



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
AGG. GIUGNO 2014

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.

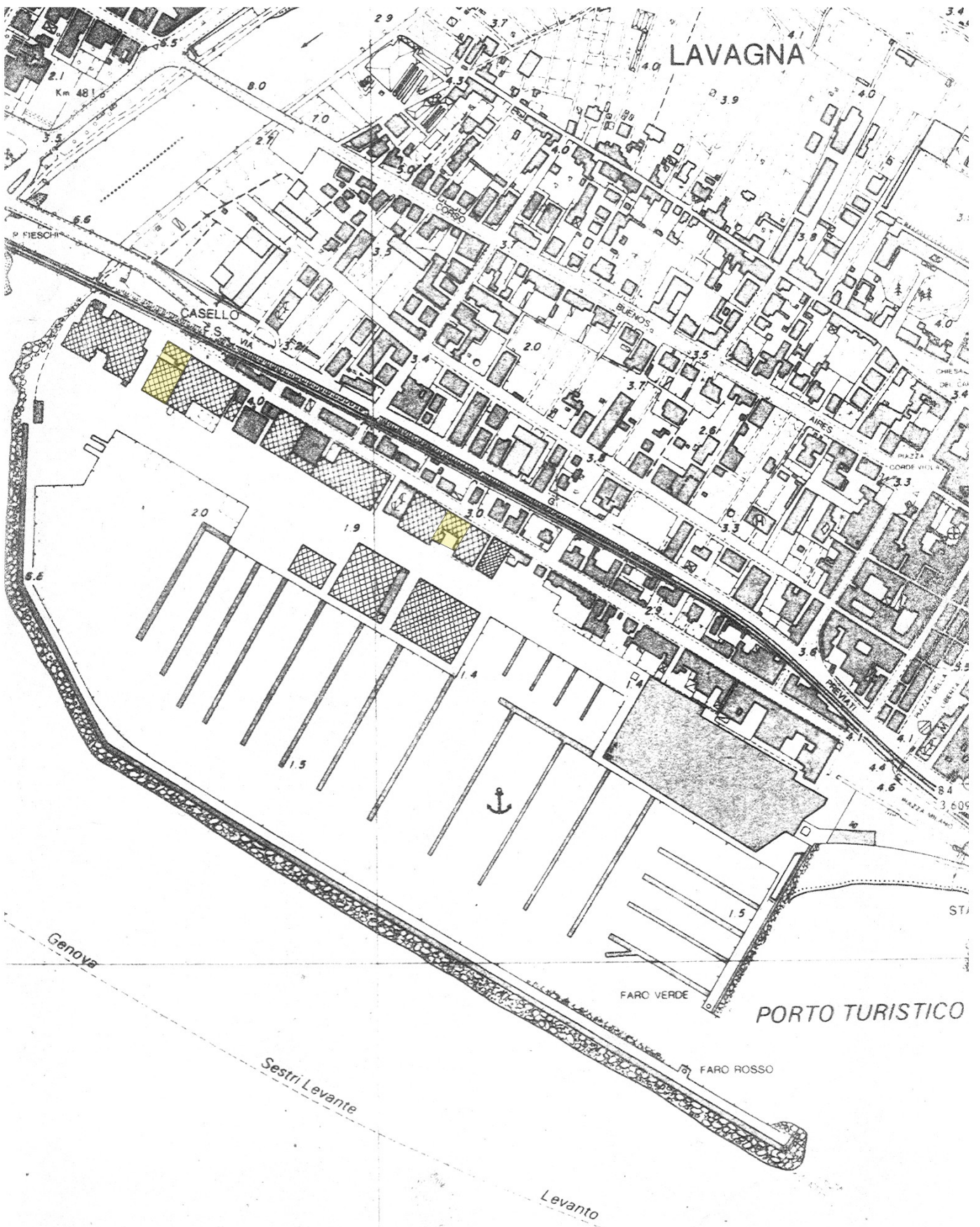
VARIANTE

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



CARTA TECNICA REGIONALE
 scala 1:5.000



PLANIMETRIA CATASTALE
fuori scala



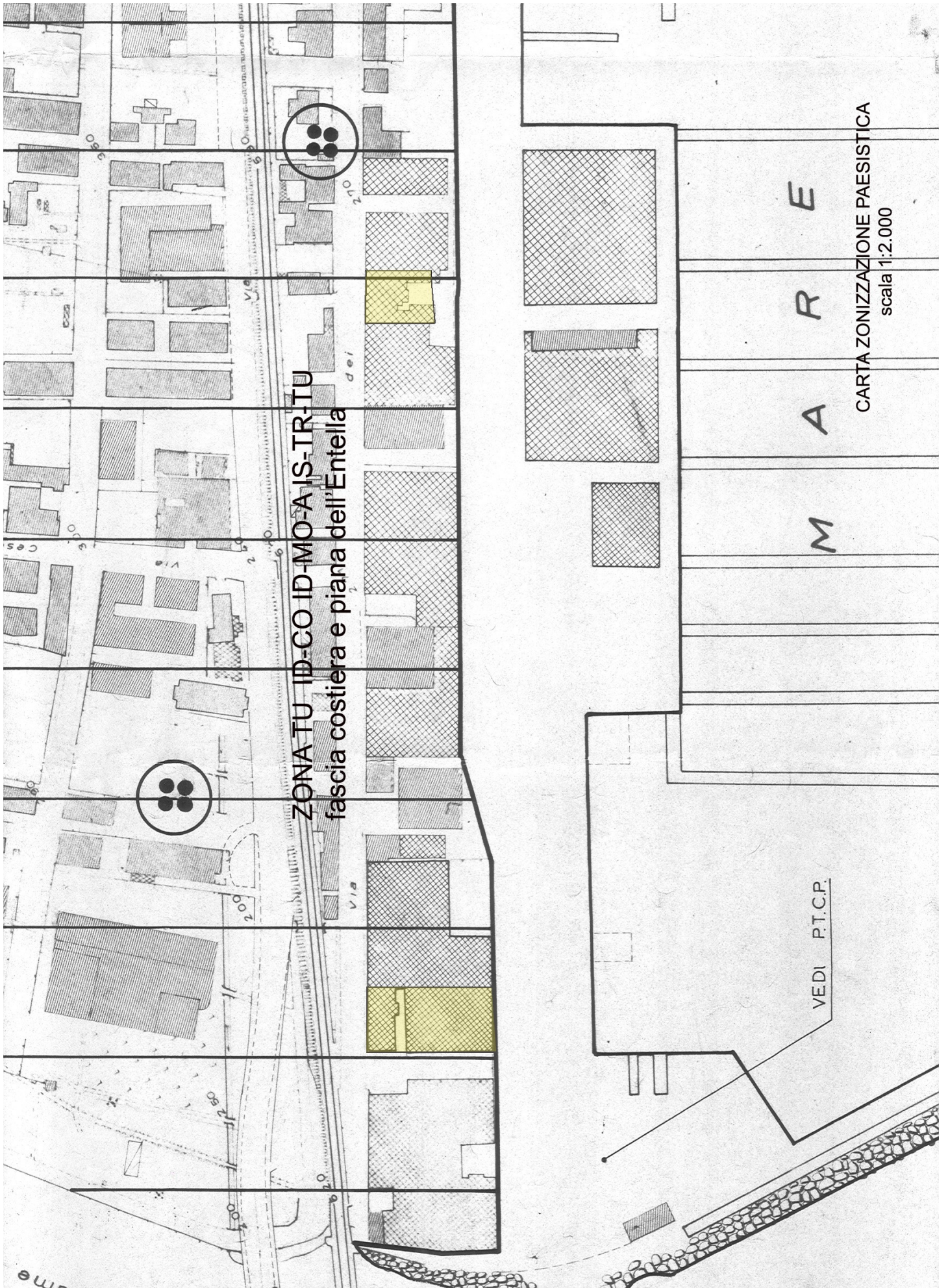
PIANO DI FACINO DEL TORRENTE ENTELLA
 FASCIA DI RIASSETTO
 VIA GENERALE

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

Progetto unitario speciale
 colonia Stella Maris

SETTORE DI PONENTE

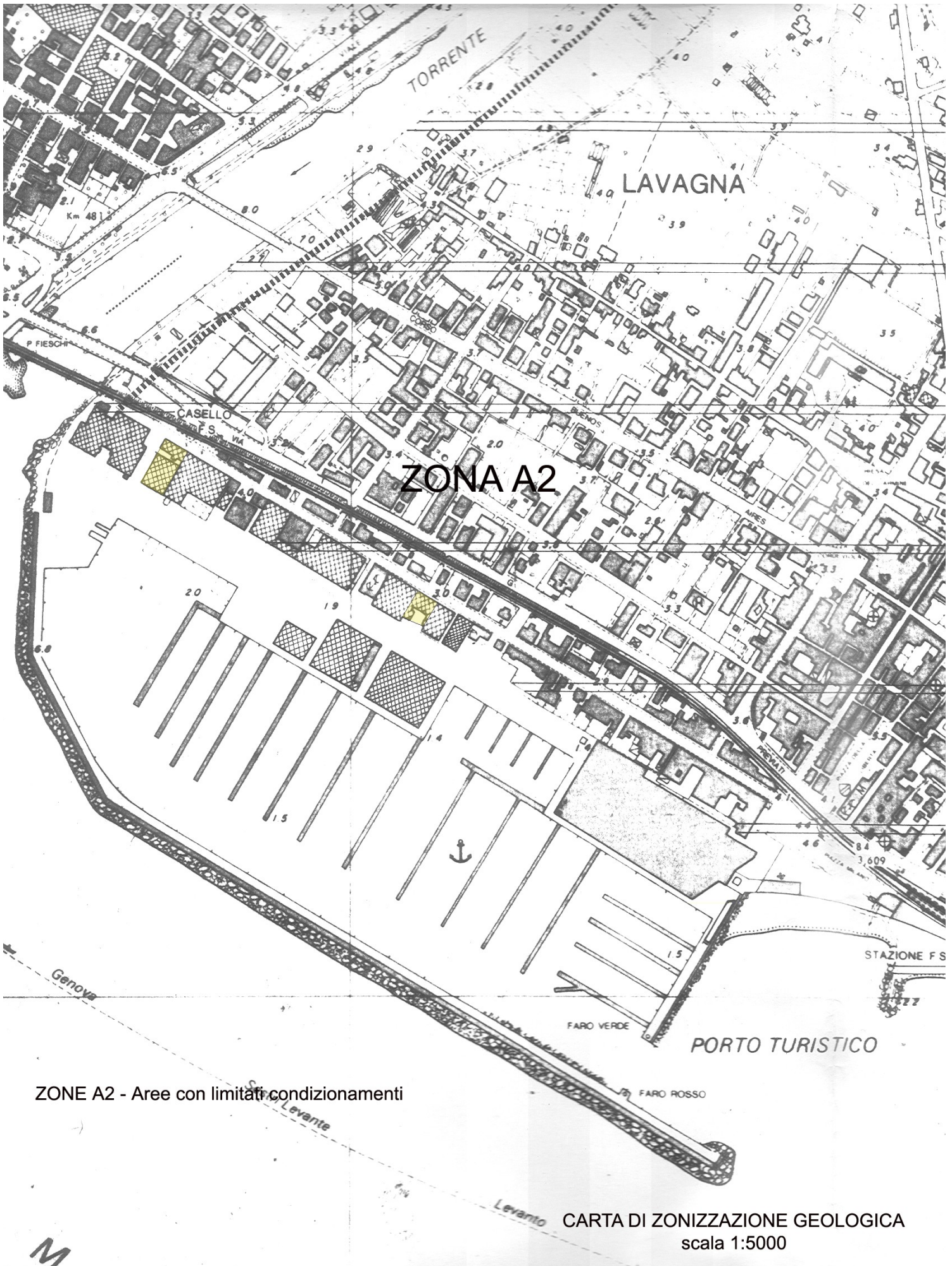
ZONIZZAZIONE DI P.R.G. VIGENTE
 scala 1:2.000



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

CARTA ZONIZZAZIONE PAESISTICA
 scala 1:2.000

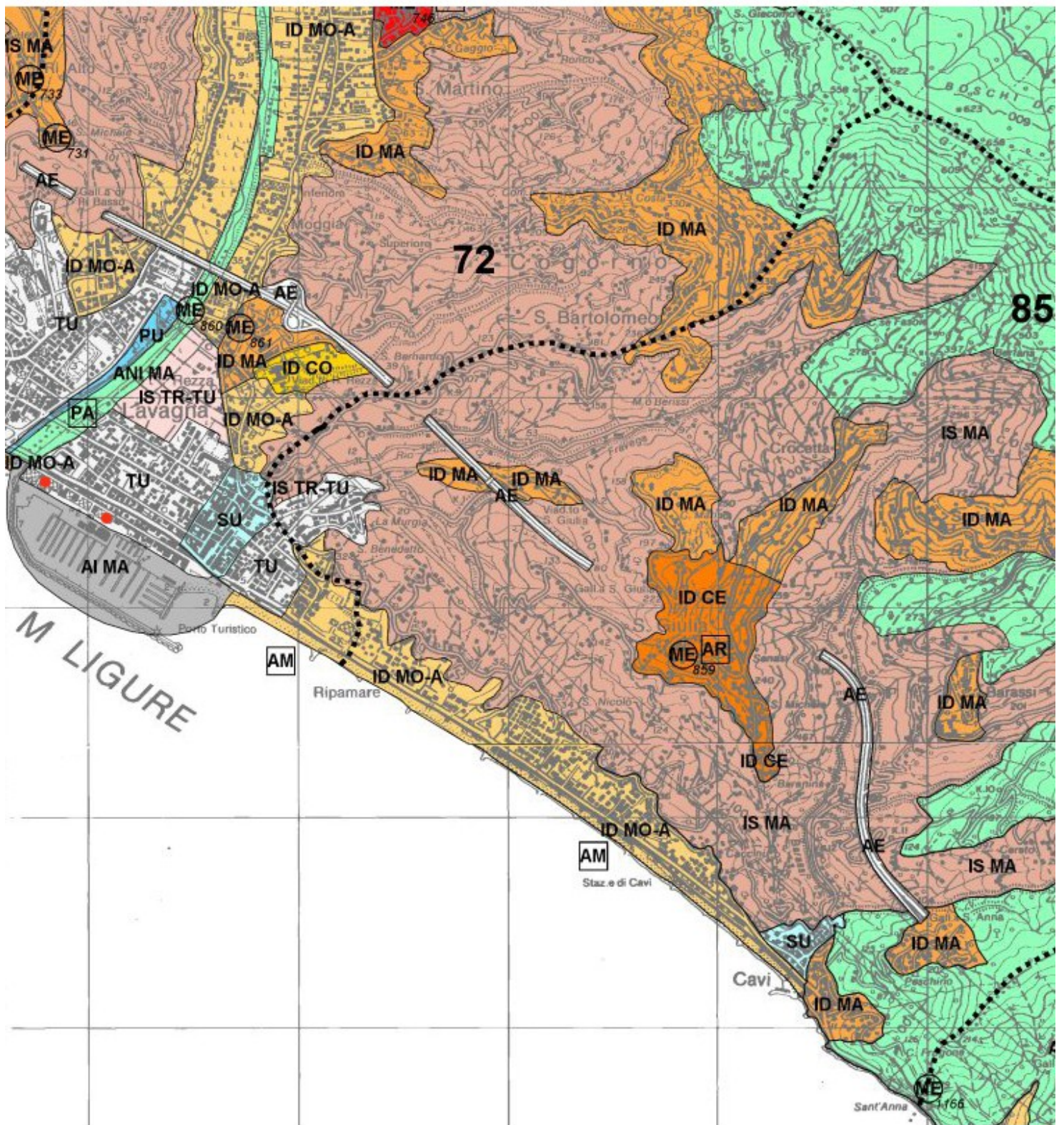
VEDI P.T.C.P.



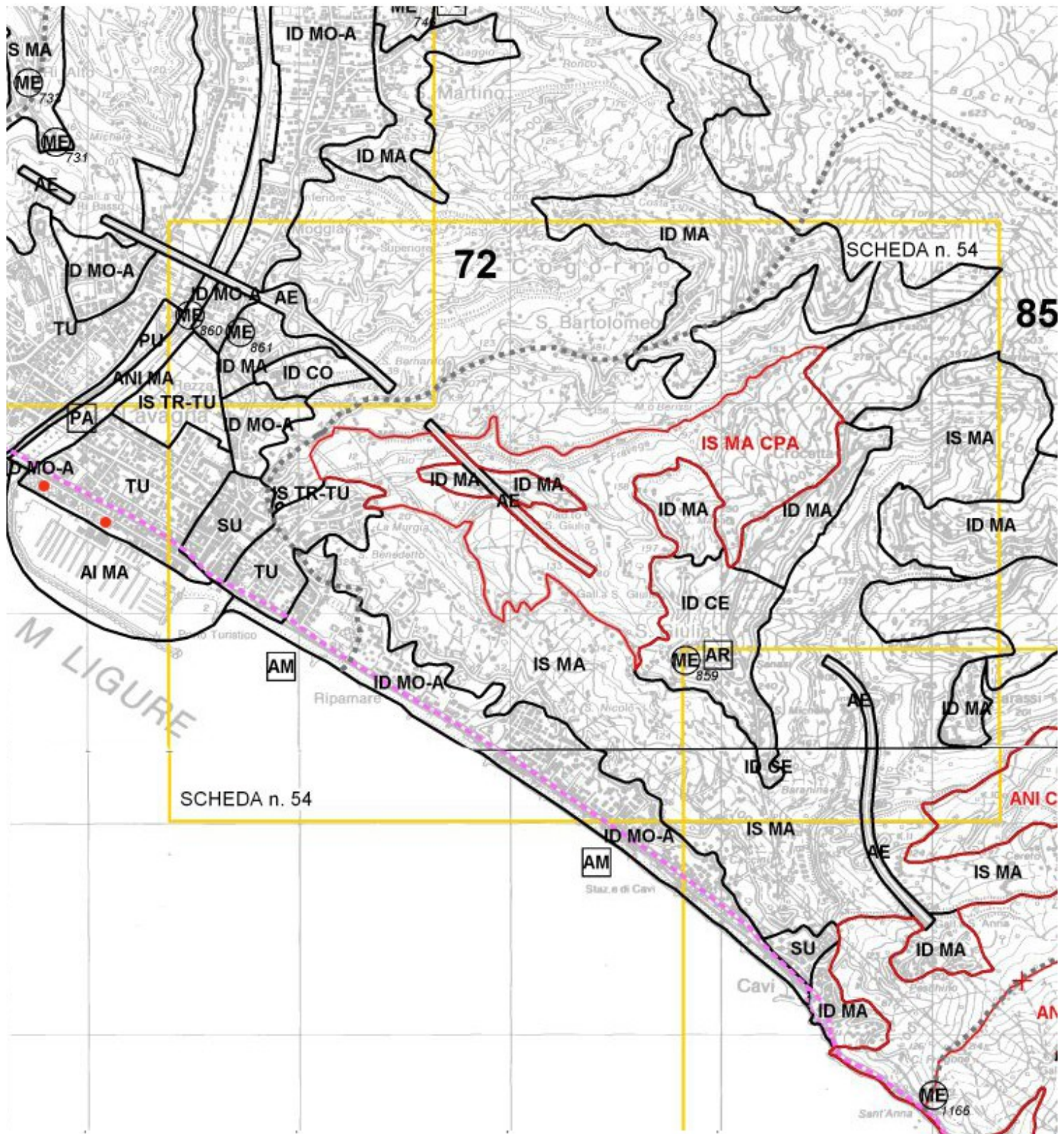
ZONA A2 - Aree con limitati condizionamenti

CARTA DI ZONIZZAZIONE GEOLOGICA
scala 1:5000

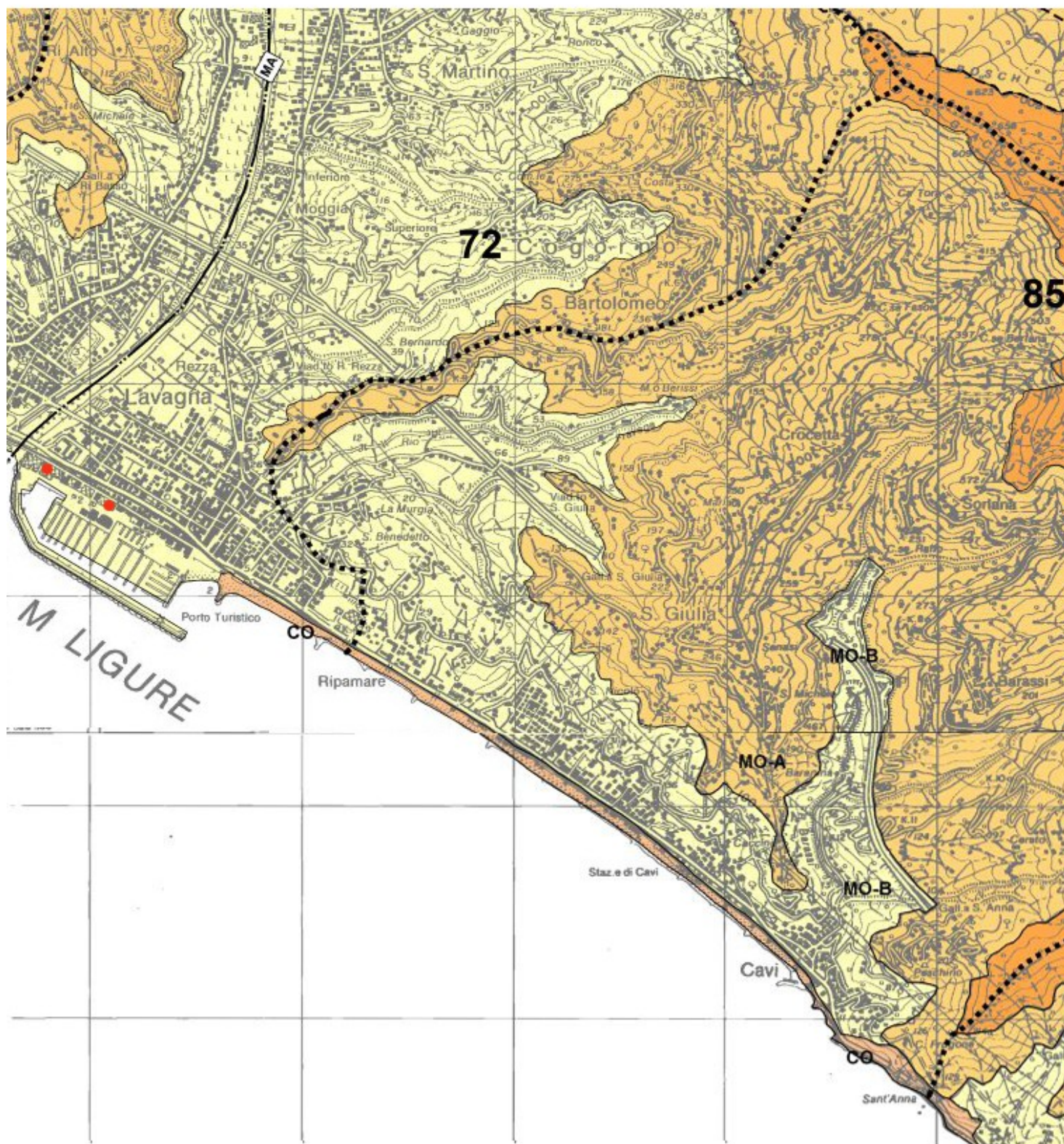
Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC



Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
 Assetto Insediativo

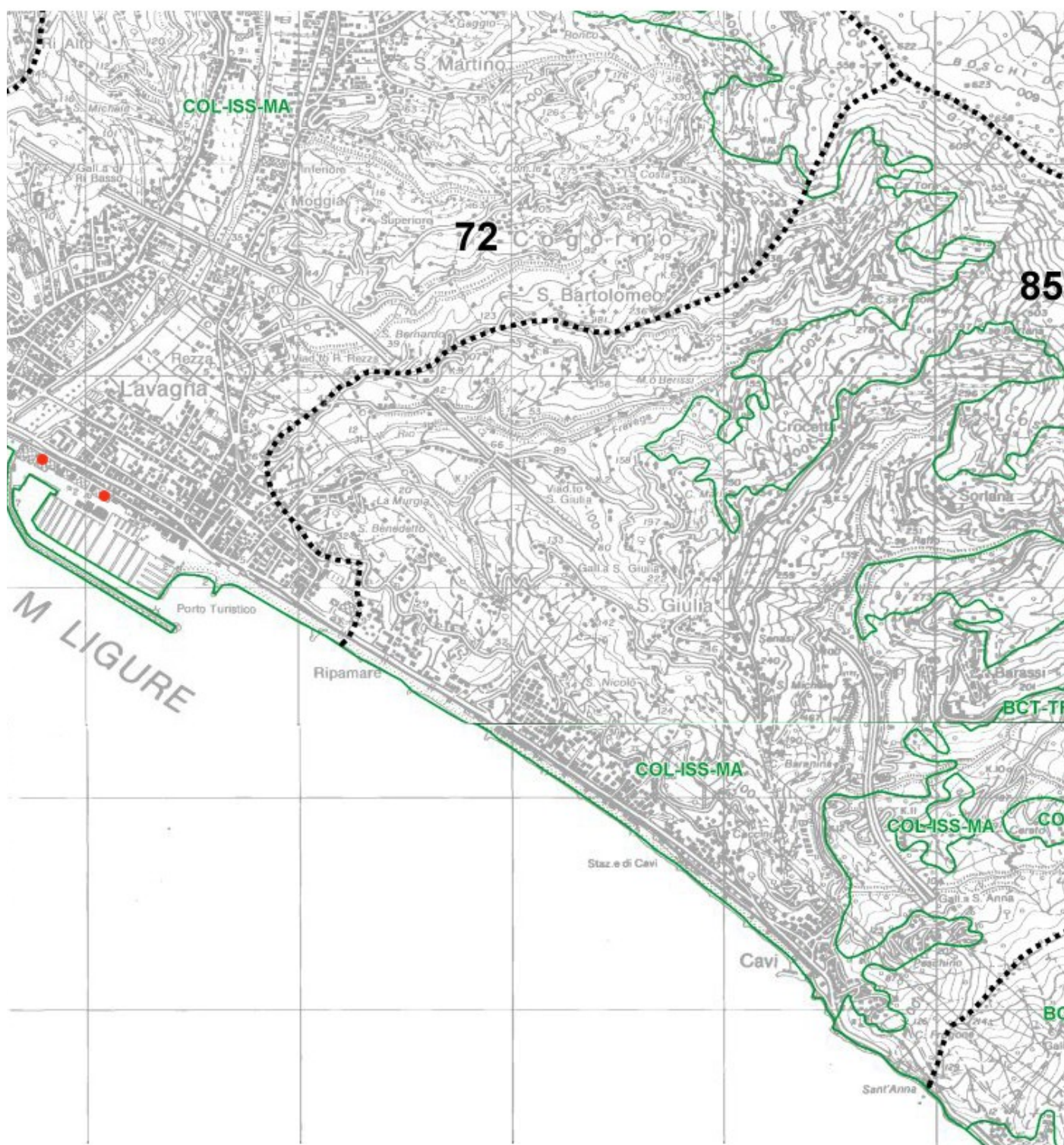


Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
 Variante di Salvaguardia della Fascia Costiera
 Assetto Insediativo



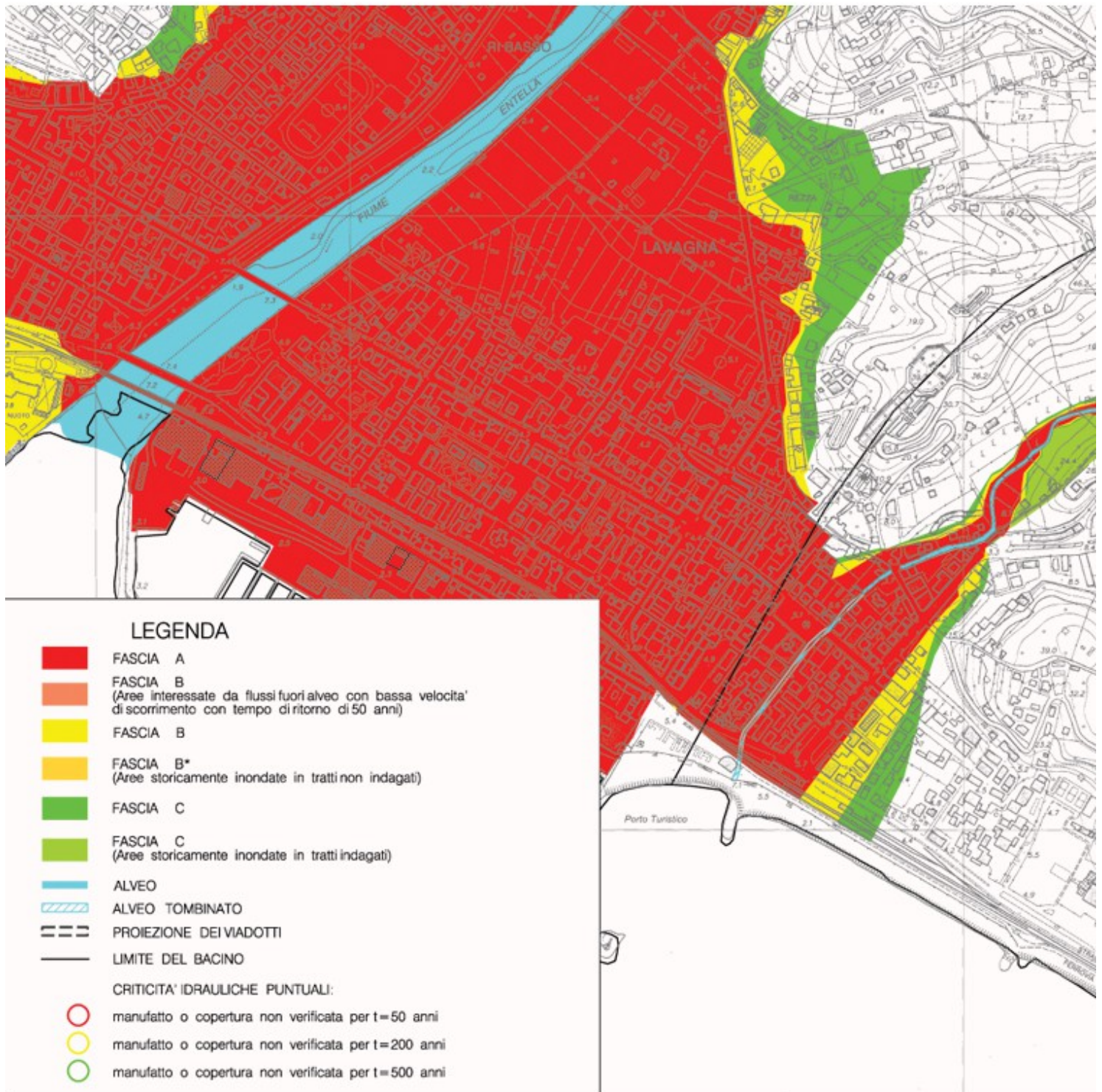
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto Geomorfológico



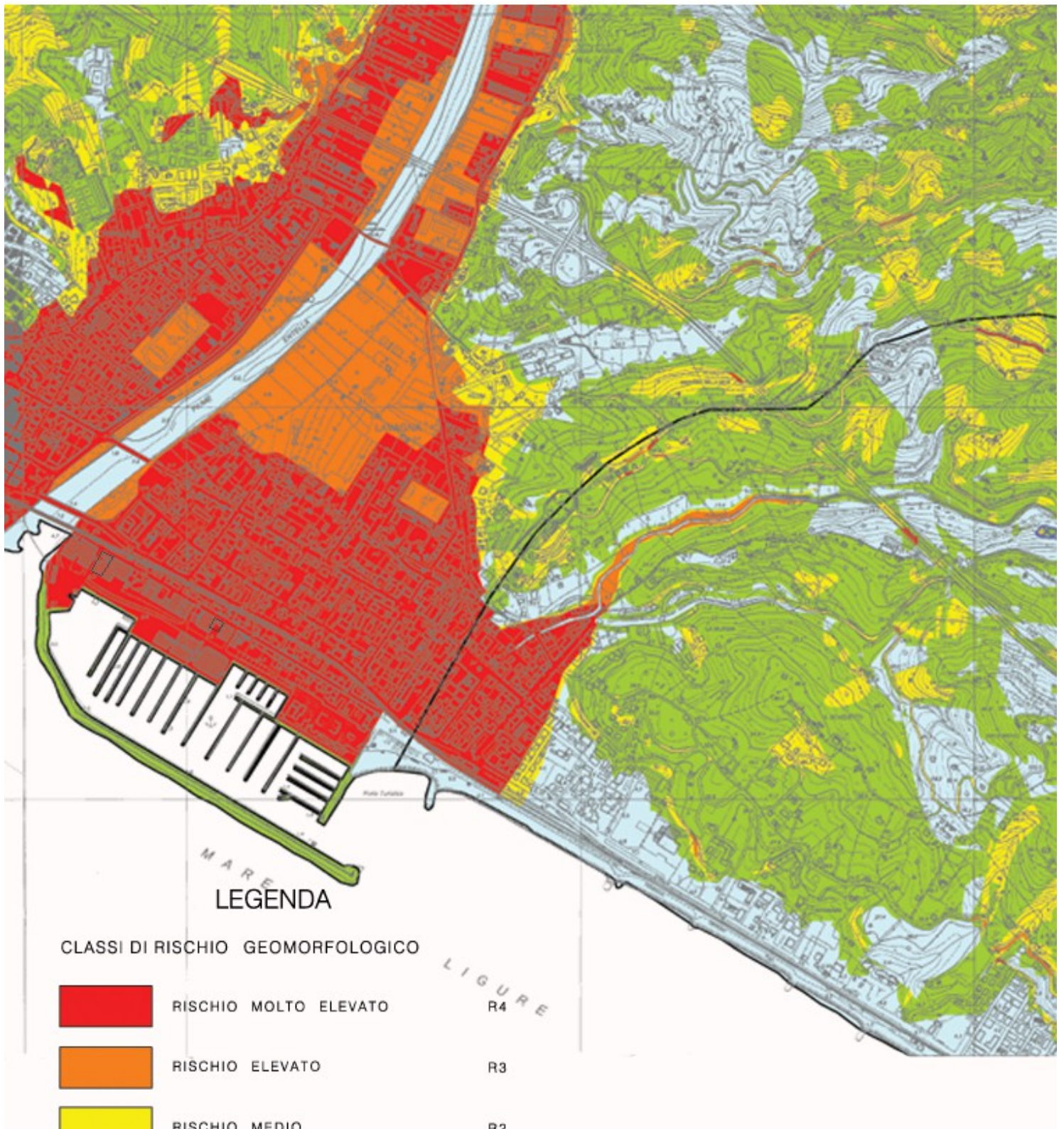
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Assetto Vegetazionale



Piano di Bacino

Fasce fluviali



Piano di Bacino

Rischio Idrogeologico



Piano di Bacino

Reticolo Idrografico

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

Normativa e cartografia P.R.G. vigente

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

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

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

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

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art.31 della Legge n. 457/78 purché non comportino modifiche d'ingombro.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere produttivo - cantieristica, fatta salva la presenza, per ogni unità produttiva di un alloggio per custode della superficie utile massima di 95,00 mq.

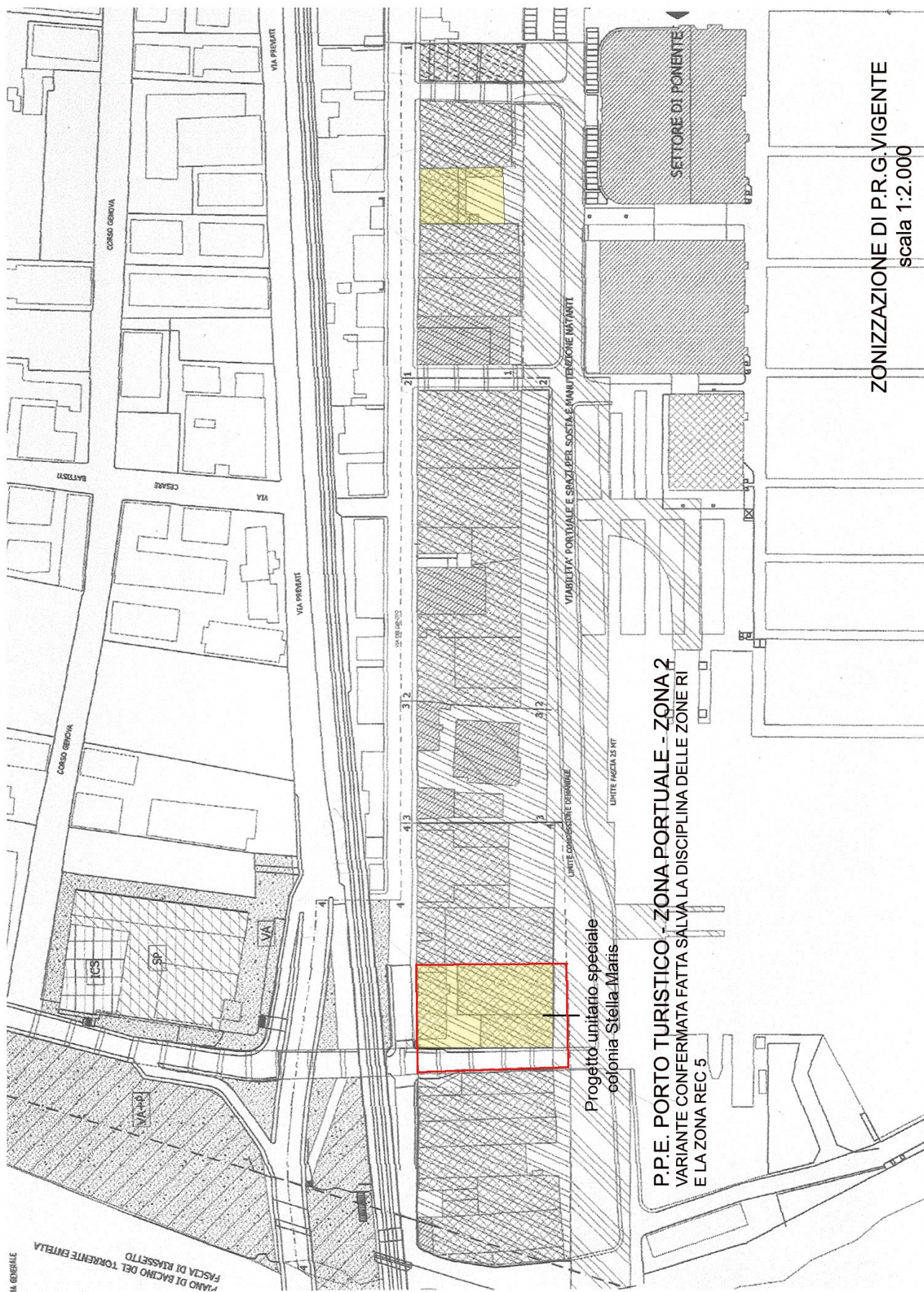
Per gli edifici o le parti di edificio a destinazione residenziale, commerciale e turistico - ricettiva ricadenti all'interno delle zone RC valgono le norme di cui alle zone REB e RIC di riqualificazione.

Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende l'immobile e la relativa area di pertinenza dell'ex Colonia "Stella Maris" così come perimetrata nella cartografia di Piano.

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

La destinazione d'uso è per attività di servizio connesse con la cantieristica, fatta salva la presenza di un alloggio per il custode della superficie massima di mq.95,00.



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

Progetto unitario speciale
 colonia Stella Matis

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

PIANO GENERALE
 FASCIA DI BACINO DEL TORRENTE ENTOLA

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

Normativa e cartografia P.R.G. variato

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

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

In tale zona sono consentite, previa approvazione di un P.P. esteso ad uno dei lotti di riqualificazione così come individuati in cartografia, ovvero mediante Programmi Organici di Intervento a' sensi della Legge n. 179/92, ovvero mediante il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato, esteso all'immobile interessato ed alla relativa area di pertinenza, interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti della superficie coperta "una tantum" non superiore al 30% anche mediante totale demolizione e riedificazione sotto le seguenti condizioni:

- l'altezza massima degli ampliamenti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml 13,50, con riferimento alla corrispondente quota di Via dei Devoto;
- nei lotti misti gli ampliamenti mediante sopraelevazione dovranno distare non meno di ml 10,00 dalle pareti finestrate degli immobili ad altra destinazione d'uso;
- qualora gli interventi soggetti a P.P. comportino un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante negli scarichi, in applicazione della L.R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensione dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D.Lgs. n°152/2006

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art.3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro.

La destinazione d'uso dovrà in ogni caso rimanere produttivo - cantieristica, fatta salva la presenza, per ogni unità produttiva di un alloggio per custode della superficie utile massima di 95,00 mq.

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

Norme geologiche, idrogeologiche, idrauliche e di protezione civile

Nel corso della realizzazione dovranno essere disposte e fatte osservare prescrizioni confacenti con le effettive condizioni idrogeologiche e geotecniche, accertate nello sviluppo dei lavori, per la loro possibile influenza sul comportamento nel tempo delle opere in progetto.

In relazione alle caratteristiche del terreno nell'area interessata dagli interventi, dovranno essere adottati i seguenti accorgimenti tecnico costruttivi:

- in caso si prevedano opere di fondazione diretta si dovrà ricorrere a fondazioni continue, costituite da un reticolo di travi di tipo rigido, in modo tale da minimizzare eventuali cedimenti differenziali dovuti ad una non omogenea distribuzione dei carichi di esercizio o dei terreni di fondazione;
- dovrà essere previsto un adeguato sistema di drenaggio e smaltimento delle acque, superficiali e sotterranee, comprese quelle provenienti dai pluviali dei tetti, in modo tale da

garantire il loro deflusso verso la rete bianca e quindi al mare.

Poiché gli interventi oggetto della presente variante non dovranno aumentare la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali per i lotti di intervento attuabili anteriormente alla messa in sicurezza del torrente Entella, dovranno essere adottate le seguenti misure od accorgimenti tecnico costruttivi:

- confinamento idraulico delle aree oggetto d'intervento mediante sopraelevazione o realizzazione di barriere fisiche per la corrente di inondazione;
- impermeabilizzazione dei manufatti fino ad una quota congruamente superiore al livello di piena di riferimento mediante relativo sovrizzo delle soglie di accesso, delle prese d'aria e, in generale di qualsiasi apertura;
- non previsione di locali interrati o insediamenti ad elevata vulnerabilità.

Ulteriori accorgimenti tecnico costruttivi complementari ai precedenti potranno consistere in:

- installazione di stazioni di pompaggio;
- riorganizzazione della rete di smaltimento delle acque meteoriche nelle aree limitrofe;
- predisposizione di un adeguato programma di manutenzione della rete di smaltimento delle acque meteoriche per prevenire fenomeni di rigurgito delle acque;
- installazione di sistemi di allarme.

Progetto Speciale 1 - Colonia Stella Maris

Comprende l'immobile e l'area di pertinenza dell'ex colonia "Stella Maris", così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie sino alla saturazione delle aree libere previa predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero lotto che individui due sub ambiti "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà individuare due sublotto di cui il primo - sublotto "A" - potrà essere di immediata attuazione con possibilità per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione planimetrica senza aumento di superficie coperta; il secondo - sublotto "B" - finalizzato al completamento degli immobili e della superficie coperta esistente sino alla saturazione delle aree libere, la cui attuazione è subordinata all'approvazione della variante del Piano di Bacino dell'Ambito 16 - Entella ed alla sua efficacia a seguito della realizzazione delle opere previste dallo stesso Piano per la messa in sicurezza dell'ambito, che consenta quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune;
- l'altezza massima degli edifici nei due sublotto, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml. 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoto;
- i progetti afferenti il permesso di costruire od alla dichiarazione di inizio attività dovranno prevedere sia le

- opere di ristrutturazione e che quelle di ampliamento, in maniera che, se pur in tempi diversi, venga realizzato un organismo formalmente e funzionalmente unitario;
- negli interventi di ristrutturazione dovranno essere messi in atto accorgimenti che garantiscano la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
 - nelle convenzioni attuative allegate ai S.U.A dei singoli lotti dovrà essere previsto che quota parte dei contributi concessori relativi agli interventi di ristrutturazione siano destinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dell'ambito interessato;
 - la destinazione d'uso dovrà essere produttivo-cantieristica e/o di attività di servizio alla cantieristica.
 - non è consentita la previsione di ulteriori alloggi per custode.

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art.3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro e ferme restando le destinazioni d'uso.

Progetto speciale 2 - Distilleria Pinasco

Comprende l'immobile e l'area di pertinenza dell'ex distilleria "Pinasco", così come perimetrata nella cartografia di Piano.

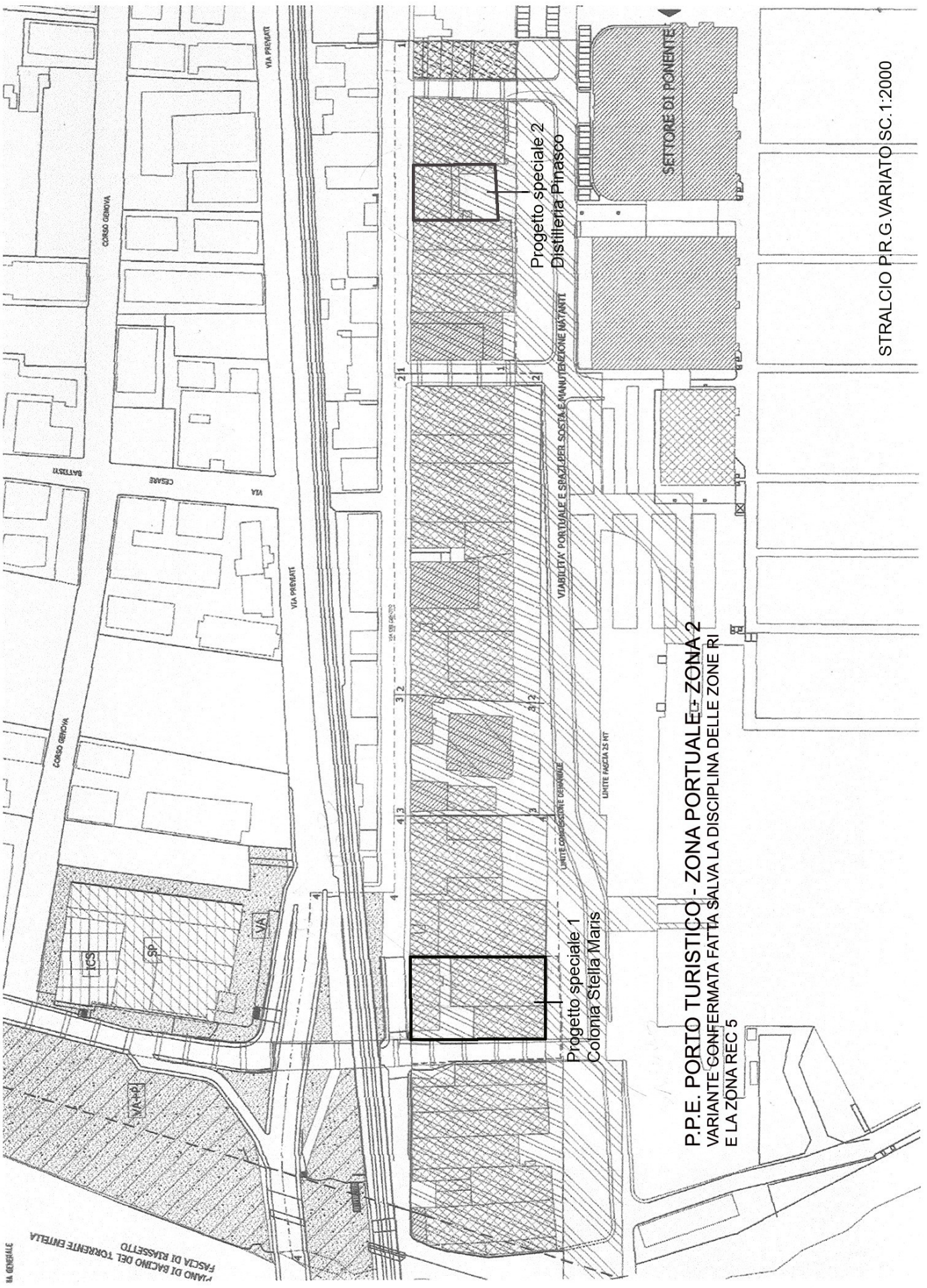
Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie sino alla saturazione delle aree libere previa predisposizione di uno Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero lotto che individui due sub ambiti "A" e "B" e con le seguenti condizioni:

- lo S.U.A. dovrà individuare due sublotti di cui
 - il primo - sublotto "A" - potrà essere di immediata attuazione con possibilità per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione planimetrica senza aumento di superficie coperta;
 - il secondo - sublotto "B" - finalizzato al completamento degli immobili e della superficie coperta esistente sino alla saturazione delle aree libere, la cui attuazione è subordinata all'approvazione della variante del Piano di Bacino dell'Ambito 16 - Entella ed alla sua efficacia a seguito della realizzazione delle opere previste dallo stesso Piano per la messa in sicurezza dell'ambito, che consenta quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune;
- l'altezza massima degli edifici nei due sublotti, da intendersi come altezza del colmo della copertura, dovrà essere inferiore a ml. 13,50 con riferimento alla corrispondente quota di via dei Devoto;
- i progetti afferenti il permesso di costruire od alla dichiarazione di inizio attività dovranno prevedere sia le opere di ristrutturazione e che quelle di ampliamento, in

maniera che, se pur in tempi diversi, venga realizzato un organismo formalmente e funzionalmente unitario;

- negli interventi di ristrutturazione dovranno essere messi in atto accorgimenti che garantiscano la sicurezza degli addetti in caso di esondazione del fiume Entella, da concordarsi con i competenti organi comunali;
- nelle convenzioni attuative allegate ai S.U.A dei singoli lotti dovrà essere previsto che quota parte dei contributi concessori relativi agli interventi di ristrutturazione siano destinati alla realizzazione di opere per la messa in sicurezza dell'ambito interessato;
- la destinazione d'uso dovrà essere produttivo-cantieristica e/o di attività di servizio alla cantieristica;

Risultano comunque consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente previsti ai punti b) e c) dell'art.3 della D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 e degli artt. 7 e 8 della Legge Regionale n. 16 del 6 giugno 2008, purché non comportino modifiche d'ingombro e ferma restando la destinazione d'uso.



VIA GENERALE
 PIANO DI BACINO DEL TORRENTE ENTRELLA
 FASCE DI RASSETTO

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

Progetto speciale 2
 Distilleria Pinasco

Progetto speciale 1
 Colonie Stella Maris

SETTORE DI PONENTE

STRALCIO P.R.G. VARIATO SC. 1:2000

Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

Integrazione disciplina paesistica

Art. 14 - ZONE TU, ID-Mo-A, IS-TR-TU, ID-CO - Fascia Costiera e
Piana dell'Entella

8) INDIRIZZI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI PRODUTTIVI DELLA ZONA
CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

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

Tali interventi saranno in oltre soggetti alle seguenti norme di dettaglio differenziate per tipo edilizio:

1. Norme relative all'edificato su via dei devoto - Fronte Urbano

a. tipologia dei rivestimenti murari degli edifici

Intonaci o parti a vista di murature

Tutte le murature da realizzare sulla Via dei Devoto dovranno essere intonacate lisce o ad arenino fine con finitura a frattazzo. Non sono consentiti rivestimenti in ceramica, in marmo, in mattoni, in pietra ad "opus incertum" o a giunti rilevati in cemento. Le zoccolature dovranno essere in pietra o a rilevato in cemento con colorazione differente rispetto all'intonaco soprastante. Sono ammessi a giudizio della C.E. zoccolature e i "lambrini" ad intonaco di cemento strollato (ad effetto rustico).

tinteggiature di edifici

Dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità calda, con colori dal giallo al rosso al marrone, e comunque nelle tonalità del repertorio tradizionale (gamme del rosa, del giallo/rosso, delle terre in genere di colore chiaro). In ogni caso dovrà essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Non sono ammesse pitture con effetti plastici a rilievo quali graffiati e spatolati a grana grossa.

b. tipologia delle coperture, gronde degli edifici

cornicioni, gronde, pluviali

La sporgenza delle falde, dal filo dalla muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 40 cm.

I canali di gronda ed i pluviali devono essere eseguiti in rame o lamiera zincata a sezione rotonda. Non sono consentiti canali o tubi di materiale plastico.

coperture

L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 25 e 35 gradi.

I manti delle coperture a falde, potranno essere eseguiti in lastre ondulate o grecate (ondulux, lamiere ecc.), o laterocemento, il colore delle coperture dovrà essere grigio.

E' ammessa la presenza di abbaini o aperture raso falda "tipo Velux" nel numero idoneo se rapportato alla dimensione di

superficie della falda, e comunque di dimensioni minime strettamente connesse all'uso.

coperture piane praticabili

Nel caso di interventi su coperture piane esistenti i parapetti devono essere in muratura piena, intonacati e tinteggiati come le parti sottostanti delle pareti verticali oppure costituiti da pilastrini in muratura collegati da ringhiere metalliche costituite preferenzialmente da piattina metallica opportunamente sagomata secondo i modelli tradizionali. Le coperture piane devono avere pavimentazione come prescritto al punto D2.

c. tipologia delle bucaure e serramenti degli edifici

bucature, soglie di porte e davanzali

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

Circa i contorni delle bucaure si hanno i seguenti casi:

- i mezzanini di porte o finestre devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia di spessore limitato e non aggettante sulla facciata;
- davanzali e soglie devono essere esclusivamente in marmo bianco o ardesia
- stipiti delle finestre devono essere finiti a intonaco
- stipiti e pilastrate delle porte devono essere trattati ad intonaco o con lastra di ardesia o marmo bianco non aggettante sulla facciata

infissi esterni per finestre

Non sono ammessi sistemi oscuranti esterni di nessun tipo quali persiane, anze di tipo tradizionale, scuri esterni o tapparelle, persiane avvolgibili. I sistemi oscuranti dovranno necessariamente essere posti sull'interno delle finestre.

infissi interni per finestre scuri interni

Le finestre devono essere del tipo a telaio e contro telaio in legno (o alluminio, PVC, o similari) verniciato in colore bianco o con tinta scura.

Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali e preferibilmente non devono essere superiori al numero di due.

porte di accesso al piano terra

Sono ammesse porte in legno, alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio.

Sono inoltre consentite porte metalliche a scorrimento tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc.

Sono inoltre ammessi telai a vetro in metallo, anche a più ante, per le attività di commercio o esposizione poste al piano terra, in tali telai potranno essere inserite porte di accesso a vetro di tipologia corrente.

Non sono consentite le porte ad apertura a bilico (basculanti).

Gli interventi di riqualificazione di via dei Devoto connessi alla ristrutturazione ed ampliamento degli edifici produttivi esistenti (cantieri) dovranno essere realizzati secondo le indicazioni degli schemi tipologici riportati nelle specifica scheda.

2. Norme relative ai fabbricati sull'area portuale - Fronte Portuale

a. tipologia dei rivestimenti murari degli edifici

superfici esterne degli edifici

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

tinteggiature di edifici

Dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità fredda, con colori dal bianco al blu/azzurro al grigio. In ogni caso dovrà essere effettuata una campionatura dei colori da sottoporsi all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

tinteggiature dei serramenti

Come per le superfici degli edifici dovranno essere proposte tinte prevalentemente di tonalità fredda, con colori dal bianco al blu/azzurro al grigio. Per la rilevante superficie dei serramenti delle aperture sui fronti le coloriture dei portoni dovranno essere coordinati con quelli delle facciate, la campionatura dei colori da impiegarsi dovrà essere sottoposta all'approvazione dell'Ufficio Tecnico Comunale.

b. tipologia delle coperture

cornicioni

La sporgenza delle falde, dal filo dalla muratura perimetrale, deve essere contenuta nella dimensione di 40 cm.

coperture

L'inclinazione delle falde deve essere compresa tra i 5 e 10 gradi.

I manti delle coperture a falde, potranno essere eseguiti in lastre ondulate o grecate (ondulux, lamiere ecc.), o laterocemento, il colore delle coperture dovrà essere grigio.

E' ammessa la presenza di aperture raso falda "tipo Velux" o di parti di copertura realizzate con materiale traslucido o vetrato per l'illuminazione dei locali sottostanti.

coperture piane praticabili

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

c. tipologia delle bucatore e serramenti degli edifici

bucature

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

infissi esterni per finestre

Sono ammessi tutti i tipi di finestre del tipo industriale con preferenza per finestrate a tutta luce e limitazione minima dell'ingombro del telaio. I materiali saranno ferro, alluminio e pvc, non sono ammessi infissi in legno.

porte di accesso

Sono ammesse porte in legno, alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio.

portoni di accesso

Sono ammessi portoni di accesso in alluminio o PVC ad una o più ante, con telaio e contro telaio. Sono inoltre consentite porte metalliche a scorrimento e tipo: saracinesche, cancelli estensibili etc. con chiusura a libro. Sono inoltre ammesse le serrande sezionali a scorrimento verticale su guide.

8bis) INDIRIZZI PER L'INSERIMENTO DI ELEMENTI NATURALISTICI E DI SUPERFICI PERMEABILI.

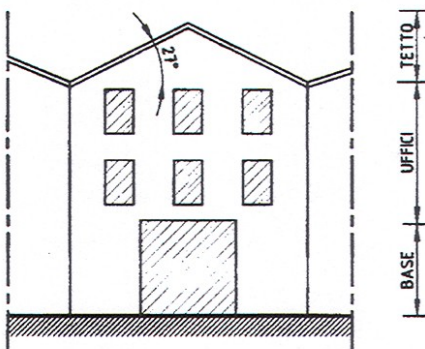
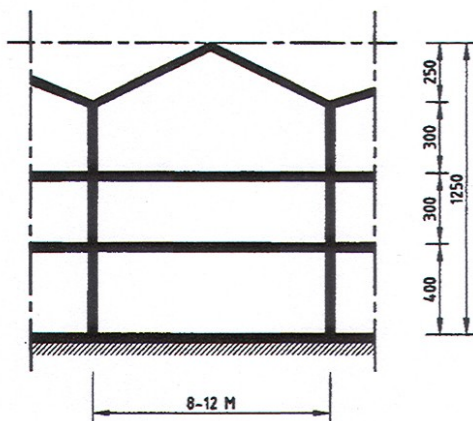
Negli interventi di ristrutturazione ed ampliamento degli edifici produttivi esistenti (cantieri), in applicazione di quanto disposto dall'art. 5, punto 4, delle Norme del Piano di Bacino dell'ambito 16, sia previsto l'inserimento di elementi naturalistici, quali schermature e diaframmi vegetazionali, da attuarsi con essenze vegetali idonee al sito e sistemazione di superfici permeabili, atti a migliorare il rapporto tra le nuove sistemazioni e ricostruzioni con l'assetto fluviale e con quello marino.

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

SCHEMI TIPOLOGICI

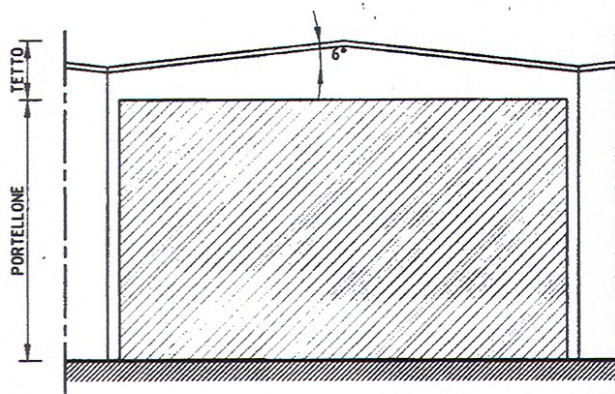
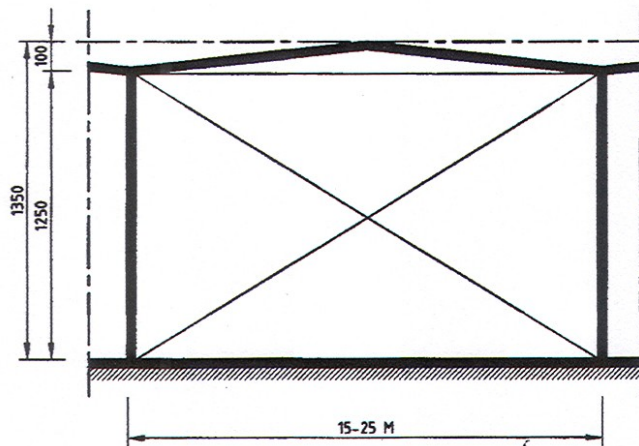
SCHEMI TIPOLOGICI PER I FRONTI

TIPOLOGIA FRONTE URBANO
(RIFERIMENTO: TIPO1)



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

TIPOLOGIA FRONTE PORTUALE
(RIFERIMENTO: TIPO2)

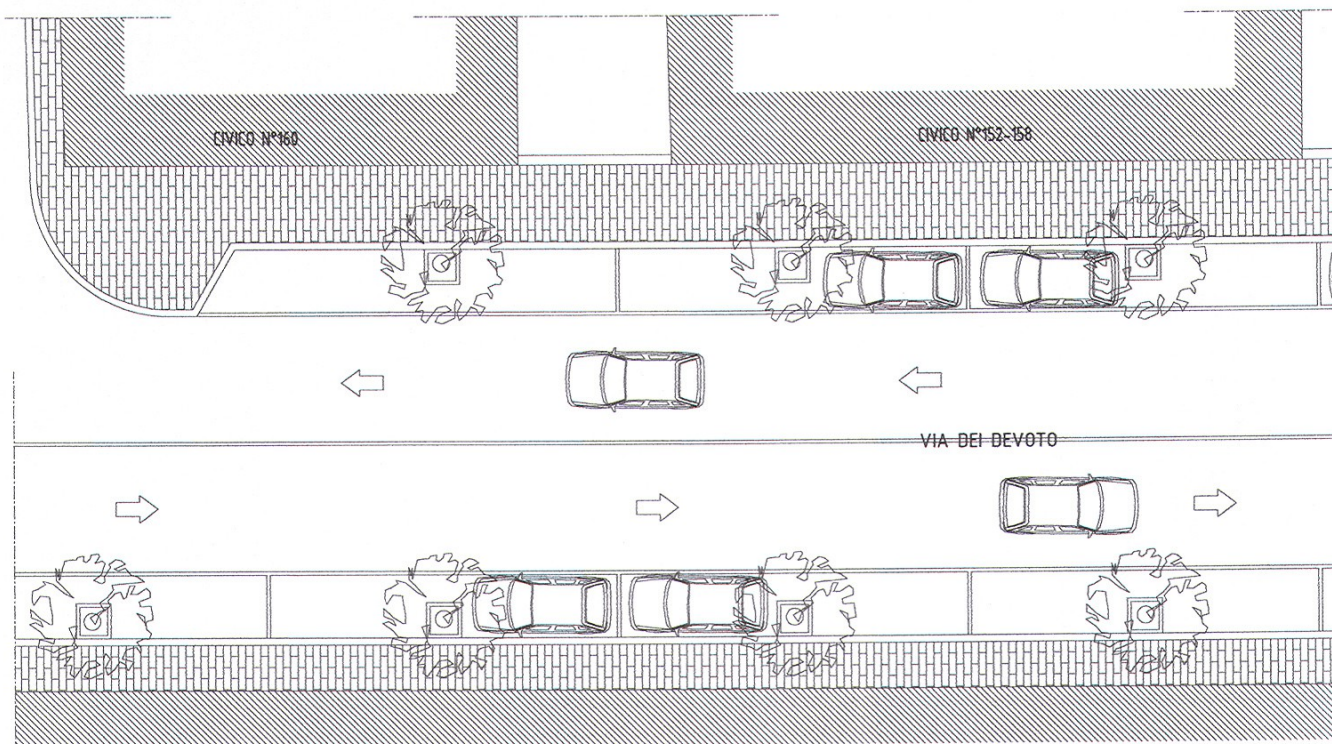


- Corpo di fabbrica destinato alla produzione.
- Riduzione al minimo della inclinazione delle falde.
- Struttura portante intelaiata/prefabbricata.
- Grandi aperture a tutto prospetto sul fronte del porto
- Campata massima 25 m

SCHEMI TIPOLOGICI

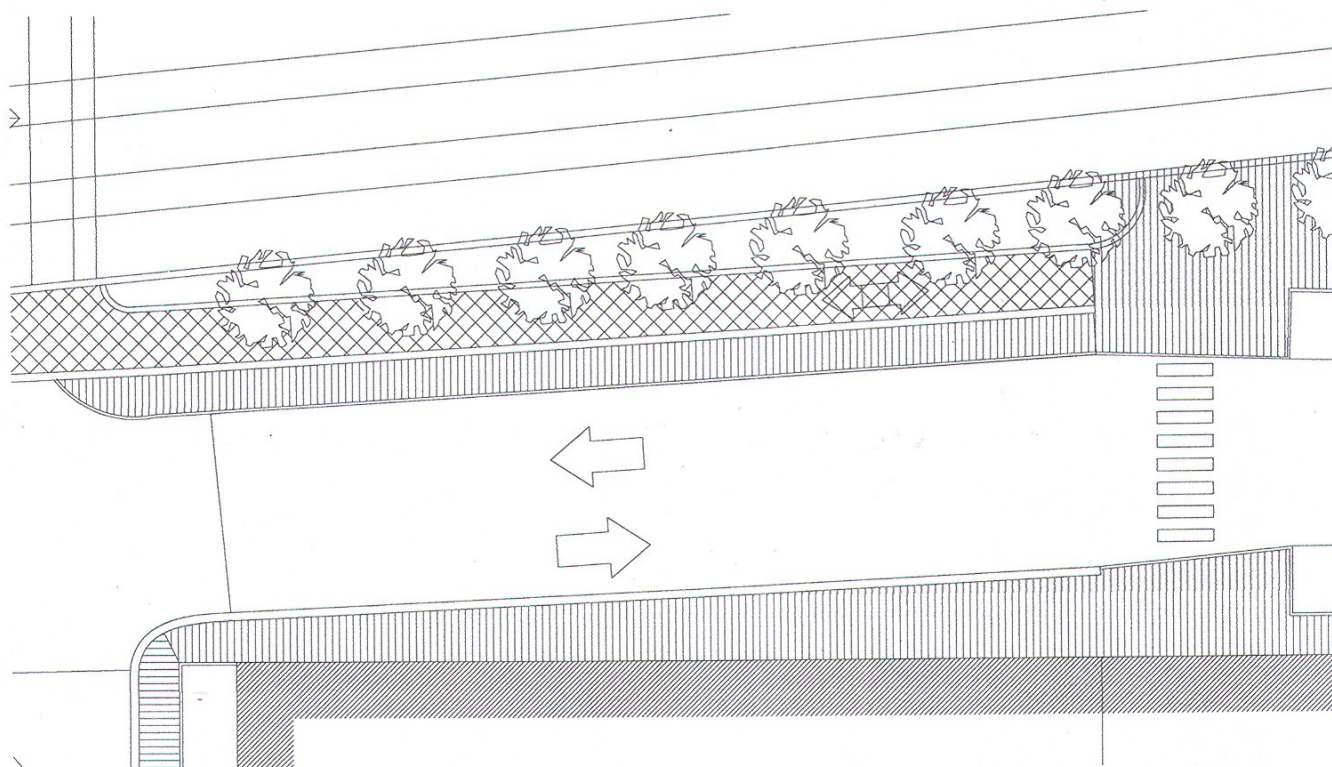
SCHEMA TIPOLOGICO INTERVENTI SU VIA DEI DEVOTO - TRATTO CORRENTE

scala 1:200



SCHEMA TIPOLOGICO INTERVENTI SU VIA DEI DEVOTO - TRATTO TERMINALE

scala 1:250



Zona Cantieristica - Riqualificazione - RC

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

INTERVENTO

Progetto speciale 1 - Colonia Stella Maris

L'intervento risulta suddiviso in tre sub-lotti, il primo dei quali di immediata attuazione, il secondo da attuarsi solo dopo che saranno state realizzate le opere previste dal Piano di Bacino per la messa in sicurezza del fiume Entella, il terzo zona satura RC di P.R.G..

PARAMETRI STATO DI FATTO

Superficie lotto	1.990,50 mq
Superficie coperta	1.632,00 mq
Indice di copertura	0,82 mq
H al colmo su via dei Devoto	15,00 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

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

SUBLOTTO A

Si prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente, con ricomposizione della superficie coperta attuale, mediante totale demolizione e ricostruzione anche per la parte ricadente nel lotto B.

STATO ATTUALE

Il sublotto è composto da due corpi di fabbrica costituiti dall'edificio Stella Maris, che si sviluppa in fregio a via dei Devoto, e del cantiere navale Castagnola.

DESTINZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica	max 100% sup.coperta
Attività di servizio alla cantieristica	max 35 % sup.coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	1.206,50 mq
Superficie coperta	1.206,50 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
H max al colmo su via dei Devoto	12,50 ml
H max al colmo sul lato a mare	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

SUBLOTTO B

Si prevede il completamento dell'intervento mediante la realizzazione di un fabbricato in aderenza al fabbricato lotto A, ubicato in parte lungo via dei

Devoto e in fregio al varco portuale a nord-ovest e, verso mare, in aderenza al cantiere navale Di Capua.

STATO ATTUALE Si tratta di un'area interessata da porzione del fabbricato colonia Stella Maris, ma che dopo l'attuazione del primo lotto risulterà completamente libera da costruzioni, in quanto tale porzione di manufatto sarà demolita e la relativa superficie coperta verrà ricollocata nel lotto A.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica max 100% sup.coperta
Attività di servizio
alla cantieristica max 35 % sup.coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	370,00 mq
Superficie coperta	311,10 mq
Indice di copertura	0,84 mq/mq
Hmax al colmo	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

SUBLOTTO C

ZONA CANTIERISTICA SATURA - RC - Per la quale valgono le norme di attuazione del P.R.G. vigente.

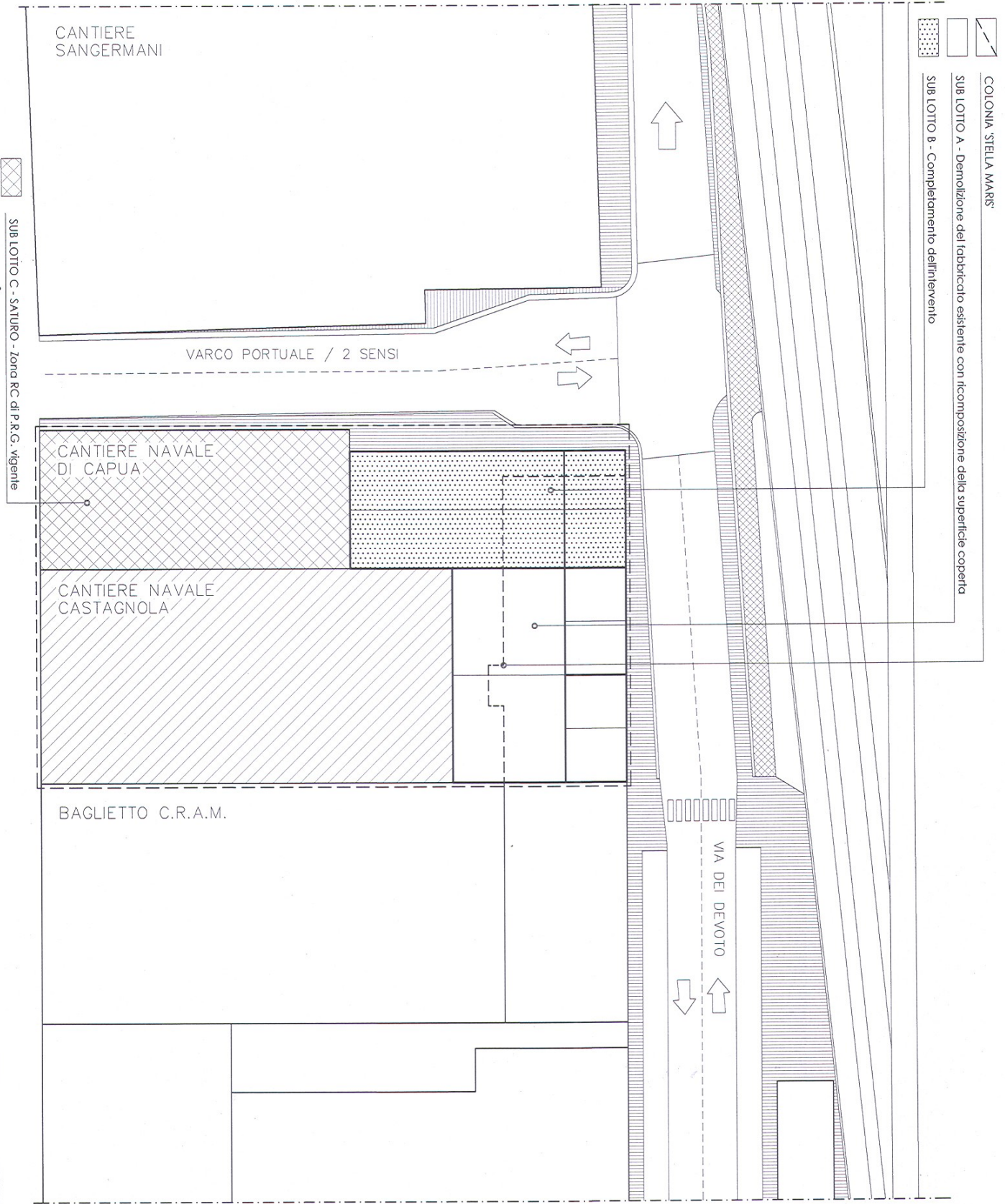
Superficie sublotto	414,00 mq
Superficie coperta	414,00 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
Hmax al colmo	13,50 ml

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

La PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI.

- il progetto di S.U.A. nonché quello afferente il permesso di costruire dovrà contenere le previsioni relative a entrambi i sublotti in maniera da garantire la realizzazione di un edificio unico dal punto di vista formale e funzionale;
- la progettazione dovrà uniformarsi agli schemi tipologici previsti dalla disciplina paesistica per l'ambito portuale di ponente, che individua tipologie diverse per la fascia di profondità compresa tra 6,00 e 8,00 ml, prospiciente via dei Devoto, e per quella a essa retrostante;
- i materiali e le finiture dovranno anch'essi uniformarsi a quelli previsti da tale disciplina e che risultano anch'essi differenziati per le due tipologie;
- il completamento dell'intervento lotto B dovrà avvenire con l'utilizzo di manufatti, materiali e finiture analoghi a quelli utilizzati nel lotto A.

- il tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte d'intervento dovrà essere sistemato a cura e spese del soggetto attuatore con l'inserimento di essenze vegetali idonee al sito, secondo lo schema tipologico riportato nella specifica scheda della disciplina paesistica;
- qualora gli interventi soggetti comporti un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante, in applicazione della L.R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensione dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D.Lgs. n°152/2006.



SCALA 1:500

ZONA CANTIERISTICA - RIQUALIFICAZIONE - RC

INTERVENTO

Progetto speciale 2 - EX distilleria Pinasco

L'intervento risulta suddiviso in due sublotti, il primo dei quali di immediata attuazione, il secondo da attuarsi solo dopo che saranno state realizzate le opere previste dal Piano di Bacino per la messa in sicurezza del fiume Entella.

PARAMETRI STATO DI FATTO

Superficie lotto	744,50 mq
Superficie coperta	495,00 mq
Indice di copertura	0,66 mq/mq
H al colmo su via dei Devoto	7,00 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

N.B. L'edificio esistente sorge in aderenza ai fabbricati adiacenti ed in fregio a via dei Devoto.

SUBLOTTO A

Si prevede la ristrutturazione dello edificio esistente, con ricomposizione della superficie coperta attuale, mediante totale demolizione e ricostruzione anche per le parti ricadenti nel lotto B.

STATO ATTUALE

L'edificio dell'ex distilleria è costituito da più corpi di fabbrica, il principale dei quali si sviluppa in fregio a via dei Devoto, mentre quelli minori ad esso adiacenti formano un ferro di cavallo aperto sul lato sud. All'interno del corpo maggiore esiste un soppalco parziale che ospitava gli uffici.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica	max 100% sup.coperta
Attività di servizio alla cantieristica	max 35% sup.coperta

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	495,00 mq
Superficie coperta	495,00 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
H max al colmo su via dei Devoto	12,50 ml
H max al colmo sul lato a mare	13,50 ml
Distanze dai confini -	0,00 ml

SUBLOTTO B

Si prevede il completamento dell'intervento mediante il prolungamento verso mare, fino al

limite dell'area demaniale, del fabbricato industriale previsto nel lotto.

STATO ATTUALE Si tratta di piazzali interessati solo in parte minima da porzioni dei fabbricati esistenti ma che dopo l'attuazione del primo lotto, risulteranno completamente liberi, in quanto tali manufatti saranno demoliti e la relativa superficie coperta ricollocata nel lotto A.

DESTINAZIONE D'USO DI PROGETTO

Produttiva cantieristica 100%

PARAMETRI DEL PROGETTO

Superficie sublotto	249,50 mq
Superficie coperta	249,50 mq
Indice di copertura	1,00 mq/mq
H max al colmo	13,50 ml
Distanze dai confini	0,00 ml

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

LA PROGETTAZIONE DOVRA' OSSERVARE I SEGUENTI CRITERI.

- il progetto di S.U.A. nonché quello afferente il permesso di costruire o la dichiarazione di inizio attività, dovranno contenere le previsioni relative ad entrambi i sublotti in maniera da garantire la realizzazione di un edificio unico dal punto di vista formale e funzionale;
- la progettazione dovrà uniformarsi agli schemi tipologici previsti dalla disciplina paesistica per l'ambito portuale di ponente, che individua tipologie diverse per la fascia di profondità compresa tra 6,00 e 8,00 ml, prospiciente via dei Devoto, e per quella ad essa retrostante;
- i materiali e le finiture dovranno anch'essi uniformarsi a quelli previsti da tale disciplina e che risultano anch'essi differenziati per le due tipologie;
- il completamento dell'intervento lotto B dovrà avvenire con l'utilizzo di manufatti, materiali e finiture analoghi a quelli utilizzati nel lotto A;
- il tratto di via dei Devoto corrispondente al fronte d'intervento dovrà essere sistemato a cura e spese del soggetto attuatore con l'inserimento di essenze vegetali idonee al sito secondo lo schema tipologico riportato nella specifica scheda della disciplina paesistica;
- qualora l'intervento comporti un aumento del carico insediativo cui corrisponda un aumento del carico inquinante, in applicazione della L.R. 5 marzo 2012, dovrà essere previsto, previa verifica del soggetto gestore della pubblica fognatura che il carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensione dei collettori, un locale sistema di depurazione in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5 del D.Lgs. n°152/2006.

CIVICO N°134

VIA DEI DEVOTO

CIVICI N°171-169

CIVICI N°167-161

CIVICI N°159-155

CANTIERE ALA BLU
INTERNATIONAL YACHTING

CANTIERE
CASTAGNINO

SUBLOTTO A

SUBLOTTO A
ristrutturazione edificio
esistente con
ricomposizione della
superficie coperta

LIMITE DEI SUBLOTTI

SUBLOTTO B

SUBLOTTO B
completamento sino a
saturazione delle aree
libere

CONFINE CATASTALE DI PROPRIETA'

LIMITE CONCESSIONE DEMANIALE PORTO DI LAVAGNA

VIABILITA' PORTUALE E SPAZI PER SOSTA E MANUTENZIONE NATANTI

scala 1:500

Documentazione fotografica



Vista del prospetto da Via dei Devoto verso ovest



Vista del prospetto da Via dei Devoto verso est

PROGETTO SPECIALE 2 – EX DISTILLERIA PINASCO



Viste del prospetto su via dei Devoto

PROGETTO SPECIALE 2 – EX DISTILLERIA PINASCO



Viste del prospetto sui piazzali del porto

PROGETTO SPECIALE 2 – EX DISTILLERIA PINASCO



Viste interne