-style-type: none">- l' originaria destinazione residenziale ha determinato una distribuzione interna irrazionale ed una dotazione limitata di posti letto- qualunque intervento inciderebbe in maniera irrilevante sulla funzionalità della struttura e nel contempo ridurrebbe drasticamente il numero di posti letto- l' immobile è localizzato al di fuori del borgo, lungo la via panoramica con conseguente difficile accessibilità da parte di pullman

Determinazione comunale

Richiesta non accolta per non accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

Si condivide la valutazione comunale in merito alla non dimostrata sussistenza dei requisiti di cui alla lettera a) e b) del comma 4, art 2 della LR1/2008, con conseguente **non accoglimento della relativa richiesta di svincolo e conferma della destinazione d' uso ad albergo.**

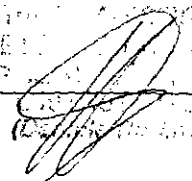
Albergo Belvedere** Chiuso (28 posti letto)	Totale posti letto 28, camere 16
	Richiesta operatore: non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d' uso in residenziale con proposta di riservare il 30% a edilizia convenzionata da riservare a prima casa per residenti L' operatore sostiene infatti l' inidoneità della struttura a svolgere ancora funzioni alberghiere in ragione : <ul style="list-style-type: none">- inadeguatezza della struttura sotto il profilo architettonico e funzionale: le camere non sono dotate di servizio igienico interno ma comune (un bagno ogni tre camere) e l' immobile non è dotato né di riscaldamento né di ascensore- posizione sfavorevole rispetto alla spiaggia e al centro di Cavi e difficoltà reperire aree a parcheggio- le possibilità di ristrutturazione ed ampliamento sia in altezza che in profondità sono resi difficili in ragione dei problemi visuali con l' edificio a nord e dal fatto che l' immobile si pone per due lati in aderenza con altri manufatti

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
06/03/2011 RR

SEGRETERIA REGIONALE
F. ...


Progetto norma n. 29 del PRG vigente

Destinazione di progetto: ricettivo turistico alberghiera – **albergo** – risanamento e riqualificazione con incremento volumetrico (sopraelevazione di un piano) miglioramenti ed adeguamenti igienico – sanitari e funzionali.

Modalità attuativa: SUA

Determinazione comunale

Richiesta accolta per accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

L'immobile è collocato in posizione panoramica lungo la via Aurelia, nel tratto che collega Lavagna a Cavi. La struttura risulta ricompresa in una specifica zona RI del PRG vigente che nel confermarne la valenza turistica ricettiva, introduce per essa uno specifico progetto norma atto a consentirne nei termini sopra riportati la riqualificazione con ampliamento.

Ritenendo ancora oggi valida la scelta del PRG che aveva destinato a funzione ricettiva l'ambito in cui l'immobile ricade si conferma **il vincolo di destinazione d'uso alberghiera**, non ritenendo sussistano allo stato per esso i requisiti di cui alla lett a) e b) del comma 4 art 2 della LR1/2008 .

Hotel Cavi***
(via Barassi)
chiuso nel
dicembre 1998
(63 posti letto)

Unico complesso antecedente la seconda guerra mondiale composto da 5 piani fuori terra, piano sottostada compreso e sottotetto, ingresso esclusivo, occupazione totale immobile
Totale posti letto 63, 27 camere doppie e 9 camere singole;
a piano terra sono presenti 116 mq per ristorazione, 91,5 mq per sale comuni, nel piano sottostada sono presenti cucina, ripostiglio, magazzini e locali tecnici

presenza di un grande terrazzo sulla copertura della sala da pranzo accessibile dalle camere del primo piano
l'immobile è collegato direttamente al mare tramite sottopasso pubblico all' Aurelia ed alla linea ferroviaria

Richiesta operatore: non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d'uso in residenziale subordinatamente alla stipula di apposita convenzione volta ad assicurare la realizzazione di una quota di edilizia agevolata da riservare a prima casa nella percentuale min. del 30% della superficie totale nei termini di cui art 2 comma 8. L'operatore sostiene infatti l' inidoneità della struttura a svolgere ancora funzioni alberghiere in ragione :

- della tipologia funzionale dell' edificio e della ridotta superficie dello stesso
- dell' impossibilità di apportare incrementi volumetrici alla struttura
- della mancanza di spazi esterni attrezzabili a giardino e di aree destinabili a parcheggio
- della riduzione del numero delle camere e dei posti letto che l' adeguamento della struttura agli standard alberghieri ed alla normativa di settore comporterebbe

Progetto norma n. 18 del PRG vigente

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera. – **albergo** – non sono previsti interventi con nuove volumetrie in quanto l'ambito urbano risulta già saturo.

Possibilità di effettuare miglioramenti ed adeguamenti igienici sanitari e funzionali

Determinazione comunale

Richiesta accolta per accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

L'immobile risulta ubicato nel borgo di Cavi in zona fortemente vocata alla destinazione ricettiva, come dimostra anche la presenza sul fronte opposto della strada di due ulteriori strutture alberghiere. Le caratteristiche del fabbricato e la sua consistenza dimensionale (circa 1250 mq per una capacità ricettiva di 63pl distribuiti in 36 camere) rendono pertanto ancora oggi valida la scelta del PRG che aveva destinato a funzione ricettiva RI l'ambito in cui l'immobile ricade .

Ne consegue pertanto la necessità di **confermare il vincolo di destinazione d'uso alberghiera**, non ritenendo sussistano per esso i requisiti di cui alla lett a) e b) del comma 4 art 2 della LR1/2008 con conseguente non accoglimento dell' istanza di svincolo.

Albergo Livio
Chiuso

Immobile di volumetria pari a 3444 mc
Totale posti letto 55, 25 camere doppie
Sale e servizi comuni 325 mq

Progetto norma n.24
Destinazione d'uso ricettivo turistico alberghiera – albergo
Progetto si confermano le previsioni approvate con il DPGR n. 1274 in data 8-11-1994

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/23/2011
Maurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

SETTEMORE MARITTIMO

Richiesta operatore non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d'uso in residenziale L'operatore sostiene infatti l'inidoneità della struttura a svolgere ancora funzioni alberghiere per le seguenti motivazioni:

- immobile dotato di un solo accesso pedonale angusto e privo dei requisiti per il superamento delle barriere architettoniche
- assenza area di parcheggio sia per autovetture che per autobus e impossibilità reperire altre aree
- ubicazione fronte porto e lontananza spiagge
- ubicazione in aderenza a due costruzioni residenziali che rendono impossibile ampliamenti volumetrici o planimetrici con conseguenza che interventi di recupero ed adeguamento delle caratteristiche distributive e dimensionali ridurrebbero drasticamente il numero di posti letto
- attività cessata da oltre 30 anni

Determinazione comunale

Richiesta accolta per accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizione di cui al comma 4, art 2 della LR1/08

Determinazioni regionali

L'avanzato stato di degrado, la scarsa dotazione di servizi ed aree pertinenziali (spazi a parcheggio..), l'accessibilità disagiata, rendono estremamente difficili e diseconomici i necessari interventi di riqualificazione ed adeguamento della struttura agli standard qualitativi/quantitativi alberghieri.

Tenuto conto delle criticità sopra evidenziate e della conseguente difficoltà a mettere in opera i necessari interventi di riqualificazione dell'immobile appare pertanto condivisibile la valutazione comunale limitatamente alla dimostrata sussistenza dei requisiti di cui alla lett. a) comma 4 art 2 della LR1/2008 con conseguente **accoglimento della richiesta di svincolo** della struttura in oggetto.

Resta ferma l'applicazione delle disposizioni di cui all'art 2 comma 8 della LR1/2008 per quanto concerne la quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per residenti.

Albergo Marina 36 posti letto, 20 camere

Chiuso

Progetto - norma: norma generale del PRG vigente : ricettivo turistica alberghiera

Destinazione d'uso: residenza turistico alberghiera

Strumento di attuazione: C.E. o Aut.

Richiesta operatore : non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d'uso in residenziale in quanto:

l'immobile caratterizzato da una situazione di promiscuità di destinazioni d'uso essendo in parte destinato ad albergo in parte a residenza (ultimo piano struttura) presenta caratteristiche tali che anche a fronte di un intervento di globale recupero non potrebbe rispondere alle esigenze attuali della domanda turistico/ricettiva

L'operatore ipotizza inoltre la possibilità di utilizzare il piano terra quale spazi comuni del vicino albergo Admiral.

Determinazione comunale

Richiesta accolta per accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

Tenuto conto della dimensione e delle caratteristiche della struttura e della difficoltà di realizzare interventi di adeguamento per raggiungere i necessari standard qualitativi del settore alberghiero, della situazione di promiscuità dell'immobile nonché dell'intendimento espresso da parte dell'operatore di recuperare gli spazi del piano terra in funzione della vicina struttura alberghiera si condivide la valutazione comunale limitatamente alla sussistenza dei requisiti di cui alla lett. a) comma 4 art 2 della LR1/2008 **con conseguente accoglimento della relativa istanza di svincolo.**

Albergo Oasi Immobile realizzato nei primi anni '50 composto da tre piani fuori terra

Stella (ex Cipresso)* (24 posti letto) Totale camere n. 18 dislocate su due livelli con dotazione di 6 locali per servizi igienici ed al piano terra ampio locale utilizzato come zona giorno/hall/sala pranzo e piccola cucina

Progetto norma n. 21 del PRG vigente

Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - albergo -

Strumento di attuazione: SUA

Modalità di intervento: sopraelevazione di un piano (3.10 ml lungo il perimetro dell'edificio esistente)

La progettazione dovrà osservare i seguenti criteri: si prevede la possibilità di ampliamento con nuova edificazione sul terreno a nord dell'attuale complesso sino al limite della strada panoramica: il nuovo corpo di fabbrica costituito da due piani fuori terra non dovrà superare la quota della strada panoramica. I nuovi volumi sono comprensivi della volumetria da demolire in oggi presente nell'area.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Mariella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

04/03/2011
(Roberta Rossi)

SETTORE STAFF CENTRALE

E SERVIZI

PROTEZIONE CIVILE

PREVENZIONE INCENDI

PROTEZIONE SISMICA

Richiesta gestore: richiesta di non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d'uso in socio-assistenziale (casa di riposo o in sub ordine comunità alloggio)

Tale richiesta è basata sull' inadeguatezza a mantenere la presenza della struttura sul mercato dell' offerta ricettiva e sulla non sostenibilità economica della stessa a causa della sua collocazione in un contesto in cui le caratteristiche urbanistiche e territoriali determinano la incompatibilità della funzione alberghiera.

In particolare l' operatore rileva:

- ubicazione periferica dell' albergo lungo la strada di cornice in un contesto prettamente residenziale non servito da mezzi comuni di trasporto, con disagi di raggiungimento delle spiagge, ed in cui non sono presenti attività di supporto alla funzione alberghiera quali ristoranti, negozi, bar...
- inadeguatezza della struttura all' accoglimento di nuove attività comuni quali fitness, piscina, centro benessere... e carenza di spazi esterni ridotti in estensione ed attraversati dal percorso carrabile che garantisce l' accesso alle abitazioni limitrofe sottostanti ma che ne condiziona il relativo utilizzo

Determinazione comunale

Richiesta non accolta in quanto estranea alle finalità della legge.

Determinazioni regionali

L' amministrazione comunale non accoglie in oggi l' istanza di svincolo presentata dall' operatore riservandosi peraltro di considerare eventuali riproposizioni di trasformazioni d' uso in socio-assistenziale in fase di elaborazione del nuovo PUC.

Per tale struttura si conferma pertanto in oggi la destinazione d' uso alberghiera operante ex lege con conseguente **non accoglimento della relativa richiesta di svincolo.**

Albergo Sole Azzurro Unico complesso immobiliare costituito da due piani fuori terra più sottotetto
(Totale posti letto 30, 17 camere di cui 9 ad un letto, 3 a due letti, e 5 camere a tre letti;
73 mq per ristorazione, 83 mq per sale comuni, 650 mq di giardino e 215 mq per parcheggi e spazio di manovra
superficie fabbricato allo stato attuale 1000 mq corrispondente ad un volume di 2638,66 mc
superficie lotto di proprietà 1288,27 mq

P.R.G. VIGENTE

Zona IC attrezzature di interesse comune

Richiesta operatore: richiesta di non assoggettamento a vincolo alberghiero e trasformazione d'uso (a seguito di un radicale intervento di ristrutturazione con ampliamento dell' edificio finalizzato alla riorganizzazione degli ambienti ed al soddisfacimento degli standard normativi di cui alla normativa di settore) in presidio destinato a residenza protetta idonea ad ospitare un massimo di 38 degenti. L' operatore propone conseguentemente il rifacimento e sopraelevazione della copertura, l' ampliamento della sagoma mediante l' edificazione di un corpo a servizi a monte del fabbricato, la creazione di locali ad uso cucina ed altri spazi tecnici, la chiusura del loggiato ad ovest del fabbricato per realizzare nuove camere

Determinazione comunale

Richiesta non accolta in quanto estranea alle finalità della legge.

Determinazioni regionali

L' amministrazione comunale non accoglie in oggi l' istanza di svincolo presentata dall' operatore riservandosi peraltro di considerare, anche in ragione della classificazione IC indicata dal PRG vigente, eventuali riproposizioni di trasformazioni d' uso in socio-assistenziale in fase di elaborazione del nuovo PUC.

Per tale struttura, ricompresa peraltro dal PRG vigente in zona IC di interesse comune, si conferma pertanto in oggi la destinazione d' uso alberghiera operante ex lege con conseguente **non accoglimento della relativa richiesta di svincolo.**

Ex Pensione Villa dei Fiori Albergo Chiuso Ex struttura alberghiera con ricettività di 20 posti letto complessivi, la cui attività alberghiera risulta cessata nei primi anni '90. Successivamente è stata trasformata ai piani terra e sottostrada in bar e birreria e ai piani soprastanti in residenza

Rif. P.R.G. VIGENTE: Tabella delle strutture ricettive previste in trasformazione in residenziale, cui si provvederà congiuntamente a nuove dotazioni ricettive.

Previsione: REB satura. (G.E. Conv.) -

Richiesta operatore: richiesta di svincolo, trasformazione d'uso in commerciale e residenziale

Determinazione comunale

Richiesta accolta per accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008

Determinazioni regionali

E' da ritenere condivisibile la valutazione comunale per le motivazioni addotte dall' operatore e assunte dalla CA circa la sussistenza dei requisiti di cui alla lett. a) del comma 4 art 2 della LR 1/2008 con conseguente **accoglimento della richiesta di svincolo** dell' attività alberghiera e riclassificazione nei termini indicati dalla CA. Tale immobile veniva peraltro già inserito dal PRG vigente tra le strutture alberghiere per le quali veniva ammessa alle condizioni dettate dal Piano la trasformazione d' uso in residenziale (REB).

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

2/03/2011
(Atto) Margherita Pressato

(Roberta Rossi)
06/03/2011

SETTORE RTA...
E SE...
(D...)

Non si ritengono invece rinvenibili i presupposti di cui alla lett b) risultando la struttura collocata in contesto urbano residenziale nel quale sono presenti molte altre strutture alberghiere.

Albergo/RTA Entella	Unico complesso immobiliare costruito nel 1951 con ingresso esclusivo con accesso diretto dal piano stradale Totale posti letto 64, 10 camere Unità abitative di tipo RTA n. 18 100mq per ristorazione, 71 mq per sale comuni, nessuna pertinenza, 12 posti auto nel cortile della discoteca superficie lotto di proprietà 1288,27 mq
Progetto norma n. 2 del PRG vigente Destinazione d'uso: ricettivo turistico alberghiera - albergo - e residenza turistico alberghiera - RTA Strumento di attuazione: CEC che dovrà garantire l'esclusione della possibilità di frazionamento ed ogni forma di multiproprietà Modalità di intervento: possibilità di ampliamento volumetrico una tantum sino al massimo del 20% del volume esistente Richiesta operatore: richiesta di svincolo, trasformazione d'uso in RTA/case per vacanza	
Determinazione comunale Richiesta non accolta per non accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008	
Determinazioni regionali Si condivide la valutazione comunale in merito alla non dimostrata sussistenza da parte dell'operatore dei requisiti di cui alla lettera a) e b) del comma 4, art 2 della LR1/2008, con conseguente non accoglimento della relativa richiesta di svincolo e conferma della destinazione d'uso ad albergo.	

A seguito della La sopra richiamata DCC n.8/2010 e gli atti ed elaborati ad essa allegati sono stati quindi assoggettati alla fase di deposito a libera visione del pubblico ai fini presentazioni eventuali osservazioni.

A conclusione della suddetta fase di deposito **sono quindi pervenute n. 11 osservazioni , di cui n.2 relative ad ulteriori istanze di svincolo riferite rispettivamente alle strutture:**

- Hotel Aurelia
- hotel Riviera

Nei confronti delle quali la CA si è espressa nei termini di non accoglimento per le seguenti motivazioni

Albergo Aurelia Via Lombardia n.66 Cavi di Lavagna Marta Bergamino Leivi-Via IV Novembre n.69	L'osservante evidenzia che la struttura alberghiera si presenta in stato di degrado, non idonea per la ricettività senza costosi investimenti, peraltro non in disponibilità della proprietà. Richiede in applicazione della legge regionale n.1/2008 lo svincolo in residenziale privata o anche in quota di tipo convenzionata per prima casa.
Determinazione comunale Si respinge con le seguenti motivazioni: Alla data del 28.02.2008 la struttura ricettiva Albergo Hotel Aurelia era attiva per 43 posti letto (cessata il 20.09.2008); oggi a sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 la struttura è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, di possibilità di un suo adeguamento, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base), in corrispondenza della fascia costiera ect. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma soprattutto necessaria e compatibile.	
Determinazioni regionali L'osservazione e la relativa richiesta di svincolo non appaiono accoglibili per le ragioni indicate dalla CA che si ritengono condivisibili. Per la struttura albergo Aurelia è pertanto da confermarsi il vigente vincolo di destinazione d'uso ad albergo.	

hotel Riviera Via Aurelia n.1740 Cavi di Lavagna Ficabo srl Sig.Franco Nicola Pavia Viale Golgi n.80/B	L'osservante nel richiamare la proposta formulata in sede di concertazione art.2 comma 4 L. R. 1/2008 che l'amministrazione ha escluso in quanto "estranea alle finalità della legge" proposta articolata in un intervento di riqualificazione dell'albergo in contestualità con un intervento privato di tipo residenziale chiede a modifica della proposta: L'introduzione a sensi L.R. 3.11.2009 n.49 art. 7 - di un progetto norma speciale che prevedendo la demolizione dell'albergo localizzi in sito un (con maggioranza volumetrica del 35%) un nuovo edificio residenziale in parte
--	--

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

2/03/2011
(Arci) Maurella Pressato

(Roberta Rossi)
04/03/2011 Rbe

SETTORE STATO CENTRALE
E SERVIZI
L. 1/2008
(Donna Puffini)

assegnato a edilizia sociale.

Determinazione comunale

Si respinge con le seguenti motivazioni:

Premesso che la struttura ricettiva Albergo Riviera è stata regolarizzata in tale destinazione con condono edilizio n. 1575/86 e succ. adeguamenti manutentivi; destinazione recepita dal PRG vigente sin dal 1998. Alla data di riferimento la struttura era attiva per n. 81 posti letto; ai sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 la struttura è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, la possibilità di un suo adeguamento, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base), in corrispondenza della fascia costiera ect. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma anche compatibile.

Nel merito dell'osservazione si rileva:

La Variante non prevede (in quanto non previste ed estranee alla finalità dalla legge regionale n.1/2008) indicazioni normative atte a consentire soluzioni urbanistiche di demolizione di alberghi con la riconversione nella funzione residenziale di nuovo impianto in contestualità con inserimento di iniziative connesse alla legge regionale n.38/2007. Allo stato pertanto l'inserimento di tale indicazione è estranea alle finalità e obiettivi della legge regionale n.1/2008 art.1 "devono garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi". Diversi procedimenti, ove formalmente proposti, saranno valutati in riferimento alla disciplina citata dall'osservante, ove ne sussistano i tassativi presupposti espressamente indicati nella legge regionale n. 49/2009.

Determinazioni regionali

La consistenza dell'immobile (fabbricati di 5 piani corrispondente ad una volumetria superiore a 6000 mc), la relativa capacità ricettiva (120 posti letto e 57 camere), la disponibilità di un'ampia area pertinenziale di circa 1800 mq e di ulteriori spazi e sale per uso collettivo la collocazione in un contesto a vocazione turistica (come si deriva anche dalla presenza nelle vicinanze di altre importanti strutture alberghiere quali...) rendono la struttura idonea a svolgere l'attuale funzione alberghiera come confermato anche dal PRG vigente che ricomprende il fabbricato e le relative aree in zona ricettiva consentendo per essa (come indicato nel progetto norma n. 39 delle NTA) anche interventi di incremento volumetrico.

Consequentemente non si ritiene che per tale struttura sussistano i requisiti di cui alla lett a) e b) del comma 4 art.2 della LR1/2008 con conseguente non accoglimento dell'istanza di svincolo presentata dall'operatore con osservazione avverso la DCC n.8/2010

In sintesi, con riferimento alle **12 istanze di svincolo sopra individuate, si ritengono condivisibili le proposte comunali di:**

non accoglimento delle richieste di svincolo relative alle strutture albergo Valentino, albergo Pineta dell'Iguana, albergo Sole Azzurro, albergo Oasi Stella, albergo Entella, albergo Aurelia ed hotel Riviera

di accoglimento delle richieste concernenti gli alberghi Livio, Marina, Villa dei Fiori nei termini sopra indicati

mentre non si ritengono invece condivisibili le proposte comunali di eliminazione del vincolo di destinazione d'uso alberghiera per le strutture albergo Belvedere, hotel Cavi, per le motivazioni sopra espresse.

Per quanto infine concerne le strutture alberghiere rubricate con i nn. 31 albergo Santa Lucia, n. 32 albergo Neri, n. 34 hotel Maggi, n. 40 albergo Grattacielo e n. 41 albergo San Francesco in ordine alle quali il Comune da atto negli elaborati di variante che le stesse risultano "chiuse ed oggetto di pratiche di condono edilizio con trasformazione d'uso" ovvero "oggetto di provvedimenti edilizi di cambio d'uso in residenziale" è da chiarire che il vincolo al mantenimento della destinazione d'uso non opera nei confronti delle sole strutture che siano state oggetto di interventi di trasformazione in altre destinazioni assentite con titoli edilizi rilasciati anteriormente alla data in entrata in vigore della ridetta LR 1/2008 e quindi entro il 28/2/2008 con la conseguenza che il Comune dovrà darsi carico di aggiornare eventualmente l'elenco delle strutture per le quali è oggi operante il vincolo ex lege.

La disciplina adottata prevede inoltre impropriamente anche per gli edifici oggetto di svincolo la possibilità di mantenere la destinazione d'uso alberghiera con applicazione altresì per essi delle possibilità operative di cui al c. 7 art. 13 del PRG vigente come modificato dalla presente variante. Tale dispositivo deve pertanto essere stralciato.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra considerato e valutato si ritiene che la variante in esame sia meritevole di approvazione nei limiti e alle condizioni di cui sopra e conseguentemente:

- per quanto concerne le proposte di non assoggettamento al vincolo alberghiero **siano da accogliere le proposte di eliminazione del vincolo relativo alle seguenti strutture: albergo Livio, albergo Marina, ex pensione Villa dei Fiori** con conseguente attribuzione agli stessi della disciplina urbanistico-edilizia indicata dal Comune, mentre **non si ritengono accoglibili le proposte relative all'albergo Belvedere ed all'hotel Cavi (via Barassi) non sussistendo per essi i presupposti individuati come necessari dall'art. 2, comma 4 lett. a) e b) della LR 1/08**

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Aria) Maurella Pressatà

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
2/03/2011

SETTORE STRUTTURE COMUNALI
Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

SCHEMA N. NP/3863
DEL PROT. ANNO 2011

REGIONE LIGURIA - Giunta Regionale

Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica
Urbanistica e Procedimenti concertativi - Settore

- Con riferimento alle **modifiche normative proposte** sono meritevoli di approvazione le sole discipline riconducibili al contenuto di cui all' art 2 della LR 1/2008 nei termini sopra specificati.
- Sia da provvedere in ordine alle **osservazioni** presentate nei termini indicati nell' allegata tabella per le motivazioni indicate dal Comune che si condividono

F.to Il funzionario
(arch. Maurella Pressato)

F.to Il direttore
(arch. Pier Paolo Tomiolo)

Elaborati da approvare (per quanto non modificati)

- Tavola unica – censimento strutture alberghiere vincolate ex lege 1/08
- Stralcio normativo - articolo 13

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

SEGRETERIA REGIONALE
REGIONE LIGURIA
DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI - SETTORE URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI

Osservazioni alla DCC 8/2010 e relative determinazioni comunali

osservante	Sintesi osservazione	Controdeduzione comunale	Determinazioni regionali
1. Marta Bergamino hotel Aurelia	La struttura alberghiera si presenta in stato di degrado, non idonea per la ricettività senza costosi investimenti, peraltro non in disponibilità della proprietà. Richiede in applicazione della legge regionale n.1/2008 lo svincolo in residenziale privata o anche in quota di tipo convenzionata per prima casa.	Si respinge con le seguenti motivazioni: Alla data del 28.02.2008 la struttura ricettiva Albergo Hotel Aurelia era attiva per 43 posti letto (cessata il 20.09.2008); oggi a sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 la struttura è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, di possibilità di un suo adeguamento, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base), in corrispondenza della fascia costiera ect. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma soprattutto necessaria e compatibile.	Respinta per le motivazioni indicate nella relazione
2. Andrea Repetto Lavagna-Via Varese n. 20 Soc. Albergo Mediterraneo Albergo Mediterraneo Via Varese n.20 Cavi di Lavagna	L'osservante nel ribadire la proposta precedentemente formulata articolata in due interventi uno di riqualificazione dell'albergo in contestualità con altra iniziativa di tipo residenziale (per garantire la sostenibilità economica) chiede: 1. di introdurre nella scheda progetto relativa all'albergo un primo livello di intervento ammissibile nel regime RI-Mantenimento con incremento in bonus del 26% (mc.1.650) del volume esistente (lotto A) fermo restando la nuova edificazione alberghiera nell'area antistante già prevista dal PRG per mc.6.300 (lotto B) 2. In subordine di attivare per il lotto B l'introduzione della funzione residenziale in edilizia residenziale 30% per prima casa (nuovo impianto) canone moderato nei termini fissati per la riconversione delle strutture alberghiere prevista. 3. Si richiede di rivalutare la possibilità che il previsto incremento del 20% * non compreso nell'indice edificatorio delle zone RI di nuovo impianto per i volumi tecnici siano portata bonus al 35% sia per il nuovo che per gli esistenti generalizzato.	Si accoglie parzialmente con le seguenti motivazioni: Premesso che alla data del 28.02.2008 la struttura ricettiva Albergo Mediterraneo era ed è oggi attiva per n.79 posti letto, a sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, la possibilità di un suo adeguamento, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base), in corrispondenza della fascia costiera ect. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma anche compatibile. Nel merito si rileva: La Variante non prevede (in quanto non previste dalla legge regionale a riferimento) indicazioni normative atte a consentire soluzioni urbanistiche miste di conferma e con la funzione residenziale di <u>nuovo impianto</u> . Fermo restando che le aree, pur oggi assegnate alle zone RI - di nuovo impianto di PRG, potranno essere considerate per l'inserimento di iniziative connesse alla legge n.38/2007 nel PUC o in procedimenti specifici di settore. Allo stato pertanto l'inserimento di tali indicazioni è estranea alle finalità della legge regionale n.1/2008 art.1 "devono garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi". Nel merito di introdurre la possibilità, nella scheda progetto, l'incremento <u>in regime di mantenimento di un bonus di mc.1.650 (finalizzato alla valorizzazione della struttura) la proposta è condivisibile fermo restando i parametri per la nuova edificazione alberghiera e fermo restando la destinazione ad albergo già prevista.</u> (come da scheda proposta) <u>Si condivide solo parzialmente la proposta formulata di estendere l'incremento volumetrico generalizzato (in bonus dal 5% al 20%) per tutte le strutture esistenti, limitando la possibilità al fine di realizzare volumi tecnici (come definiti dalla circolare LL.PP. n. 2474/73). Intendendosi in particolare le opere edilizie poste al servizio dell'albergo con funzione strumentale, anche essenziale, in relazione all'uso ricettivo ovviamente senza assumere il carattere di vani utilizzabili chiusi (ammissibili impianti termici, idrici, ascensori ect.)</u> Le tariffe urbanistiche applicate per le strutture alberghiere convenzionate, beneficiano già di riduzioni per legge.	Accolta parzialmente e limitatamente al n.1 per destinazione alberghiera con indicazione che tale incremento attuabile in regime di mantenimento sia da ricomprendere nella vol. tot. ammesso dal PRG, e n.3 nei termini indicati dalla CA

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Data - IL SEGRETARIO

2/03/2011
M. Pressato
(Arch. Maurella Pressato)

(Roberta Rossi)
04/03/2011

SETTORE URBANISTICO
REGIONALE
[Signature]

	4. Rivisitazione delle tariffe urbanistiche in termini di riduzioni per gli alberghi		
<p>3. Ficabo srl Sig. Franco Nicola Pavia Viale Golgi n.80/B</p> <p>Albergo Riviera Via Aurelia n.1740 Cavi di Lavagna</p>	<p>L'osservante nel richiamare la proposta formulata in sede di concertazione art.2 comma 4 L. R. 1/2008 che l'amministrazione ha escluso in quanto "estranea alle finalità della legge" proposta articolata in un intervento di riqualificazione dell'albergo in contestualità con un intervento privato di tipo residenziale chiede a modifica della proposta:</p> <p>L'introduzione a sensi L.R. 3.11.2009 n.49 art. 7 - di un progetto norma speciale che prevedendo la demolizione dell'albergo localizzi in sito un (con maggiorazione volumetrica del 35%) un nuovo edificio residenziale in parte assegnato a edilizia sociale.</p>	<p>Respinta Premesso che la struttura ricettiva Albergo Riviera è stata regolarizzata in tale destinazione con condono edilizio n. 1575/86 e succ. adeguamenti manutentivi; destinazione recepita dal PRG vigente sin dal 1998., Alla data di riferimento la struttura era attiva per n. 81 posti letto (seppur utilizzata in modo "improprio" come dichiarato casa per ferie) a sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 la struttura è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, la possibilità di un suo adeguamento, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base), in corrispondenza della fascia costiera ect. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma anche compatibile.</p> <p>Nel merito dell'osservazione si rileva: La Variante non prevede (in quanto non previste ed estranee alla finalità dalla legge regionale n.1/2008) indicazioni normative atte a consentire soluzioni urbanistiche di demolizione di alberghi con la riconversione nella funzione residenziale di nuovo impianto in contestualità con inserimento di iniziative connesse alla legge regionale n.38/2007. Allo stato pertanto l'inserimento di tale indicazione è estranea alle finalità e obiettivi della legge regionale n. 1/2008 art.1 " devono garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi". Diversi procedimenti, ove formalmente proposti, saranno valutati in riferimento alla disciplina citata dall'osservante, ove ne sussistano i tassativi presupposti espressamente indicati nella legge regionale n. 49/2009.</p>	<p>Respinta per le motivazioni indicate nella relazione</p>

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch. Mariella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

SETTORE TERRITORIALE

URBANISTICA
E PROCEDIMENTI
CONCERTATIVI - SETTORE

(Daniela Rivini)

<p>4. Residenza Cavi srl Camporese Vincenzo Lavagna Via Como n.3/25</p> <p>Albergo Cavi Via T. Barassi n.5 Cavi di Lavagna</p> <p>6. Residenza Cavi srl Camporese Vincenzo Lavagna Via Como n.3/25</p> <p>Albergo Cavi Via T. Barassi n.5 Cavi di Lavagna</p> <p>7. Lino Sanguineti Lavagna Via Privata Bacigalupo n.3</p> <p>Pensione Villa dei Fiori Corso Buenos Aires n.81/83 Lavagna</p> <p>9. Maria Giamello Bruno Merlo Nicoletta Merlo Valeria Merlo Lavagna Via Romana 1</p> <p>Albergo Belvedere Via Lombardia n.2 Cavi di Lavagna</p> <p>10. G.B. Rebori Lavagna Via Dei Devoto n.97</p> <p>Pensione Marina Via Dei Devoto n.93-95-97-99 Lavagna</p>	<p>L'osservante nel ribadire che la struttura non è più adeguata alle esigenze del mercato turistico e non adeguabile come recepito dalla variante adottata osserva che le condizioni ed i vincoli imposti alla trasformazione in abitativa sono illegittime ed in particolare contesta:</p> <p>a) L'obbligo del rilascio di permesso di costruire convenzionato.</p> <p>b) L'obbligo che la convenzione assicuri la destinazione di almeno il 30% della superficie abitativa alla locazione a canone moderato, secondo i criteri regionali, con assegnazione e durata per un periodo di 25 l'esclusione della monetizzazione.</p> <p>c) L'introduzione di modello tipizzato per perseguire l'obiettivo della residenza per prima casa.</p> <p>d) L'assenza di finanziamento per tali iniziative.</p> <p>e) La durata eccessiva del vincolo 25 anni riportando alle discipline locative vigenti (4 anni + 4 anni ect.).</p> <p>f) La limitazione del diritto di proprietà.</p> <p>g) Criticità al taglio minimo di alloggi Su almeno mq.54.</p> <p>Tali rilievi sono contestati in quanto giudicati estranei alle indicazioni della legge richiede la rivisitazione dell'art.10 delle N.d.A.</p>	<p>Si respinge con le seguenti motivazioni:</p> <p>L'Amministrazione Comunale ha inteso, dati i propri rilevanti fabbisogni di edilizia sociale - prima casa, cogliere l'opportunità di tale sacrificio di ricettività per far fronte ad una esigenza sociale dare una risposta, in tempi brevi a tale bisogno primario della collettività cittadina (non certo produrre ulteriori alloggi residenziali di seconda casa), nello spirito prefigurato dalla predetta legge regionale che all'art.2 comma 8 pone che il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione ... volta... ad assicurare.. la realizzazione di una quota percentuale di edilizia da riservare a prima casa per i residenti pari al 30% della superficie totale a destinazione residenziale. Tale indicazione legislativa non esclude affatto o limita il potere pianificatorio del comune, lo stesso nell'ambito delle proprie prerogative di pianificazione territoriale nel confermare la residenza a prima casa e gli obblighi convenzionali regionali ha inteso fissare ulteriori condizioni aggiuntive e non sostitutive sulle modalità di tale riserva (appunto a canone moderato temporalizzato). Ovviamente tale condizione "apre l'opportunità" e consentirà ai soggetti attuatori di partecipare ai bandi regionali per ottenere auspicati finanziamenti (social housing). In ordine all'obbligo di assoggettare intervento a permesso di costruire convenzionato (che oltre alle condizioni regionali suddette) ponga attenzione al quadro urbanizzativo, ove collocasi le strutture da riconvertire, tale obbligazione trova il suo fondamento nell' art.11 della L.R. 25/95 (mai abrogato) che pone la facoltà di porre a carico dei soggetti attuatori gli interventi le opere di urbanizzazione primaria / secondaria che si rendono necessarie per attuare gli interventi stessi, anche se gli stessi non comportano alterazione della struttura urbanistica preesistente. Non appare pertinente il rilievo in ordine alla percentuale giudicata eccessiva in quanto la stessa è stabilita per legge pari al 30%. La durata del vincolo 25 anni scaturisce da una scelta programmatica in rapporto al PQR regionale sull'edilizia pubblica. Tale scelta è stata attentamente ponderata, in modo tale da consentire a tempi brevi, la disponibilità di alloggi che consentono l'accesso alla della prima abitazione, che è un diritto costituzionalmente riconosciuto e tutelato, a soggetti "deboli", fermo restando, a differenza dell'indicazione regionale di un vincolo indeterminato, una flessibilità temporale limitata ai propositi 25 anni, decorso i quali l'alloggio torna libero da vincoli. Tale valutazione di merito applicativa di tale durata temporale è comunque demandata alla Regione essendo in parte discostante dalla indicazione legislativa.</p> <p>L'esclusione quale criterio di generale della monetizzazione (alternativo alla realizzazione degli alloggi) è una facoltà e la scelta, ha quale sua ragione, l'esigenza ormai ampiamente condivisa in tutti gli ambienti, anche culturali e sociali della non ghettizzazione dei residenti. La volontà programmatica è quella di inserire forme di vivibilità primaria, anche in immobili caratterizzati da prevalenza di abitazione secondarie.</p> <p>Il taglio di alloggi fissato e proposto ha la finalità di realizzare alloggi che garantiscano una minima residenzialità primaria, come fissato anche dal vigente regolamento edilizio criteri e parametri dimensionali per alloggi di n.2-3 persone. E' stata puntualmente valutata la modalità del taglio degli alloggi fissandosi * nella ripartizione percentuale tra superficie residenziale e parametro dimensionale minimo si procederà con arrotondamento all' intero successivo a favore del numero di alloggi previsti in convenzionamento a scapito, quindi, di quelli destinati ad edilizia libera" superfici residuali dovranno essere assegnate ad accessori alla residenza, posti auto ect. in base alla progettualità proposta. La Variante come sopradetto ha stabilito che tale dimensione è quella ritenuta minima per consentire ad un' abitazione primaria quelle condizioni di abitabilità e funzionalità necessarie in ambito urbano</p>	<p>Respinta</p>
--	--	---	-----------------

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/03/2011
(Arch)Maurella Pressato

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011

SETT. DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI
DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANISTICA E PROCEDIMENTI CONCERTATIVI - SETTORE

<p>5. Vista Golfo srl Ettore Mandato Chiavari - Via G.B.Raggio n.2/2 Albergo Livio Vico alla Marina n.15 Lavagna</p>	<p>L'osservante, nel ribadire che la struttura non è più adeguata alle esigenze del mercato turistico e non adeguabile come recepito dalla variante adottata, propone una diversa forma di convenzionamento aperta a soggetti con i requisiti per l'edilizia privata convenzionata stabiliti con la delibera di Consiglio Comunale n.31 / 2008. Chiede di confermare la monetizzazione di tale obbligo per la costituzione di un fondo per l'edilizia sociale</p>	<p>residenziale di prima abitazione. ...per l'osservazione n. 5 il Comune integra nei seguenti termini... i criteri applicativi richiesti in estensione di cui alla DCC n. 31/2008 sono relativi a SUA di edilizia privataconvenzionata di nuovo impianto. Strumenti di pianificazione complessi che forniscono al suo interno risposta anche alle esigenze dell' edilizia sociale disciplina non pertinente nel caso</p>	
<p>8. Gallo Aldo Lavagna via Tigula N70/3 Area libera Cavi di Lavagna</p>	<p>L' osservante nel ribadire quanto già comunicato in ordine ad un possibile utilizzo di proprie aree per un adestnazione a socio assistenziale chiede di introdurre nella zona tale funzione in luogo di quella ricettiva di nuovo impianto per alberghi stabilita dal PRG</p>	<p>Si respinge con le seguenti motivazioni: la variante non prevede indicazioni normative urbanistiche atte a consentire soluzioni urbanistiche di nuovo impianto di alberghi con l' introduzione della funzione socio-assistenziale. Allo stato pertanto l' inserimento di tale indicazione si conferma estraneo alle finalità della legge regionale. Diverse istanze ove formalmente proposte saranno valutate in occasione della revisione del PRG/ nuovo PUC.</p>	<p>Respinta</p>
<p>11. Dante Perrone Lavagna Via Matteotti n.8/23 Albergo Miramare Piazza Vittorio Veneto n. Lavagna Lavagna</p>	<p>L'osservante, richiede con ricorso alla L.R.24/2001 il recupero dei sottotetti della struttura alberghiera per migliorare la ricettività della struttura stessa e contestualmente la riconversione in residenziale di un manufatto accessori alla struttura sito nell'area di pertinenza.</p>	<p>Si respinge con le seguenti motivazioni: Si deve premettere che la struttura Albergo Miramare con ricorso alla disciplina invocata L.R. 24/2001 può qualificare, sin da oggi, la sua ricettività. La struttura di che trattasi nell'insieme corpo principale aree asservite e pertinenza sia dal vigente PRG che a sensi dell'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 è soggetta a vincolo di destinazione ad albergo, vincolo che la variante ha confermato, valutando le condizioni di attività alla data di riferimento, di consistenza dell'albergo, la possibilità di un suo adeguamento anche negli accessori pertinenziali, la collocazione in un ambito urbano (vicino ai servizi di base) e nel centro storico. In questo contesto la funzione alberghiera non è solo sostenibile, ma anche compatibile, necessaria da incrementare nella qualità e quantità. Nel merito si rileva: La Variante non prevede (in quanto non previste ed estranee alla finalità dalla legge regionale n.1/2008 a riferimento) indicazioni normative atte a consentire soluzioni urbanistiche di riconversione parziale a favore di funzione residenziali libere a scapito di quella alberghiera sostenibile. Allo stato pertanto l'inserimento di tali indicazione è estraneo alle finalità della legge regionale n.1/2008 art.1 * devono garantire la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi*.</p>	<p>Respinta</p>

FINE TESTO

[Handwritten signature]
10 MAR 2011
[Handwritten signature]

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

2/3/2011
[Handwritten signature]
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

(Roberta Rossi)
04/03/2011 *[Handwritten signature]*

ZONA D (RI)

Zona per ricettività turistica

In ottemperanza alle disposizioni di cui alla L.R.1/2008 si aggiornano le norme della disciplina turistica annessa al P.R.G. vigente, stralciando le previsioni riguardanti destinazioni d'uso diverse da quelle alberghiere e quelle relative alle strutture oggetto di svincolo e cambio di destinazione d'uso ai sensi della medesima L.R.1/2008.

In particolare occorre provvedere alla formulazione delle previsioni specifiche di cui alle seguenti strutture ricettivo turistiche:

1. Le presenti disposizioni costituiscono la disciplina tecnica – urbanistica dell'offerta turistico ricettiva degli alberghi presenti nel Comune di Lavagna, in adempimento a quanto prescritto dall'art. 2 della Legge Regionale 7 febbraio 2008, n.º1 e s.m.i.
2. Al fine del perseguimento degli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione degli alberghi e di programmazione dell'offerta turistico-ricettiva nei termini previsti dalla Legge Regionale 1/2008, le presenti norme individuano distinte categorie generali di disciplina ed eventuali specifiche disposizioni puntuali integrative per singole strutture, definite anche mediante il procedimento partecipativo previsto dalla Legge Regionale 1/2008.
3. Sono soggette alle disposizioni di cui alla presente disciplina tutte le strutture contemplate dal primo comma dell'art. 6 della L.R. 2/2008 e che risultano dall'elenco riportato al successivo comma.
4. Nell'elenco di seguito si riportano le strutture risultate in esercizio alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 1/2008, con indicazione della denominazione della struttura alberghiera, del suo indirizzo e del numero dei posti letto.

Esercizi in attività alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 1/2008:

DENOMINAZIONE	LOCALIZZAZIONE	P. LETTO
ALBERGO TIGULLIO	VIA MATTEOTTI N.3_LAVAGNA	71
ALBERGO MIRAMARE	PIAZZA VITTORIO VENETO N.20_LAVAGNA	61
HOTEL ARENAL	VIA AURELIA N. 1800_CAVI DI LAVAGNA	56
HOTEL FIESCHI	VIA REZZA N.12_LAVAGNA	24
HOTEL SUD-EST	VIA PREVIATI N. 200_LAVAGNA	120
ALBERGO STAGNARO	VIA BRIGATE PARTIGIANE 22_CAVI DI LAVAGNA	67
REAL PARK HOTEL	VIA AURELIA N. 2242_CAVI DI LAVAGNA	71
HOTEL TIRRENO	VIA COMO 41_CAVI DI LVAGNA	100
ALBERGO VILLA LUISA	VIA LOMBARDIA 96_CAVI DI LAVAGNA	43
HOTEL NUOVO BRISTOL	CORSO MAZZINI_LAVAGNA	51
HOTEL ARCO DEL SOLE	VIA AURELIA N. 1992_CAVI DI LAVAGNA	93
ALBERGO LA SCOGLIERA	VIA DEL CIGNO N. 4_CAVI DI LAVAGNA	27
HOTEL DORIA	VIA BRIGATE PARTIGIANE N.9_CAVI DI LAVAGNA	106

IL PRESENTE ELABORATO, RELATIVO ALLA VARIANTE APPROVATA CON D.G.R. N. 211 IN DATA 4.3.2011, VALE PER QUANTO NON IN CONTRASTO CON I CONTENUTI DELLA RELAZIONE TECNICA N. 24 DEL 28.2.2011, ALLEGATA ALLA MEDESIMA DELIBERAZIONE N. 211/2011.

28 MAR. 2011

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Maurella Pressato



Esercizi in attività alla data di entrata in vigore della Legge Regionale 1/2008:

ALBERGO ARIANNA	VIA COMO 2-VIA AURELIA N. 1630_CAVI DI LAVAGNA	26
HOTEL MEDITERRANEO	VIA VARESE N.20_CAVI DI LAVAGNA	79
ALBERGO OASI STELLA (EX CIPRESSO)	VIA TIGULA N.63_CAVI DI LAVAGNA	24
ALBERGO ALBA	VIA MATTEOTTI_LAVAGNA	37
ALBERGO ADMIRAL LIDO	VIA DEI DEVOTO N. 89_LAVAGNA	44
HOTEL ANCORA	VIA DEI DEVOTO N. 81_LAVAGNA	52
ALBERGO GARGANTUA	VIA DEI DEVOTO N. 149_LAVAGNA	16
ALBERGO AURELIA	VIA LOMBARDIA N. 66 _CAVI DI LAVAGNA	43
ALBERGO LAVAGNESE	VIA NUOVA ITALIA N. 125_LAVAGNA	26
ALBERGO STELLA DI MARE	VIA DEI DEVOTO N. 181_LAVAGNA	21
ALBERGO VALENTINO	VIA AURELIA N.793_CAVI DI LAVAGNA	25
ALBERGO VILLA MARIA	VIA AURELIA N. 1875_CAVI DI LAVAGNA	17
ALBERGO CAVI	VIA COMO N. 31_CAVI DI LAVAGNA	19
ALBERGO PINETA DELL'IGUANA	VIA DELLA PINETA N. 10 _CAVI DI LAVAGNA	25
PENSIONE AMBRA	VIA MATTEOTTI 19/A _LAVAGNA	25
HOTEL RIVIERA (EX GIULIO PASTORE)	VIA AURELIA 1740_CAVI DI LAVAGNA	81

Fermo restando che per le altre strutture non in attività permangono i vincoli di cui alla L.R.1/2009 e le indicazioni di P.R.G. (ove da non dismettere ai sensi del successivo comma 10).

5. 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 e **quelle relative alle strutture alberghiere da dismettere.**

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.

6. Destinazioni d'uso

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

- a) ricettività turistica, secondo le tipologie previste dalle disposizioni legislative di settore;
- b) impianti e strutture per servizi collettivi destinati ai turisti (quali impianti sportivi, sale per congressi, convegni, spettacoli e proiezioni, mostre);
- c) esercizi pubblici per bar, ristoranti e trattenimento, nel limite del 20% della superficie di piano per ciascun fabbricato;
- d) **nelle strutture da dismettere la funzione residenziale nei limiti di cui al punto 10.**

7. (Disciplina generale di conservazione e di valorizzazione degli alberghi)

Le strutture alberghiere di cui al comma 3 sono soggette alle seguenti disposizioni:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente

A) 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.

B) 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 rispetto dell'Art. 67 comma 5 e dell'Art. 77 comma 2 della L.R. 16/2008 e s.m.i., nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, 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, valutate senza tener conto degli elementi aggettanti esistenti o di progetto e che questi ultimi non eccedano la misura di ml 1,20.

- 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 precedente capo B)

8. 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.**

9. Aree di rispetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, specificatamente individuate in cartografia **di settore** (Valle Entella, Valle Fravega e **Valle T. Barassi**), interessate dal competente Piano di Bacino, **gli interventi come normati e previsto dalla normativa stessa, devono essere preceduti da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona e la sostenibilità – ammissibilità delle iniziative.**

10. (Strutture identificate ai sensi del comma 4, art. 2 della L.R. 1/2008)

Le strutture specificatamente individuate nell'elenco riportato di seguito, in relazione all'accertata presenza delle condizioni oggettive indicate nella disposizioni di cui al comma 4, art. 2 della Legge Regionale 1/2008, in alternativa agli interventi disposti al precedente comma 7, possono essere dismesse nel rispetto della disciplina in appresso elencata:

Denominazione strutture alberghiera	Individuazione toponomastica	Posti letto
Albergo Cavi	VIA TORRENTE BARASSI N.5 _CAVI DI LAVAGNA	63
Albergo Belvedere	* VIA LOMBARDIA N. 2 _CAVI DI LAVAGNA (C.F. F.1 PART.407 409 cat. D/2)	28
Pensione Villa dei Fiori	CORSO BUENOS AIRES N.81 _LAVAGNA	20
Albergo Livio	VIA DEI DEVOTO _LAVAGNA	55
Albergo Marina	VIA DEI DEVOTO N.97 _LAVAGNA	36

E' consentita la trasformazione in una funzione residenziale mediante interventi di ristrutturazione edilizia delle strutture esistenti, senza incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni disposte ai commi 6 e 7 dell'Art. 2 della L.R. 1/2008 e nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) La struttura e le relative aree asservite e di pertinenza costituiscono unità minima di intervento (U.M.I.) assoggettata a permesso di costruire convenzionato;
- b) Il rilascio di tale titolo è subordinato alla stipula di convenzione edilizia volta ad assicurare, oltre alle opere di urbanizzazione, la realizzazione di una quota percentuale di edilizia da riservare a edilizia a canone moderato (secondo i criteri di calcolo regionali), in gestione del soggetto attuatore per 25 anni, con assegnazione comunale, pari ad almeno il 30% della superficie totale a destinazione nuova residenziale (detratta la superficie precisata al comma seguente). Detti quota di edilizia a canone moderato non può essere monetizzata;
- c) Gli alloggi garantiscano superficie utile (Su) almeno pari a 54 mq; nella ripartizione percentuale tra superficie residenziale e parametro dimensionale minimo si procederà con arrotondamento all'intero successivo a favore del numero degli alloggi previsti in convenzionamento a scapito, quindi, di quelli destinati ad edilizia libera;
- d) Per ogni unità immobiliare sia garantita la dotazione di almeno un posto auto pertinenziale, anche al di fuori del lotto di intervento, purché raggiungibile con percorrenza inferiore a 400 ml. e nel caso in cui ciò risulti impossibile per mancata disponibilità di spazi idonei, venga fissata una somma da versare al Comune, su indicazione dell'Agenzia del Territorio competente per la zona di riferimento, equivalente al valore di mercato di detti parcheggi.