

COMUNE DI LAVAGNA

PROVINCIA DI GENOVA

VARIANTE AL PRG VIGENTE RELATIVA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NELLA
ZONA CANTIERISTICA – RIQUALIFICAZIONE – RC DEL EX P.P.E. DELLA
ZONA 2 ZONA PORTUALE PORTO TURISTICO .

Committenti:

Sig.ra Elisabetta Catenaccio – corso N.Cuneo 11b – 16038 S.Margherita L. – c.f. CTNLBT33T61I225C

Società Nautica Mar s.r.l. – via N.Bixio 24/3 – 16043 – Chiavari – p.iva. 0146130995

Società Costruzioni Navali Tigullio r.l. di Castagnola Giovanni – via dei Devoto 223 – 16033 Lavagna
– p.iva 00206570996

Progettisti:

dott. Arch. Ivo Bottaro - via Doria 10/2 - 16043 Chiavari (Ge)

dott. Ing. Leonardo Lepore - via Montevideo 17/4 - 16129 Genova

GENNAIO 2011

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

VARIANTE AL PRG VIGENTE RELATIVA AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NEL SETTORE DI PONENTE DELLA ZONA CANTIERISTICA NEL COMUNE DI LAVAGNA

RELAZIONE GENERALE

1) LO STATO DI FATTO

I due complessi immobiliari interessati dalla Variante proposta sono entrambi caratterizzati dalla presenza di edifici fatiscenti in stato di totale abbandono da diverse decine di anni.

In particolare:

Ex Colonia Stella Maris

L'edificio che si sviluppa in fregio a via dei Devoto, ha una superficie coperta di 369,00 mq. e si articola su tre livelli; la struttura in cemento armato, presenta gravi segni di decadimento.

A valle ed a levante dell'edificio vi sono aree libere per complessivi 359,00 mq.

Su tali aree affacciano due capannoni di tipo industriale destinati alla cantieristica risalenti agli anni '80 che non necessitano di interventi se non di raccordo con quelli previsti per la ristrutturazione dell'edificio della Colonia.

Ex distilleria Pinasco

L'area ha una superficie di 744,50 mq. e risulta interessata per la parte a monte dall'edificio della distilleria che ha una superficie coperta di 495,00 mq.

Tra l'edificio e il limite della concessione demaniale del porto turistico si trova un'area di proprietà demaniale di circa 238,00 mq.

L'edificio di tipo industriale su in solo livello, a parte una modesta zona soppalcata in cui si trovavano gli uffici, è in muratura con copertura a capriate in legno e si sviluppa anch'esso in fregio a via dei Devoto.

Sul fronte meridionale si trovano dei corpi aggiunti realizzati parallelamente al corpo principale ed ortogonalmente ad esso in aderenza ai fabbricati contigui.

Il complesso risulta fatiscente con crolli parziali delle coperture.

2) IL QUADRO NORMATIVO

a) Il P.R.G. del Comune di Lavagna inserisce le aree e gli edifici oggetto della presente Variante in Zona Cantieristica di Riqualificazione della Zona Portuale e del Porto Turistico.

In tale zona è attualmente consentita, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di riqualificazione, così come individuati in cartografia, la ristrutturazione con ampliamento della superficie coperta non superiore al 30%.

Per la Colonia Stella Maris il Piano vigente prevede già un Progetto Speciale finalizzato al solo ampliamento del piano terreno ed all'utilizzo dei piani soprastanti per attività di servizio connesse con la cantieristica.

b) il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico inserisce le aree in questione rispettivamente:

- in zona TU, Tessuto Urbano, con regime di trasformabilità per l'assetto insediativo;

- in zona COL-ISS-MA, Colture-Insediamenti sparsi per quello vegetazionale;
 - in regime di Modificabilità di tipo B, MO-B, per l'assetto geomorfologico.
- c) La disciplina paesistica del P.R.G. conferma tali aree in Zona TU.
- d) La normativa geologica attuativa del P.R.G., colloca le aree oggetto di variante in zona A2, (aree con limitati condizionamenti per interventi mediamente o particolarmente incidenti sull'attuale assetto del territorio, o per presumibili problemi geotecnici).
- e) il Piano di Bacino del fiume Entella colloca l'area in questione in Fascia A, ove sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia purché si riduca la vulnerabilità dell'edificio.

3) LA VARIANTE

La Variante proposta individua all'interno dei lotti 1 e 4 della Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC due progetti speciali finalizzati alla immediata attuazione degli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti.

La possibilità di intervenire risulta limitata unicamente dalle prescrizioni del Piano di Bacino in quanto, ricadendo le aree in questione in Fascia A, non risulta autorizzabile un aumento delle attuali superfici coperte.

Si prevede pertanto la possibilità di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici esistenti in due fasi successive:

- la prima senza aumento di superficie coperta ma semplicemente ricomponendo quella attuale;
- la seconda intasando la residua area libera.

Per tali interventi si conferma l'obbligo del ricorso a Strumenti Attuativi da suddividersi in due sublotti, il primo di immediata attuazione ed il secondo autorizzabile solo dopo la messa in sicurezza del fiume Entella.

Poichè, data la limitatezza degli spazi a disposizione i S.U.A., come lo stesso P.R.G. per l'intera zona cantieristica, non conterranno previsioni di spazi di uso collettivo (standards urbanistici), l'attuazione degli interventi sarà regolamentata da specifiche Convenzioni che prevedano tra l'altro:

- la monetizzazione degli standards urbanistici, precisandone l'entità e le modalità di corresponsione;
- la destinazione di parte di tale monetizzazione oltre che dei contributi concessori per la realizzazione di opere per la messa in sicurezza della zona in caso di esondazione del fiume Entella.

La Variante proposta, pur risultando conforme alle altre indicazioni di Piano, svincola le aree ricadenti nei perimetri dei progetti speciali dall'obbligo di strumento attuativo esteso ai lotti individuati dall'attuale P.R.G., modificando pertanto sotto questo solo aspetto la disciplina urbanistica vigente.

Restano ferme le altre prescrizioni di Piano ovvero:

- destinazione d'uso
- altezza massima degli edifici
- entità degli ampliamenti della superficie coperta.

Nei Progetti Speciali in realtà, ad intervento concluso, l'aumento di superficie sarà superiore al 30%. Questo però risulta consentito anche dall'attuale regolamentazione urbanistica in quanto, essendo i lotti, all'interno dei quali ricadono tali progetti, pressochè saturi, il 30% di ampliamento, previsto per l'intero lotto, si concentra nelle aree libere all'interno dei progetti, comportando il loro totale intasamento.

Resta in oltre salva la possibilità di intervenire sui restanti immobili che ricadono nei due lotti di riqualificazione interessati dalla variante (lotti 1 e 4), previa approvazione di un P.P. unico che preveda la ristrutturazione e l'ampliamento dei cantieri esistenti e nel caso del lotto 1 anche in quello di cui si propone un intervento a stralcio, fino all'intasamento delle aree libere, comprese quelle di proprietà demaniale che risultano escluse dalla presente variante e conservano la loro attuale destinazione.

4) LA DISCIPLINA PAESISTICA

La Variante, per gli aspetti paesistici, propone nei singoli lotti d'intervento tipologie edilizie diversificate atte a consentire una mediazione tra zona cantieristica e contesto urbano.

Tale diversificazione legata alla divisione funzionale degli spazi prevede lungo via dei Devoto di corpi di fabbrica pluripiano modulari di tipo tradizionale (case a schiera) atti ad ospitare le funzioni complementari ed a valle di essi capannoni di tipo industriale per la produzione, manutenzione e rimessaggio dei natanti.

Si propone pertanto in fregio a via dei Devoto e per una profondità variabile tra 4,00 e 8,00 ml. ed un fronte compreso tra 8,00 e 12,00 ml una tipologia di tipo urbano, con coperture a due falde ortogonali all'asse stradale, ed a mare di questa una tipologia di tipo industriale con campata massima 25,00 ml. anch'essa con copertura a due falde.

L'altezza al colmo delle coperture risulta rispettivamente di 12,50 e 13,50 ml.

Il corpo di fabbrica su via dei Devoto, potrà essere suddiviso da due solai intermedi per realizzare laboratori, uffici, spogliatoi, magazzini oltre al complesso dei collegamenti verticali mentre nella parte retrostante si effettueranno le varie lavorazioni.

5) LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.

La direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea concernente la valutazione degli effetti di determinati Piani e Programmi sull'ambiente, così come recepita dal Decreto Legislativo 16 gennaio 2008 n.4 stabilisce che tutti i Piani e Programmi che possono avere impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale debbano essere sottoposti a Valutazione Ambientale in fase di elaborazione e prima della loro adozione.

La stessa direttiva al comma 3 dell'art.3 ed il Decreto al comma 3 dell'art.6 prevedono per contro la possibile esclusione da tale Valutazione di Piani e Programmi che determinano l'uso di "piccole aree a livello locale" e per "modifiche minori dei Piani e Programmi" vigenti.

La presente Variante risponde ad entrambi i requisiti richiesti da quella che viene definita Verifica di Esclusione dalla necessità della Valutazione Ambientale Strategica, in quanto:

- le aree interessate hanno una superficie minima; si tratta infatti complessivamente per i due progetti speciali di 2.735,00 mq. di cui solo 608,00 mq. non edificati, mentre 1.263,00 mq. costituiscono il sedime di edifici non interessati dagli interventi e 864,00 mq. quello dei volumi da ristrutturare;
- la Variante conserva inalterati i parametri urbanistici della strumentazione vigente ed interviene solo sulle modalità autorizzative degli interventi, conservando per altro l'obbligo di S.U.A. anche se applicato ad un ambito diverso ed articolandone i contenuti in maniera più dettagliata.

Allegati:

- Inquadramento territoriale - Stralci CTR - PRG - Catastale
- Inquadramento territoriale - Cartografia Piani Soprordinati
- Normativa e cartografia P.R.G. vigente
- Normativa e cartografia P.R.G. variato
- Integrazione disciplina paesistica
- Schede dei Progetti Speciali
- Documentazione fotografica

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

Proposta di variante

PROGETTO SPECIALE 1

| | sup. totale | sup.coperta | sup.libera |
|----------------|--------------|--------------|------------|
| Stato di fatto | 1.990,50 mq. | 1.632,00 mq. | 358,50 mq. |
| Progetto | | | |
| Sublotto A | 1.206,50 mq. | 1.206,50 mq. | 0,00 mq. |
| Sublotto B | 370,00 mq. | 311,10 mq. | 58,90 mq. |
| Sublotto C | 414,00 mq. | 414,00 mq. | 0,00 mq. |
| totale | 1.990,50 mq. | 1.931,60 mq. | 58,90 mq. |

PROGETTO SPECIALE 2

| | sup. totale | sup.coperta | sup.libera |
|----------------|-------------|-------------|------------|
| Stato di fatto | 744,50 mq. | 495,00 mq. | 249,50 mq. |
| Progetto | | | |
| Sublotto A | 495,00 mq. | 495,00 mq. | 0,00 mq. |
| Sublotto B | 249,50 mq. | 249,50 mq. | 0,00 mq. |
| totale | 744,50 mq. | 744,50 mq. | 0,00 mq. |

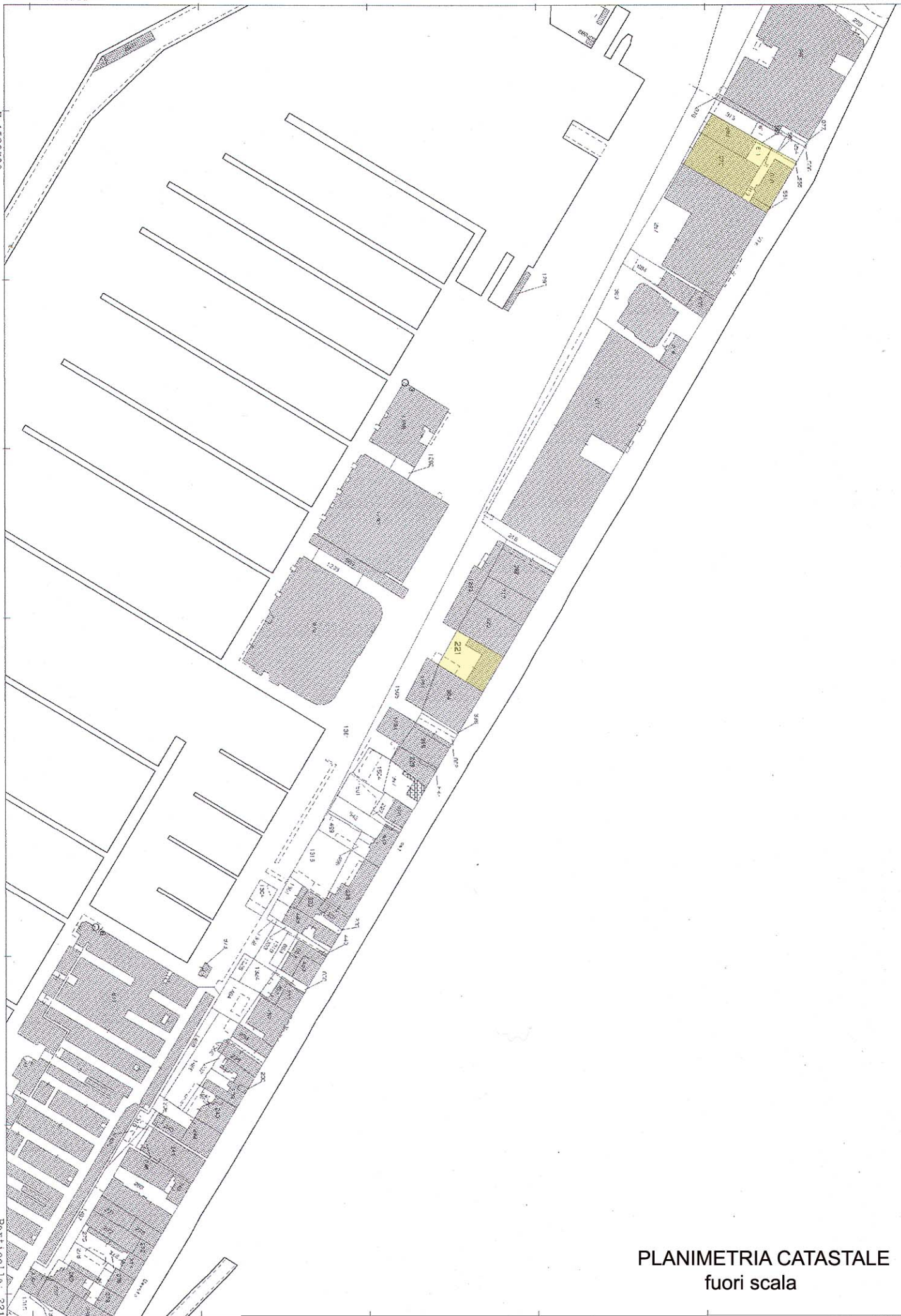
VARIANTE

| | | | |
|----------------|--------------|--------------|------------|
| Stato di fatto | 2.735,00 mq. | 2.127,00 mq. | 608,00 mq. |
| Progetto | 2.735,00 mq. | 2.676,10 mq. | 58,90 mq. |

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

Inquadramento territoriale

Stralci CTR – PRG - Catastale



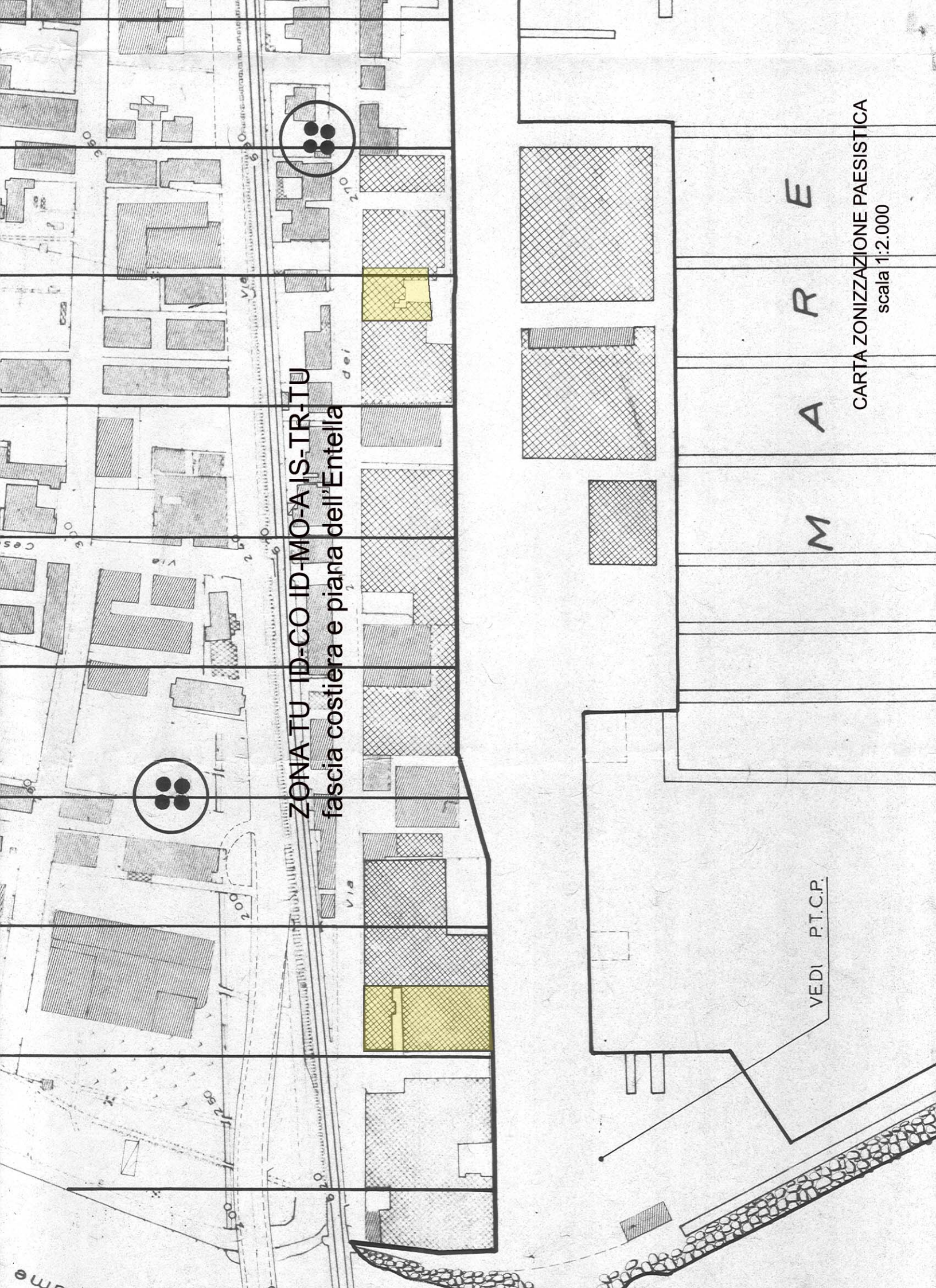
PLANIMETRIA CATASTALE
fuori scala



P.P.E. PORTO TURISTICO - ZONA PORTUALE - ZONA 2
VARIANTE CONFERMATI FATTA SALVA LA DISCIPLINA DELLE ZONE RI
E LA ZONA REC 5

Progetto unitario speciale
colonia Stella Maris

ZONIZZAZIONE DI P.R.G. VIGENTE
scala 1:2.000



ZONA TU ID-CO ID-MO-A IS-TR-TU
fascia costiera e piana dell'Entella

M A R E

CARTA ZONIZZAZIONE PAESISTICA
scala 1:2.000

VEDI P.T.C.P.

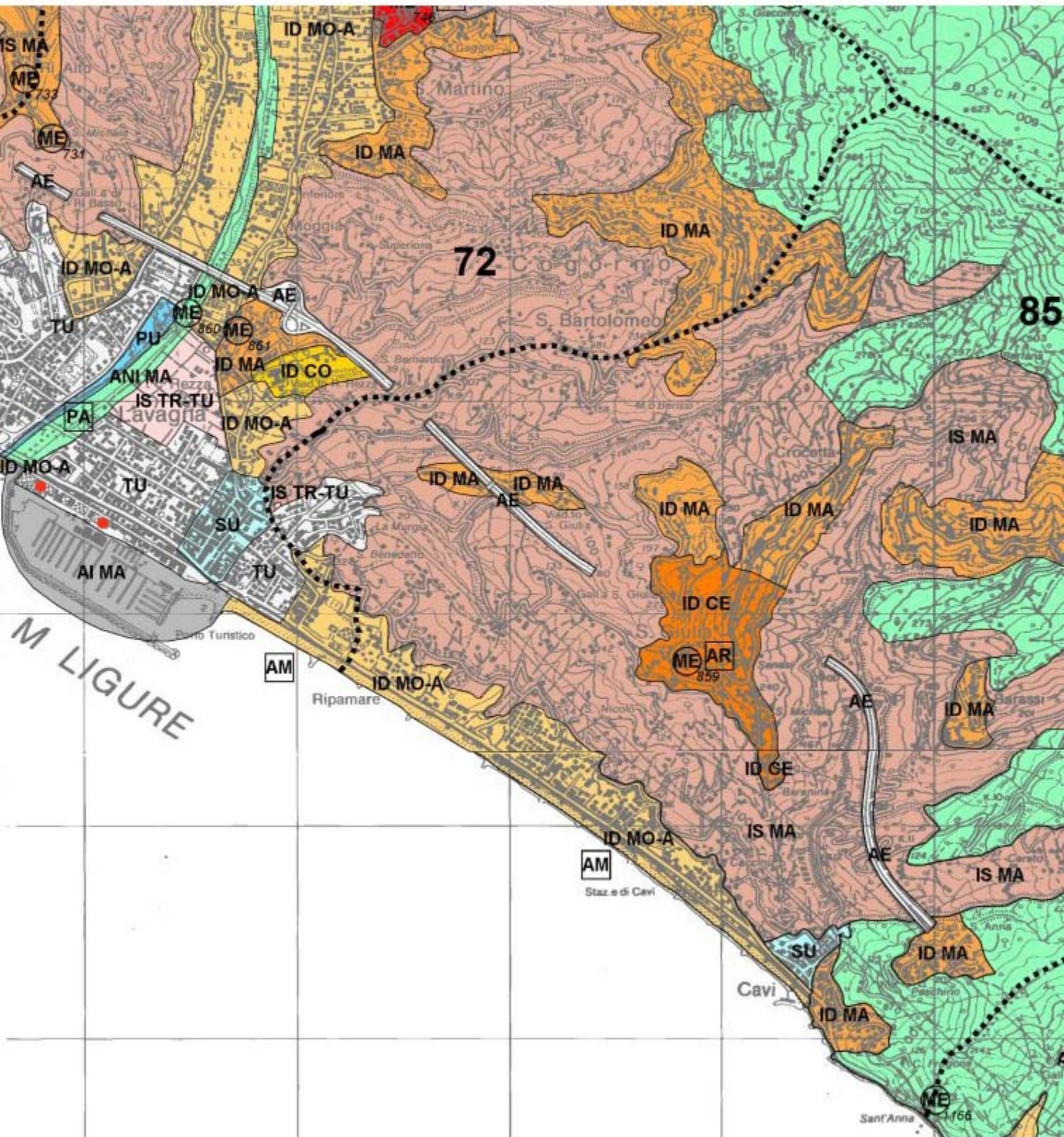


ZONA A2

ZONE A2 - Aree con limitati condizionamenti

CARTA DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA
scala 1:5000

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto Insediativo