ORIGINALE

COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

*****

DELIBERAZIONE del **CONSIGLIO COMUNALE**

**data 26/06/2013** **n° 23**

**4° oggetto: APPROVAZIONE REGIONALE, CON D.G.R. N. 976 DEL 3/8/2012 E D.G.R. N. 43 DEL 25/1/2013, DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA SIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE CHE DI QUELLE OGGETTO DI ELIMINAZIONE DEL VINCOLO – ACCETTAZIONE PRESCRIZIONI REGIONALI.**

L'anno **duemilatredici** il giorno **ventisei** del mese di **giugno,** alle ore **21.05** nella sala delle adunanze consiliari del Palazzo comunale, previo espletamento di tutte le formalità prescritte dalle norme vigenti, si è riunito il Consiglio comunale.

All'appello nominale risultano:

| N° | **CONSIGLIERI** | **Presenti** | **Assenti** | Note |
|---|---|---|---|---|
| 1 | BALSI Alberto | - | X | Assente giustificato |
| 2 | BOTTINO Angelo | X | | |
| 3 | CALLEGARI Rodolfo | X | | |
| 4 | CARPI Benedetto | X | | |
| 5 | CATASSI Alessandro | X | | |
| 6 | CATTONI Vera | X | | |
| 7 | CHIARELLI Pietro | X | | |
| 8 | COSTA Giovanni | - | X | Assente giustificato |
| 9 | DE MARCHI Roberto | X | | |
| 10 | FOIS Giuseppe | X | | |
| 11 | FRAVEGA Ferdinanda | X | | |
| 12 | GABRIELI Giuliano | X | | |
| 13 | GERMI Paolo | X | | |
| 14 | LAGOMARSINO Silvio | X | | |
| 15 | MARSANO Claudio | X | | |
| 16 | ORSI Giuseppe | X | | |
| 17 | PASTINE Iolanda | - | X | Assente giustificato |
| 18 | SACCO Mario | - | X | |
| 19 | SARTORI Augusto | - | X | A.g. - Entra alle 23.15 |
| 20 | TUSEO Maurizio | X | | |
| 21 | VERDERIO Suavecito | | X | Entra alle 21.20 |
| | TOTALE | 15 | 6 | |

PARTECIPANO ALTRESI' GLI ASSESSORI ESTERNI:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 1 | BERNARDIN Andrea | X | | Entra alle 21.10 |
| 2 | CORRADO Giovanni Michele | X | | |
| 3 | FRACCHIA Mario | - | X | |
| 4 | RAGGI Giovanni Battista | X | | |

Assume la presidenza il Sindaco, **Roberto DE MARCHI**, il quale accerta la validità dell'adunanza essendo risultato legale il numero degli intervenuti (15 su 21).

Partecipa il Segretario Generale **Dr Marco MORDACCI**

Svolgono le funzioni di scrutatori i Consiglieri designati: Lagomarsino – Gabrieli -Chiarelli

Si fa rilevare che alle ore 21:10 è entrato l'Assessore esterno Bernardin.

Alle ore 21:20 entra anche il Cons. Verderio: **presenti 16**

Prima dell'inizio della discussione della presente pratica escono dall'aula i Cons. Lagomarsino e Chiarelli: **presenti 14**

*********

## IL CONSIGLIO COMUNALE

VISTA l'allegata proposta di deliberazione n. 29 in data 13/06/2013 del Servizio Urbanistica-Procedimenti Concertativi-Demanio, concernente l'oggetto;

VISTO che su detta proposta sono stati richiesti ed acquisiti i pareri ai sensi dell'art. 49, comma 1, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000, sulla stessa trascritti;

UDITA la relazione illustrativa del Sindaco;

DATO ATTO che nessun Consigliere chiede di intervenire sull'argomento;

Il Sindaco-Presidente pone pertanto in votazione per alzata di mano la proposta di deliberazione in discussione.
Con il seguente risultato, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:
presenti: 14
votanti: 12
astenuti: 2 (Bottino e Marsano)
voti favorevoli: 12
voti contrari: --

## DELIBERA

1. La proposta di deliberazione citata in premesse e riguardante:

**APPROVAZIONE REGIONALE, CON D.G.R. N. 976 DEL 3/8/2012 E D.G.R. N. 43 DEL 25/1/2013, DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA SIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE CHE DI QUELLE OGGETTO DI ELIMINAZIONE DEL VINCOLO – ACCETTAZIONE PRESCRIZIONI REGIONALI.**

è approvata nel testo allegato alla presente quale parte integrante e sostanziale e fatta propria.

Successivamente, stante l'urgenza del presente provvedimento

IL CONSIGLIO COMUNALE

Con il seguente risultato della votazione per alzata di mano, accertato dagli scrutatori e proclamato dal Presidente:
presenti: 14
votanti: 14
astenuti: --
voti favorevoli: 14
voti contrari: --

DELIBERA

Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° c., del D.Lgs. n. 267/2000

# COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)

**AREA AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente**
**SERVIZIO Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo**

PROPOSTA DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE N° 29 DEL 13/06/2013

**4° OGGETTO: APPROVAZIONE REGIONALE, CON D.G.R. N. 976 DEL 3/8/2012 E D.G.R. N. 43 DEL 25/1/2013, DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE RELATIVA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA SIA DELLE STRUTTURE RICETTIVE CHE DI QUELLE OGGETTO DI ELIMINAZIONE DEL VINCOLO. - ACCETTAZIONE PRESCRIZIONI REGIONALI**

Il Responsabile del Servizio

Il Sindaco

Approvato con delibera N° 23 del 26.6.2013

Immediatamente eseguibile [X] SI [ ] NO

# IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 11 del 24/3/2010 ha adottato la variante al P.R.G. concernente la disciplina delle strutture alberghiere ai sensi della legge regionale n. 1/2008 ed ha proposto l'eliminazione del vincolo alberghiero per n. 5 strutture e con successiva deliberazione n. 40 del 21/7/2010 ha controdedotto alle osservazioni presentate a seguito degli adempimenti di pubblicità – partecipazione espletati a norma di legge;
- la Regione con deliberazione di Giunta n. 45 del 21/1/2011 ha approvato la variante sopracitata limitatamente alla parte concernente le proposte di eliminazione del vincolo alberghiero ed ha rinviato al Comune la parte relativa alla disciplina edilizio urbanistica relativa agli interventi di ampliamento e/o miglioramento degli alberghi;
- il Consiglio Comunale con deliberazione di n. 61 del 28/9/2011 ha riadottato la variante al P.R.G., ai sensi della L.R. n. 1 del 7/2/2008, relativa alla disciplina urbanistica sia delle strutture ricettive a seguito della D.G.R. n. 45/2011 sopracitata che delle strutture ricettive oggetto di eliminazione del vincolo e con successiva deliberazione n. 4 del 29/2/2012 ha controdedotto alle osservazioni presentate a seguito degli adempimenti di pubblicità–partecipazione espletati a norma di legge;

Vista la deliberazione di Giunta Regionale n. 976 del 3/8/2012 con la quale è stata approvata la variante in oggetto subordinatamente all'osservanza delle condizioni ivi indicate e la successiva deliberazione di Giunta Regionale n. 43 del 25/1/2013 con la quale è stata apportata una modifica alla deliberazione precedente;

Visto l'art. 5 comma 1 della legge regionale n 9/1980 che recita: "*gli strumenti urbanistici generali ed attuativi e loro varianti, approvati a condizione dell'osservanza di determinate prescrizioni, acquistano efficacia al momento della intervenuta esecutività, a norma di legge, della deliberazione di Consiglio Comunale di accettazione integrale delle prescrizioni stesse e del conseguente adeguamento ad esse dei relativi atti grafici e normativi*";

Considerato che la normativa in variante è stata modificata, come da elaborato normativo allegato alla presente, con recepimento delle modifiche previste dalla Regione negli atti di approvazione sopracitati e di quelle che erano state proposte in sede di controdeduzioni alle osservazioni presentate nel coso della procedura;

Preso atto che la presente proposta di deliberazione è stata esaminata dalla Commissione consiliare per gli Affari relativi alla Utilizzazione e Gestione del Territorio nella seduta del 12/6/2013;

Visto l'art. 42, comma 2, lettera b) del Decreto Legislativo n° 267 del 18/08/2000;

## DELIBERA

1) Di accettare le prescrizioni previste dalla Regione con le deliberazioni di Giunta n. 976 del 3/8/2012 e n. 43 del 25/1/2013 di approvazione della variante al P.R.G. vigente illustrata in premessa;

1) Di approvare l'adeguamento della relativa normativa come risulta dal documento allegato alla presente deliberazione;

2) Di dare atto che la presente deliberazione non presenta aspetti contabili;

3) Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 267/2000.

## PARERI

Il Dirigente/~~Funzionario incaricato di P.O.~~ del AREA DI LINEA 4 - Territorio e Ambiente/P.O. Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo in ordine alla regolarità tecnica della proposta n. 29 in data 13/06/2013 dell'Urbanistica - Procedimenti Concertativi - Demanio Marittimo che precede, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/~~CONTRARIO~~

Alla presente sono uniti n. 1 intercalari e n. 1 allegati per complessive n. 51 facciate utili.

Data 13-06-2013

Il Dirigente /~~Il Funzionario inc. di P.O.~~

---

[ ] Il Responsabile della Ragioneria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000, esprime parere FAVOREVOLE/CONTRARIO

[X] La proposta non assume rilevanza ai fini dell'espressione del parere di regolarità contabile.

Data 14.06.2013

Il Dirigente Responsabile

Letto, approvato e sottoscritto:

IL SINDACO

IL SEGRETARIO GENERALE

---

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Su attestazione del Messo Comunale, si certifica che la presente deliberazione è stata pubblicata, ai sensi dell'art. 32 della L. 19/6/2009, n. 69, all'Albo pretorio on-line sul sito informatico del Comune in data 28 GIU. 2013 e vi resterà per 15 giorni consecutivi come prescritto dall'art. 124, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000.

Li, 28 GIU. 2013

IL SEGRETARIO GENERALE

---

**ORIGINALE**

---

Divenuta esecutiva il _____ dopo il decimo giorno dalla pubblicazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma 3°, del T.U.E.L. approvato con D.Lgvo n. 267 del 18.8.2000

Li, _____

IL SEGRETARIO GENERALE

_____

All. Delib. C.C. n. 23 del 26.6.2013

**COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE**
**PROVINCIA DI GENOVA**

# VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE

**(ANNO 2009)**

norme tecniche di attuazione redatte ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2, comma 2, della legge regionale 07 febbraio 2008 n. 1

**Indagini Urbanistiche e Redazione :**

**Dott. Arch. Marco Avvenente e Saverio Giardino (studio Avvenente & Giardino Architetti Associati)**

**Dott. Arch. Giampiero Lombardini**

**Coordinamento : Ufficio Tecnico Comunale Dott. Arch. Francesca Olivari**

## ALLEGATO B

Testo normativo adeguato alle prescrizioni regionali di cui alle D.G.R. n. 976 del 3/8/2012 e n. 43 del 25/1/2013

Febbraio 2013

## Art. 47 bis – zona di interesse storico artistico –"A1"

Ambito di nuova previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008 dell'ex Albergo la Piazzetta.

E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nel precedente art. 47, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di Via Gramsci 1 dovrà essere conforme a quello previsto per la zona "A", mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI, ridotto del 20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

Caratteri compositivi e tipologici

L'edificio è parte degli edifici a schiera posta alle spalle del Lido Palace Hotel. Il contesto urbano dell'edificio ha caratteri tipologici propri delle strutture urbane che risentono della connessione tra la struttura matrice e il contesto del tardo ottocento e dei primi del secolo scorso. L'edificio in se presenta caratteri compositivi del tardo liberty di discreto pregio e valore, l'interno, salvo alcuni elementi non significativi, ha subito interventi tali da snaturarne i caratteri . Elemento di disomogeneità nel contesto è la copertura di tipo piano in un contesto di coperture a due e quattro falde, ancorché disomogenee come uso e tipologia dei materiali di copertura, il cornicione è atipico con forme semplificate.

Quadro Dispositivo Paesistico

Sull'edificio, ad integrazione della disciplina delle zone "A" di P.R.G. in un quadro di riordino tipologico ambientale attraverso l'eliminazione delle superfetazioni incongrue, qualora presenti, nell'ambito di un intervento di cambio d'uso in residenziale, è prescritta la realizzazione di copertura a padiglione con manto in ardesia, uniformando la copertura

dell'edificio al contesto di margine; l'altezza massima al colmo non dovrà essere superiore a ml 2,50 rispetto alla quota dell'attuale copertura piana e comunque non superiore a quella dell'edificio in aderenza sul lato sud/ovest; non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda. Dovrà essere ridisegnato il cornicione che per forma e tipologia dovrà essere aderente ai modelli presenti negli edifici circostanti sul lato nord, escludendo i modelli del lato sud.

**Art. 50 bis – zona di tutela paesistica "PA1"**

Ambito di nuova previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008 dell'ex Hotel Terminus.
E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nel precedente art. 50, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al ~~20%~~ 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.

2. La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di P.zza R. Nobili dovrà essere conforme a quello previsto per la zona "PA", mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.

3. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI, ridotto del 20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione.

Caratteri compositivi e tipologici
L'edificio, sebbene è posto a diretto contatto con la linea ferroviaria, è posto su di un poggio in posizione dominante e ricade in un contesto paesistico di elevato pregio e intervisibilità. L'edificio di forma semplice, rettangolare non presenta particolari valori tipologico – compositivi.

Quadro Dispositivo Paesistico
Sul fabbricato, ad integrazione della disciplina delle zone "PA" di P.R.G nell'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento del volume esistente, come ammesso nelle zone PA, l'ampliamento potrà essere applicato solo sul lato sud dell'edificio. Nella progettazione dovrà essere rivisto il cornicione dell'edificio uniformandolo a quelli tipici della tradizione ligure ovvero del tipo sagomato."

**art. 52 bis – zona di completamento "B1"**

Ambito di nuova previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008 dell'Albergo Nuovo Hotel Garden.

E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nel precedente art. 52, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di Via Zara dovrà essere conforme a quello previsto per la zona "B", mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 60 di Sp come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.

2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI, ridotto del 30%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione."

## Art.58 Zone Alberghiere DA

### 1. Disposizioni in materia di ricettività turistica

Sono assoggettate alla presente disciplina tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n. 1 e succ. mod. ed int.
Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

### 1.1. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema, centrale rispetto all'economia di Santa Margherita Ligure, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di confermare il ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo internazionale, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.
All'interno di questo obiettivo, componente primaria è assegnata al ruolo delle strutture alberghiere tradizionali.
L'evoluzione attesa pertanto, è volta a salvaguardare in primo luogo la conservazione e la sempre maggior qualificazione delle strutture alberghiere storicamente presenti, il potenziamento della capacità ricettiva attraverso l'ampliamento ed il consolidamento delle strutture esistenti, fornendole soprattutto delle dotazioni accessorie maggiormente qualificanti ove assenti; inoltre comprende la crescita di una offerta di ricettività diffusa, rivolta alla domanda turistica non esclusiva stagionale estiva, e collegata alla fruizione dei valori puntuali ed itinerari dell'arco collinare locale.

### 1.2. Disposizioni a carattere generale in materia alberghiera

#### 1.2.1. Identificazione

a) Sono alberghi le strutture ricettive che forniscono alloggio ai clienti in non meno di sette unità abitative costituite da camere anche dotate di eventuali locali e servizi accessori, con esclusione, di cucina o posto-cottura.
b) La tavola 1 allegata identifica con apposito contrassegno DAnn. e colorazione gli edifici in cui sono presenti funzioni d'uso di tipo alberghiero e le aree gravate dal vincolo di destinazione a struttura turistico ricettiva.
c) Con la sigla AR è intesa la modalità di intervento conseguente alla classificazione cioè si intendono quelle strutture ricettive tradizionali le cui tipologie di intervento, che prevedono ampliamenti, previste agli articoli successivi sono attuabili tramite permesso di costruire diretto o diretto convenzionato in quanto l'entità delle trasformazioni previste nelle schede d'ambito non è tale da richiedere, il rimando a strumentazioni attuative.
d) E' stato necessario altresì individuare le strutture dimesse da tempo, per le quali è stata effettuata la richiesta di eliminazione del vincolo alberghiero, e valutare se ricadenti nella casistica di cui all'art. 2 n. 4 lettere a) e b) della Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n.1. I previsti cambi della destinazione d'uso degli edifici le cui

caratteristiche rientrano nella citata casistica sono espressamente dichiarati nella scheda di appartenenza degli stessi.

**2. Disposizioni sugli edifici classificati al precedente punto**

Sui fabbricati esistenti identificati con apposito contrassegno nelle tavole del piano quali appartenenti al sistema turistico ricettivo sono ammessi gli interventi richiamati nella tabella che seguono secondo le disposizioni di scheda.

| **QUADRO 1 - restauro e risanamento conservativo** |
|---|
| L'intervento è ammesso a condizione che non vengano alterati i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento. |

| **QUADRO 2 - ristrutturazione edilizia** |
|---|
| E' ammessa esclusivamente se volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente e ad adeguare le dotazioni funzionali dell'azienda turistico ricettiva a standard più elevati, con divieto di nuova attribuzione di destinazione d'uso al di fuori di quella alberghiera tradizionale come individuata dalla L.R. 07 Febbraio 2008 n. 1 e 07 Febbraio 2008 n. 2 e s.m. La ristrutturazione edilizia non potrà comunque prevedere la fattispecie della demolizione e ricostruzione dei fabbricati in ragione delle caratteristiche delle strutture interessate. E' fatto divieto di passaggio dalla funzione alberghiera alla funzione di residenza turistico alberghiera anche solo di parte della struttura. |

| **QUADRO 3 - integrazione edilizia** |
|---|
| **Fuori Terra - Modalità 1**: Limitatamente agli edifici o loro porzioni gia destinate a funzioni alberghiere tradizionali, al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, nonché la disponibilità di locali di rappresentanza, di riunione, di servizi speciali, è ammessa la possibilità di ampliare dette strutture. Gli ampliamenti sono possibili in rapporto proporzionale tra cubatura esistente e disponibilità dell'area sulla quale insiste l'edificio da assoggettare ad ampliamento. Per strutture che non insistono su lotti saturi (intendendosi per lotto saturo quello dove il rapporto di copertura è maggiore a 0,40 mq/mq), è consentito un aumento massimo di "Sp" pari al 20% dell'esistente nei limiti della soglia di saturazione suddetta. L'ampliamento è destinabile esclusivamente alla tipologia ricettiva originaria. Non sono ammesse sopraelevazioni rispetto all'altezza massima, intendendo con quest'ultima l'altezza del fabbricato principale: gli ampliamenti per sopraelevazione dovranno pertanto essere contenuti al di sotto di tale quota. Per strutture che si trovano su lotti saturi è consentito un aumento massimo del volume pari al 10% dell'esistente, fino alla soglia massima di 700 mc. Gli interventi di ampliamento di cui ai due casi precedenti possono essere eseguiti in un'unica soluzione, ovvero attraverso il susseguirsi di più interventi parziali, eseguibili anche in tempi diversi. Non rientrano in questo computo i parcheggi. L'ampliamento volumetrico ammesso dovrà rispettare la distanza minima di m 10,00 dalle pareti finestrate prospicienti, di m 3,00 dai confini di proprietà, nonché gli allineamenti esistenti nei confronti delle sedi stradali. Gli ampliamenti delle strutture alberghiere dovranno essere coordinati e ispirati alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme. In particolare per quelli di rilevanza architettonica di grande tradizione la progettazione degli ampliamenti dovrà darsi carico di valorizzare le componenti qualificanti, |

attraverso un attento restauro e salvaguardia. Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio. Le modalità di intervento prevedono che detti ampliamenti siano eseguiti in aderenza ai corpi principali, colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi. Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine. Ove possibile eventuali coperture piane dovranno essere sostituite con coperture a falde e integrati i fronti con cornicioni sagomati. Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura in ardesia, finestre e persiane alla genovese, non sono ammesse aperture a nastro, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre. La realizzazione di porzioni non in aderenza ai corpi principali è ammessa solo ed esclusivamente per la realizzazione di strutture di supporto alle attrezzature esterne.

I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:

- Distanza tra le Costruzioni: non inferiore a m 3 e comunque con l'osservanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
- Distanza dai Confini: non inferiore a m 1,50 o in aderenza a edificato esistente;
- Distanza dalle Strade: m 1,50 o, laddove già inferiori, non minori di quelle preesistenti (ovvero sugli allineamenti precostituiti);
- Altezza massima: non superiore all'altezza massima dell'edificio.

**Fuori Terra - Modalità 2:** Limitatamente agli edifici o loro porzioni già destinate a funzioni alberghiere tradizionali, al fine di favorire il miglioramento delle dotazioni funzionali e della capacità ricettiva, è ammesso, in assenza di necessità di asservimento di aree, un incremento della Superficie Lorda di Piano, come definita all'art.5 n.5 del P.R.G., con le modalità di seguito riportate, fatti salvi gli obiettivi prestazionali contenuti nelle schede, nelle quali sono definiti, nei casi più delicati, le prestazioni tipologiche, paesistiche, ed i correttivi, riferiti sia all'immobile oggetto di intervento che al rapporto con il contesto paesaggistico di margine. Tali schede e gli obiettivi in esse fissati avranno valore prevalente rispetto agli ampliamenti percentuali fissati nel presente quadro dispositivo, ovvero qualora la possibilità di ampliamento consentisse di superare gli obiettivi prefissati nella scheda i valori eccedenti le prestazioni fissate non potranno essere utilizzati in altre parti del complesso alberghiero.
I limiti fissati per gli ampliamenti sono i seguenti: sino a mc 10.000 l'ampliamento ammesso sarà pari al 20 % del Volume; per edifici di volume maggiore si applica la percentuale del 5% sul volume eccedente i mc 10.000.
L'intervento dovrà dimostrare la corretta sistemazione del volume aggiuntivo in termini compatibili con il contesto ambientale e con eventuali limitazioni contenute nelle rispettive schede.
Rispetto all'incremento della Superficie Lorda di Piano, come definita all' art.5 del P.R.G., dovrà essere destinata una superficie non inferiore ad un quinto della sua entità a funzioni di supporto a carattere generale di utilizzo collettivo degli ospiti.
I volumi aggiuntivi dovranno osservare i parametri edilizi che seguono, fatte salve eventuali diverse disposizioni previste per le singole schede:

- Distanza tra le Costruzioni: non inferiore a m 3 e comunque con l'osservanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
- Distanza dai Confini: non inferiore a m 1,50 o in aderenza a edificato esistente;
- Distanza dalle Strade: m 1,50 o, laddove già inferiori, non minori di quelle preesistenti

(ovvero sugli allineamenti precostituiti);
- Altezza massima: non superiore all'altezza massima dell'edificio.

**Modalità 1 e Modalità 2:** La possibilità di ampliamento e miglioramento delle strutture alberghiere previste dalla variante in esame dovrà pertanto essere sempre subordinata in fase progettuale altre che ad una effettiva e dimostrata azione di riqualificazione e potenziamento della struttura alberghiera anche ad un'analisi dell'immobile e degli spazi pertinenziali su cui si interviene e del contesto in cui lo stesso è collocato con riferimento:
- nel caso di ampliamenti e sopraelevazioni in particolare a vedute, distanze
- ai contenuti del piano paesistico territoriale, alla disciplina di livello puntuale, ovvero alle indicazioni del piano urbanistico per le aree a contorno degli stessi, con particolare considerazione alle aree interessate da vincoli paesaggistici, al fronte mare, al tessuto storico, all'abitato ottocentesco
- alle caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli immobili meritevoli di salvaguardia
- al contesto di riferimento in relazione alle peculiarità paesaggistiche presenti nonché in rapporto alla presenza di particolari qualità panoramiche, sceniche o di importanti condizioni di percezione visiva facendo riferimento al regime di vincolo paesaggistico in essere
- all'esigenza di salvaguardia valorizzando la vegetazione naturale degli spazi di pertinenza nonché al fine di garantire un equilibrato rapporto aree verdi e spazi costruiti o con riferimento ai volumi circostanti, in particolare laddove l'entità del manufatto in cui si interviene risulta particolarmente rilevante.

**In Interrato – Modalità 3:** Sono consentiti interventi con la esclusiva finalità della creazione di spazi di sosta aggiuntivi o di nuova previsione esclusivamente pertinenziali all'albergo. E' ammesso l'ampliamento degli spazi destinati alle dotazioni funzionali o la realizzazione di ulteriori dotazioni funzionali quali centri congressi, fitness ecc.. E' prescritto che la nuova realizzazione degli spazi di sosta in struttura interrata superiori a venti posti auto dovrà essere consequenziale alla riduzione delle aree di sosta presenti all'esterno o superfici impermeabilizzate da rinaturalizzare per non meno del 50% della nuova superficie a box interrati prevista a progetto. La dotazione finale, finalizzata alla realizzazione di nuove stanze, dovrà essere di un posto auto per ogni nuova stanza. Gli spazi di servizio interrati, se già presenti potranno ampliare la Superficie Lorda di Piano, come definita all' art.5 delle N.T.A. del P.R.G., esistente del 50% o se di nuova previsione occupare gli spazi liberi di pertinenza interrati nella misura non superiore al 70% dell'area libera esistente compreso il sedime del fabbricato.
Se non diversamente disposto:
- H autorimesse non superiore a ml 2.50;
- H per servizi da determinarsi in fase progettuale sulla base della destinazione d'uso, tenuto conto dei servizi relativi all'impiantistica.

Le volumetrie interrate previste al presente quadro, modalità 3) devono essere interamente ricomprese nel profilo originario del terreno. Al di sopra della copertura sia realizzato uno strato di terra vegetale dello spessore di almeno cm 60 da sistemare con manto erboso ed essenze cespugliose (roseti decorativi ecc.).Tale sistemazione non è vincolante in corrispondenza delle sedi viarie, aree a parcheggio e percorsi pedonali. La possibilità di realizzare strutture interrate non deve in alcun caso comportare l'abbattimento di piante di pregio o costituenti elemento paesaggistico rilevante, né superare la percentuale del 25% del lotto libero; nel caso in cui inoltre interessi ambiti soggetti a regime di conservazione del P.T.C.P. detta possibilità, oltre che soggetta alle limitazioni soprarichiamate, deve essere circoscritta alla sola realizzazione dei parcheggi pertinenziali alla struttura.

Nelle modifiche degli spazi esterni dovuti a variazioni morfologiche, dovrà mantenersi il più possibile inalterato l'andamento planoaltimetrico dei luoghi come si presentava prima dell'intervento e valutato l'effetto delle trasformazioni rispetto al quadro paesistico di riferimento.
Disciplina del verde:
La realizzazione di strutture interrate di cui al presente quadro non dovrà in ogni caso prevedere il taglio delle alberature esistenti con le dimensioni sotto elencate ed osservare da essi una distanza radiale secondo la tabella che segue:

| | |
|---|---|
| 1) Esemplari con diametro > di cm 80: | ml 5 |
| 2) Alberi con altezza > di ml 18: | ml 4 |
| 3) Alberi di altezza compresa tra ml 12 e ml 18: | ml 3 |
| 4) Alberi di altezza compresa tra m 4 e m12: | ml 2 |
| 5) Palme di altezza >ml 12: | ml 2 |
| 6) Palme di altezza compresa tra ml 4 e ml 4: | ml 1,5 |
| 7) Specie arbustive pregiate per specie, dimensione ed età: | ml1,5. |

E' ammesso comunque, in deroga a quanto sopra, l'abbattimento di alberi o palme presenti nell'area di intervento qualora gli stessi non siano valutabili quali piante di pregio e costituiscano elemento paesaggistico rilevante accertati sulla base di idonea relazione di tecnico qualificato che dovrà considerare la specie, l'età, le dimensioni e le sue caratteristiche di inserimento nel contesto.
Sempre sulla base di idonea relazione, contenente i dati elencati al precedente punto, che ne attesti la fattibilità tecnica, è possibile espiantare un albero che non presenti eccezionali valori naturalistici, estetici e monumentali e riposizionarlo in altro sito.

## 3. Dotazione minima di spazi di sosta privata

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive o all'ampliamento di quelle esistenti dovranno prevedere la dotazione minima di spazi di sosta resi pertinenziali nella misura minima di un posto auto per ogni nuova camera prevista nella progettazione, ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei. Non necessitano di nuovi posti auto gli ampliamenti per dotare o migliorare le dotazioni funzionali. La realizzazione di posti auto in superficie o in interrato nelle strutture ricettive, anche non oggetto di ampliamento, è ammessa alla condizione che i posti auto vengano resi pertinenziali alla struttura.

## 4. Compresenza di diverse funzioni tra cui la ricettiva all'interno dello stesso immobile

Nell' ipotesi di compresenza nello stesso fabbricato, all'atto dell'adozione della presente disciplina, di funzioni effettivamente insediate ed in atto diverse da quella turistico ricettiva, le disposizioni di cui al presente articolo operano limitatamente alle superfici destinate alla attività ricettive, mentre le porzioni residue restano disciplinate da quanto previsto in generale per la zona di P.R.G. in cui il fabbricato ricadrebbe senza il vincolo di destinazione alberghiera, salvo il caso di conversione delle superfici stesse alla destinazione d'uso turistico-ricettiva.

## 5. Alloggio per il custode o per il conduttore

Nell'ambito delle strutture di volume esistente inferiore a mc 4.000, è ammessa la realizzazione interna di una unità immobiliare di superficie non superiore a mq 60,00 di Sp da destinare ad alloggio del custode o del conduttore dell'azienda. Al fine della sua realizzazione dovrà essere costituito vincolo di inalienabilità o di frazionamento rispetto all'azienda turistico ricettiva.

## 6. Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art.32 bis delle norme di attuazione del P.T.C.P.

Lo Studio Organico d'insieme è preordinato, secondo la disciplina che lo istituisce e lo regola, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. Pertanto il progetto andrà elaborato in ragione :

-"dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento"
-"delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici"
-"delle connessioni con l'immediato intorno".

Esso dovrà darsi carico di:

1) Rappresentare e Individuare ove si trova l'area interessata dall'intervento e le sue connessioni con il territorio circostante;

2) Rappresentare le funzioni degli edifici che costituiscono l'immediato intorno insediativo dell'area d'intervento specificando la destinazione di ogni manufatto, evidenziate inoltre il lotto d'intervento, i corsi d'acqua, la viabilità principale;

3) Rappresentare e specificare le tipologie e gli elementi caratteristici degli edifici limitrofi alla zona d'intervento; devono essere messi in evidenza in primo luogo la tipologia della costruzione indicando se trattasi di edificio a blocco isolato o a schiera a torre ecc., poi il numero dei piani e l'altezza, quindi gli elementi caratteristici quali il tipo di copertura o se sono presenti balconi, logge, terrazzi ecc.

4) Rappresentare lo schema insediativo in atto soprattutto del tessuto edificato limitrofo all'area interessata dal progetto in trattazione. In questa cartografia vengono evidenziati sia lo schema distributivo degli edifici specificando se sono o meno aggregati o collocati lungo elementi polarizzanti come gli assi viari o ancora se si tratta di edifici isolati o disposti casualmente sul territorio. Viene poi individuato lo schema della viabilità con particolare attenzione a come lo sviluppo infrastrutturale stradale ha modellato l'articolarsi degli insediamenti sul territorio.

5) Rappresentare le visuali panoramiche o di rilievo paesistico. Evidenziare sia all'esterno dell'area d'intervento che al suo interno i coni visuali che consentono di percepire le porzioni panoramiche verso il contorno e verso il sito coinvolto dal progetto. Si tratta di una cartografia che specifichi quali sono i fronti visivi chiusi e quelli aperti e verso cosa si può rivolgere la percezione paesistica, e soprattutto in che misura l'intervento incida sulla percezione dei paesaggio d'intorno, ed in particolare se si verificano interferenze visive con specifiche emergenze paesistiche e/o monumentali. In tal senso la cartografia in questione dovrà evidenziare anche gli elementi storici o di valore storico artistico presenti in zona.

6) Rappresentare la vegetazione esistente sull'area di intervento. Saranno evidenziate le zone coperte da alberature e quelle ancora coltivate o quelle in stato di abbandono. A seconda dei valori vegetazionali interessati l'analisi potrà essere più o meno di dettaglio.

7) Rappresentare le cartografie di inquadramento urbanistico e paesistico e dei vincoli sulla tutela del paesaggio, in rapporto alla zona di intervento;

8) rappresentare il progetto ed il suo inserimento nel paesaggio attraverso l'individuazione dei punti di vista indicati nelle singole schede.

9) Fornire adeguata relazione descrittiva, di supporto alla cartografia di cui ai precedenti punti.

## 7. Disposizioni specifiche per ciascuno degli ambiti "DA.nn" individuati

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero IMPERIAL PALACE HOTEL DA 1** | | |
|---|---|---|
| La porzione di proprietà individuata in Catasto al N.C.E.U. F. 13 mappale 48 (parte) privo di subalterni, mappale 49 sub 4 nonché in N.C.T. F. 13, Mappale 69 (parte), il tutto costituente due aree distinte unite da un ponticello sospeso è oggetto del vincolo di cui al D.Lgs n. 42 del 22/1/2004 parte II, dichiarato con Decreto Direttore Regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali del 19/4/2005 | | |
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Pagana n. 19 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 13 particella n° 48, 50, 69. | |
| Numero camere | N. 89<br>• 81 doppie<br>• 5 singole<br>• 3 suite | |
| Posti letto | N. 173 | |
| Numero stelle | N. 5 | |
| Posti auto di proprietà | • N.150 | |
| Meeting Center | sala Paraggi<br>• 200 posti | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici liberty, di notevole pregio architettonico. L'edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante orientale del comune si tratta dell'unica struttura a cinque stelle del comune. L'edificio principale è circondato da un parco di elevato valore paesistico. L'edificio sorge nel 1889 come villa di proprietà della famiglia Costa, sede di firma di trattati internazionale della prima metà del secolo scorso. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. | |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa | [redacted] |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire convenzionato diretto esteso all'intero DA. Non sono ammesse progettazioni parziali; le stesse dovranno dare compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo | |
| Parametri edilizi | H: vedi prescrizioni particolari | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 |

| **categoria dell'intervento** | **Condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 secondo la tipologia di intervento di seguito indicata e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste;<br>Tipologia di ampliamento: l'ampliamento dovrà essere contenuto |

| | |
|---|---|
| | nella volumetria massima di mc 1.500 e realizzato sul retro del fabbricato principale senza incremento della superficie coperta attuale e solo ed esclusivamente sui corpi aggiunti evitando di interessare le porzioni tipologicamente rilevanti. L'ampliamento non potrà in nessun caso superare l'altezza dell'edificio principale. |

**Prescrizioni particolari:**
L'intervento, previsto sul corpo basso aggiunto e tipologicamente incongruo, dovrà prevedere una complessiva riqualificazione, riconducendo anche la porzione esistente ai caratteri propri del complesso principale.

- Contenuti particolari ed approfondimenti dello S.O.I. :
  - Studio agronomico sul rapporto dell'intervento con il parco, vietate riduzioni delle superfici verdi se non quelle strettamente legate all'intervento, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia dell'edificio principale.
    - Rendering da non meno di tre punti di vista.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero GRAND HOTEL MIRAMARE DA 2** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Milite Ignoto n. 30 |
| Localizzazione catastale | Foglio 10 particella n° 86, 526, 527, 52, 50. |
| Numero camere | N. 84<br>• 62 doppie<br>• 13 singole<br>• 9 suite |
| Posti letto | N. 149 |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | • N.200 a rotazione, n. 25 pertinenziali |
| Meeting Center | 7 sale di cui tre modulari a formare la sala Portofino<br>• Sala Portofino n. 390 posti<br>• Tigullio 2 n. 80<br>• Tigullio 1 n. 50<br>• Shangri-la 150<br>• Veranda Marconi n. 70 |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici liberty, di buon livello architettonico. L'edificio principale di notevoli dimensioni è uno degli elementi caratterizzanti il versante occidentale dello skyline comunale. All'edificio è annesso nella parte posteriore un pregevole parco al cui interno sono presenti alcune dependance, sul fronte principale e nell'area laterale ad ovest sono ubicate la piscina ed un'altra porzione di parco che si estende anche sulla parete collinare pressoché verticale che circonda l'intero complesso. Sono in corso opere che riguardano la realizzazione di un'autorimessa mista pubblica, privata e pertinenziale nonché l'ampliamento della ricettività con previste nuove 23 camere. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Quadro dispositivo sovraordinato | • Piano Territoriale di Coordinamento dell'accessibilità veicolare all'abitato di Portofino approvato con deliberazione del Consiglio regionale 24 maggio 1994 n. 57<br>• L'ambito DA 2 è sottoposto allo S.U.A. divenuto esecutivo in data 11/12/2001 (data di esecutiva delle del. Di C.C. n. 70 del 26/11/2001 di accettazione delle prescrizioni regionali imposte con D.P.G.R. n. 132 del 04/08/2000) Il progetto e il quadro dispostitivo adeguato al voto regionale è validato ai fini della presente disciplina. Fatte salve le disposizioni in merito ai volumi da collocarsi in interrato, le disposizioni in merito agli ampliamenti volumetrici fuori terra saranno efficaci al termine dei lavori previsti dallo S.U.A. citato. |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa |
| Modalità attuative previste | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA, non sono ammesse |

| | | |
|---|---|---|
| per gli ampliamenti volumetrici | progettazioni parziali i progetti sono attuabili per fasi omogenee che in ogni caso diano compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo | |
| Parametri edilizi | H: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 |
| | DC : condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | Ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 secondo la tipologia di intervento di seguito indicata. L'ampliamento dovrà applicarsi esclusivamente sulle due palazzine site sul retro della proprietà, non potrà superare mc 500 complessivi da ripartire sui 2 fabbricati mantenendo l'autonomia degli stessi ed escludendone la demolizione e ricostruzione. Dovranno essere preservate le alberature esistenti. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Studio agronomico sul rapporto dell'intervento con il parco, vietate riduzioni delle superfici verdi se non quelle strettamente legate all'intervento, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia dell'edificio principale;
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista di cui :
    - da via Fortunato Costa;
    - da via Giuseppe Costa;
    - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

## Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero PARK HOTEL SUISSE DA 3

| | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Favale n. 31 |
| Localizzazione catastale | Foglio 9 mappale 234, 335, 115, 331, 416. |
| Numero camere | N. 72<br>• 61 doppie<br>• 11 singole |
| Posti letto | N. 133 |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | • N. 105 mq 2.230 |
| Meeting Center | 6 sale congressi 437 posti<br>• Sala Obwalden n. 150 posti<br>• Sala 110 n.76 posti<br>• Sala 105 posti n. 64<br>• Sala 101 posti n. 20<br>• Sala 111 posti n. 27<br>• Sala 211 posti n. 100 |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici modernisti. Realizzato con pianta articolata e su più livelli. Il livello architettonico risente di una troppo voluta articolazione di volumi e spazi. Il livello di intervisibilità dalle principali visuali panoramiche è elevato, in particolare si segnala l'intervisibilità dallo specchio acqueo antistante il porto e dalle pertinenze della chiesa di San Francesco. Il complesso si presenta con ampi spazi liberi ed impermeabilizzati. Gli interventi di ampliamento dovranno mirare prioritariamente alla complessiva riqualificazione dell'edificio principale e riguarderanno prioritariamente il fronte est, che presenta elevati rapporti di intervisibilità. L'obiettivo della riqualificazione è essenziale ed è da coordinare con la massima attenzione evitando ulteriori compromissioni con il quadro paesistico di riferimento. Sono quindi prioritarie allo sviluppo dell'azienda le esigenze di riordino del quadro paesistico; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la provata verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA, non sono ammesse progettazioni parziali i progetti sono attuabili per fasi omogenee che in ogni caso diano compiutezza al disegno non discostandosi dagli obiettivi tracciati nel quadro dispositivo |
| Parametri edilizi | H: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 / DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 / DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 |

| categoria dell'intervento | condizioni di ammissibilità |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa con le Prescrizioni particolari sotto elencate |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |

| | |
|---|---|
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinata nel quadro 3 mod. 2 secondo la tipologia di intervento indicata e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste.<br>L'ampliamento dovrà interessare la porzione di edificio esistente sul fronte nord/ovest esclusivamente funzionale alla indispensabile riqualificazione del fabbricato. Tale intervento potrà prevedere l'avanzamento di ml 4 del fronte più alto, per un volume complessivo di mc 700, occupando in sopraelevazione il sedime della porzione di fabbricato posto a quota più bassa ed utilizzato per i servizi, e non superare la quota della copertura; la canna fumaria oggi esistente sul fronte dovrà essere ricollocata e integrata all'interno dell'ampliamento, così come tutte le attrezzature tecnologiche funzionali all'utilizzo della struttura ricettiva.<br>L'ampliamento è funzionale alla razionalizzazione del contesto paesistico in cui si colloca l'immobile, in particolare l'obiettivo dell'ampliamento è strettamente connesso al miglioramento della sua percezione dalle principali visuali panoramiche. Priorità dovrà essere data ai rapporti di intervisibilità da nord/est. Si dovrà provvedere ad armonizzare l'intervento evitando superfetazioni tipologicamente avulse dal contesto. Le attrezzature tecnologiche una volta determinato il volume in ampliamento, con i criteri di cui sopra, potranno usufruire di un ulteriore 5% del volume ammesso. |

Prescrizioni particolari:
L' intervento di ampliamento come sopra ammesso, dovrà essere subordinato ad una progettazione unitaria estesa all'intero fabbricato che si dia carico della riqualificazione complessiva dei prospetti tendente all'omologazione tipologica dell'edificio con i modelli della tradizione locale. Sono nel contempo ammessi modesti interventi di demolizione di parti incongrue e loro ricostruzione all'interno di un contesto unitario.
Gli interventi di tinteggiatura e tutte le tipologie di intervento che riguarderanno le facciate dovranno tenere conto delle seguenti prescrizioni: dalle visuali panoramiche costiere l'hotel è particolarmente visibile, ma per la scarsità di interventi manutentivi la tinta della facciata slavata tende attualmente a "mimetizzare" l'effettivo peso edilizio. Nell'ipotesi di ritinteggiatura dell' edificio il colore della facciata dovrà essere attentamente valutato e sono prescritte coloriture nella gamma delle terre. E' ritenuta preferibile la tinteggiatura in giallo paglierino applicando la tinta tramite spugnatura e la tonalità spenta sovrapponendo alla tinta base inserti spugnati in color cinerino tenue.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti e degli edifici esistenti, ove possibile, con particolare riguardo al fronte est, ove quantomeno alberature d'alto fusto dovranno essere poste a ridurre l'intervisibilità da via Favale, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali, qualora necessario, dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con le emergenze di rilevanza paesistica di margine, e degli effetti sul tessuto circostante;
  - Rendering da non meno di sei punti di vista di cui :
    - dalla confluenza di via Favale con via San Francesco D'Assisi;
    - dal piazzale della chiesa di S. Giacomo nel punto più alto della scalinata;
    - da via Bellosguardo all'incirca dal civico 9-a;
    - dallo specchio acqueo antistante l'area portuale in asse con l'edificio;

- verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

## Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero METROPOLE DA 4

| | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Pagana n. 2 |
| Localizzazione catastale | Foglio n. 8 particella n° 373 foglio 13 particella n°53. |
| Numero camere | N. 62<br>• singole n. 4<br>• doppie n. 51<br>• suite n. 4 |
| Posti letto | N. 110 |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | • posti auto coperti mq 9 posti auto scoperti n. 30 |
| Meeting Center | • 2 sala margherita e sala verde n. 150 posti |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva si presenta con caratteri tipologici e schemi di impianto della prima metà del secolo scorso, compare in documenti fotografici del 1927 con copertura a padiglione. Successivamente venivano realizzati alcuni abbaini ed i terrazzi sui fronti principali fino ad avere l'aspetto odierno nel quali gli abbaini sulla copertura sono stati inglobati nelle falde del tetto. L'edificio di villa Porticciolo che ha mantenuto inalterati i caratteri costruttivi e compositivi originari, compare in documenti fotografici datati 1899. Sono presenti all'interno delle aree del complesso alcune dependance dell'hotel. Uno dei caratteri principali è la presenza di un vasto parco con alberature d'alto fusto di notevole pregio e valore. Nelle porzioni interne all'area saranno ammissibili interventi di ampliamento dei servizi e della ricettività. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto esteso all'intero DA, non sono ammesse progettazioni parziali. |

| categoria dell'intervento | condizioni di ammissibilità |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |
| integrazione edilizia | E' ammessa esclusivamente la chiusura volumetrica della piscina attualmente esistente nella proprietà che potrà avvenire in struttura di tipo amovibile, leggera e addossata alla fascia di terreno esistente tale da non superarne l'altezza, con prevalenza di chiusure trasparenti per una superficie coperta massima pari a mq 200, con forma il più possibile regolare ed aderente al profilo della piscina.<br>Relativamente a Villa Porticciolo, visto l'elevato grado di intervisibilità dalle principali visuali panoramiche e vista la compiutezza del disegno architettonico sull'edificio sono ammessi solo gli interventi del quadro 1) |

| | |
|---|---|
| | e 2) con esclusione di interventi sulla stereometria del fabbricato e di innalzamenti della gronda e del colmo del tetto. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti previsti, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali, qualora necessario, dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente;
  - Rendering da non meno di cinque punti di vista ravvicinati:
    - dal mare;
    - da via Pagana;
    - dal molo di Piazza del Sole frontistante Villa Porticciolo;
    - verifica analitica del rapporto di intervisibilità e scelta di ulteriori due punti di vista notevoli.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero<br>LAURIN DA 5** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Lungomare G. Marconi n.3 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 8 particella n° 510 | |
| Numero camere | N. 42<br>• 1 appartamento | |
| Posti letto | N. 84 | |
| Numero stelle | N. 4 | |
| Posti auto di proprietà | • No | |
| Meeting Center | • No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva è un edificio di recente realizzazione, non è tipologicamente correlato al contesto. Gli interventi di ampliamento ammessi devono essere finalizzati a migliorare l'inserimento nel pregevole contesto di margine, non ammettendo sopraelevazioni dell'altezza massima del corpo più elevato ed avendo particolare cura nel rapporto con l'edificio religioso della Chiesa dei Frati Cappuccini. | |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA, non sono ammesse progettazioni parziali. | |
| Parametri edilizi | H: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

## Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HELIOS DA 6

| | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Gramsci n. 6 |
| Localizzazione catastale | Foglio 8 particella 401 |
| Numero camere | N. 20<br>• n. 18 doppie<br>• n. 2 singole |
| Posti letto | N. 38 |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | • posti auto coperti n. 9 mq 150 |
| Meeting Center | • No |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio atipico con tipologia fortemente caratterizzata. L'aspetto attuale è dato dal rimaneggiamento ed ampliamento di un edificio di fine ottocento con funzione termale: l' albergo Elio. L'edificio è sorto nel secondo dopoguerra del secolo scorso, inglobando le caratteristiche "palafitte" tipiche degli stabilimenti balneari, su tali strutture era situato un ristorante. Gli ampliamenti previsti dalle norme potranno essere applicati sul fronte sud a mare, non sono ammesse sopraelevazioni. Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA, non sono ammesse progettazioni parziali. |
| Parametri edilizi | H: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 — DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 — DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 |

| categoria dell'intervento | condizioni di ammissibilità |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1 |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2 |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2<br>Gli interventi di cui al quadro 3 mod. 2 sono da intendersi eseguibili quale ampliamento dell'edificio esistente esclusivamente in corrispondenza del fronte sud verso mare, limitatamente alla porzione centrale interessata dalle cinque bucature esistenti senza superare l'altezza esistente e in avanzamento del fronte fino al limite massimo di ml 3. L'ampliamento del fabbricato dovrà essere contestuale alla risistemazione di tutti i prospetti, con particolare riguardo alle tinteggiature utilizzate ed ai particolari e finiture che dovranno essere più aderenti al linguaggio dei fabbricati circostanti. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione complessiva dei fronti dell'edificio attuata attraverso uno studio analitico degli elementi architettonici rilevanti che possano essere ricondotti a schemi e finiture maggiormente aderenti al contesto;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente ;
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista:
    - dal mare con vista frontale;
    - dal molo traghetti;
    - da via Gramsci a est;
    - da via Gramsci a ovest.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero REGINA ELENA DA 7** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Milite Ignoto n. 42 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 10 particella n° 185 , 187, ex 184 ora 1793 sub 1,2,3 | |
| Posti letto | N. 190 | |
| Numero camere | N. 107<br>• 83 doppie<br>• 24 singole | |
| Numero stelle | N. 4 | |
| Posti auto di proprietà | N. 200 mq 3.000 di cui coperti mq 2.200<br>• coperti 174<br>• scoperti 23 | |
| Meeting Center | 6 sale congressi 360 posti<br>• Sala 220 posti<br>• Sala 140 posti | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio dei primi anni sessanta sorge sul sedime di un antico edificio visibile nelle documentazioni fotografiche dei primi anni del secolo. L'attuale edificio di ingombro maggiore è di tipo isolato, si rapporta marginalmente con gli edifici circostanti avendo con essi a causa dell'orografia del territorio scarsi rapporti di intervisibilità. Elevato è invece il grado di intervisibilità dal mare. L'importante ruolo ricoperto dalla struttura necessita di favorirne in modo appropriato un possibile sviluppo, ciò attraverso il miglioramento del rapporto con il quadro paesistico di riferimento. Non sono ammesse sopraelevazioni dell'edificio principale, mentre sulle porzioni a ovest ove sono ubicati i servizi sala da pranzo e dependance è ammessa la sopraelevazione. Gli obiettivi della riqualificazione prevedono le modalità di intervento indicate nelle categorie di intervento ammesse. | |
| Possibilità di ampliamento | • ammessa<br>• ammessa condizionata<br>• non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Per gli interventi di cui alla lettera "a" e per le modalità di intervento ammesse dal quadro 3 mod. 2 e mod.3, è previsto il permesso di costruire diretto/DIA con S.O.I. obbligatorio e riguarderanno la sola ricomposizione della facciata est ed eventuali interventi in sottosuolo. Per gli interventi di cui alla lettera "b" nell'ambito delle modalità di intervento ammesse quadro 3, mod. n.2 e mod. n.3 è previsto il permesso di costruire convenzionato esteso all'intero AR-DA, con S.O.I. obbligatorio; non sono ammessi interventi parziali o per fasi. Oggetto della convenzione sarà la realizzazione e le modalità di utilizzo del nuovo centro congressi da realizzarsi in struttura interrata. | |
| Parametri edilizi | H: Vedi descrizione interventi ammessi | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 |
| | DC: ml 3,00 | DS: prevista la riduzione delle distanze dagli assi stradali. I balconi aggettanti oltre il primo terra potranno allinearsi al limite delle viabilità pubbliche esistenti. |
| **Categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** | |

| | |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 secondo le tipologie di intervento indicate e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste:<br>a) La prima modalità di intervento prevede l'ampliamento volumetrico dell'edificio esclusivamente sul fronte est, attuabile con permesso di costruire diretto e realizzabile attraverso l'avanzamento del corpo principale fino al limite dei balconi esistenti, conducendo quindi alla formazione di un organismo edilizio a minore caratterizzazione, attraverso l'eliminazione di quegli elementi "modernisti" che per forma e caratteristiche contrastano con le tipologie tipiche dell'architettura ligure ed essere ricomposto con caratteri meno lineari e più aderenti al linguaggio tipologico dei fabbricati circostanti. Il nuovo disegno dovrà prevedere l'ampliamento dell'edificio principale sul fronte est senza ampliamenti sui lati, sul retro, o su altre porzioni fuori terra, ovvero l'ampliamento sarà finalizzato al solo ridisegno della facciata.<br>L'intervento dovrà porre grande attenzione al trattamento dei particolari e delle finiture. Sono ammessi, in sostituzione degli attuali balconi continui sulla facciata, balconi isolati di dimensione rapportata alle nuove bucature del fronte, queste ultime realizzate con le dimensioni tipiche delle finestre alla genovese (comprese tra ml 1,20 e ml 1,50 di larghezza). I balconi dovranno svilupparsi in lunghezza sul fronte con dimensioni massime limitate a contenere l'anta della persiana alla massima apertura. La profondità dei balconi non dovrà superare ml 1,20 se eseguiti in forma lineare; nell'ipotesi di soluzioni a disegno complesso (porzioni ellittiche o arrotondate abbinate a porzioni regolari lineari) fino ed una profondità di ml 1,40 massima. La loro collocazione sulla facciata dovrà tenere conto del ritmo delle bucature, dei vuoti e dei pieni, nel caso di vicinanza delle bucature sono preferibili soluzioni che prevedano l'alternanza di finestre senza balcone con finestre e balcone. Sui lati dell'edificio la distanza delle finestre dall'angolo dell'edificio dovrà essere contenuta in ml 1,00 /1,50. L'edificio dovrà essere coronato da cornicione sagomato con soprastante muretto d'attico.<br>La riprogettazione complessiva di tutta la facciata est deve prevedere l'eliminazione del fronte terrazzato, dovrà tendere e necessariamente rapportarsi con l'antico edificio dell'albergo in origine o con il Grand Hotel Miramare.<br>La modalità di intervento come sopra illustrata riveste carattere prescrittivo limitatamente alla sostituzione degli attuali balconi continui con balconi isolati di dimensione rapportata alle nuove bucature alla genovese nonché al coronamento dell'edificio sagomato; le ulteriori indicazioni presenti potranno invece essere modificate al fine di addivenire ad un ridisegno della facciata che recuperi la configurazione originaria della stessa come risultante dalle immagini storiche dell'albergo risalenti ai primi del novecento.<br>b) La seconda soluzione della presente disciplina prevede, ad integrazione e contestualmente a quanto previsto al punto a), la realizzazione di una progettazione maggiormente articolata con permesso di costruire convenzionato finalizzato alla realizzazione obbligatoria di un nuovo centro congressi interrato di almeno 400 posti a sedere.<br>In sintesi l'obiettivo della riqualificazione deve tendere alla semplicità formale e compositiva. Le esigenze di tutela devono essere |

| | |
|---|---|
| | coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda; gli interventi ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |

Prescrizioni particolari: per quanto attiene l'edificio principale non dovrà essere superata la linea di gronda attuale né l'altezza massima.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione complessiva dei fronti dell'edificio attuata attraverso uno studio analitico degli elementi architettonici rilevanti che possano essere ricondotti a schemi e finiture maggiormente aderenti al contesto ;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente;
  - Rafforzamento e riqualificazione degli spazi verdi
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista:
    - dal mare con vista frontale;
    - da nord in prossimità del Miramare;
    - da Via Milite Ignoto a est;
    - da Via Milite Ignoto a ovest.

## Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero CONTINENTAL DA 8

| | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Pagana n. 8 |
| Localizzazione catastale | Foglio 13 particella n° 57, 58. |
| Posti letto | N. 119 |
| Numero camere | N. 70<br>• 45 doppie<br>• 21 singole<br>• 4 suite |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | N. 92 mq 1.200 di cui coperti 300<br>• coperti 22<br>• scoperti 70 |
| Meeting Center | Sala modulare posti 110 |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio dei primi anni del secolo 1904 sorge in fregio a via Pagana. L'albergo è composto da un solo corpo di fabbrica che ha mantenuto sul fronte verso via Pagana integri i caratteri Liberty dell'originario edificio. Sul fronte retro è presente un ampliamento di recente realizzazione, discretamente inserito nel contesto della facciata secondaria, la copertura ha subito modifiche per l'inserimento di nuove camere.<br>Le esigenze di tutela devono essere coordinate con le esigenze di sviluppo dell'azienda, gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA; non sono ammesse progettazioni parziali. |

| categoria dell'intervento | condizioni di ammissibilità |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 secondo la tipologia di intervento di seguito indicata.<br>La possibilità di ampliamento della struttura alberghiera è limitata al solo fabbricato esistente su via Pagana, con caratteri di incongruenza con il contesto, relativamente al quale, ai fini di un più corretto inserimento ambientale, ne è ammessa la demolizione con ricostruzione, da realizzarsi anche attraverso la ricomposizione planimetrica che preveda il suo arretramento rispetto al filo stradale.<br>E' ammesso l'ampliamento volumetrico per la realizzazione di una copertura a padiglione nel cui volume potranno prevedersi nuove stanze; per tale intervento è ammesso l'innalzamento dell'attuale linea di gronda di ml 1,00. La linea di colmo rispetto all'attuale linea di gronda potrà elevarsi fino ad un massimo di ml 4,00.<br>L'intervento di cui sopra è ammesso alla condizione |

| | |
|---|---|
| | essenziale e propedeutica della completa modifica dei fronti che dovranno assumere i caratteri tipici dell'architettura ligure: copertura a quattro acque con copertura in ardesia, cornicione sagomato, muretto d'attico, facciate trattate in forma semplice e lineare, bucature alla genovese di forma rettangolare distanziate dagli angoli di almeno ml 1,00, facciata decorata con colori nella gamma delle terre, intonachi in arenino finemente frattazzato. Limite ampliamento previsto mc 400. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Riqualificazione e potenziamento degli spazi verdi con piantumazioni atte a minimizzare la percezione visiva degli ampliamenti previsti, divieto in ogni caso di abbattimento di alberature di medio e alto fusto o di essenze arboree di pregio, le quali qualora necessario dovranno essere ricollocate;
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
    - dal mare;
    - da est su via Pagana;
    - da ovest su via Pagana;
    - da sud.

| **Identificativo vincolo alberghiero HOTEL PARAGGI DA 9** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Paraggi a Monte n. 17 |
| Localizzazione catastale | Foglio 12 particella n° 339 |
| Numero camere | N. 13<br>• doppie 11<br>• singole 2 |
| Posti letto | N. 24 |
| Numero stelle | N. 4 |
| Posti auto di proprietà | • 13 |
| Meeting Center | • No |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | La struttura ricettiva è un edificio facente parte del complesso di edifici a blocco frontistanti la spiaggia, si ha documentazione dell'immobile in riprese fotografiche di fine ottocento. L'odierno edificio è stato rimaneggiato ed è stato di recente oggetto di una ristrutturazione complessiva degli interni. Visto il contesto paesistico e l'unicità del contesto non sono ammessi interventi sulla stereometria dell'immobile da conservare nello stato in cui si trova, con ciò non sono ammessi interventi volti all'ampliamento della struttura od alterazioni che portino alla modifica dei prospetti. Gli interventi ammessi dovranno in ogni caso conformarsi alla disciplina prevista dal Piano del Parco di Portofino. |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |

## Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO MINERVA DA 11

| | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Maragliano n° 34/d |
| Localizzazione catastale | Foglio 9 particella n° 146, 144 |
| Posti letto | N. 72 |
| Numero camere | N. 41<br>• 28 doppie<br>• 10 singole<br>• 3 suite |
| Numero stelle | N. 3 |
| Posti auto di proprietà | N. 18 mq 400<br>• coperti 18 |
| Meeting Center | Sala modulare posti 110 |

**Quadro dispositivo**

| | | |
|---|---|---|
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio di recente realizzazione privo di valore tipologico e compositivo è inserito in un contesto di scarso valore di edifici in linea o a blocco. Scarso il livello di intervisibilità dalle direttrici interne, scarso livello di intervisibilità da ovest e da est , intervisibilità scarsa dalle principali direttrici panoramiche. Gli interventi di ampliamenti ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Parametri edilizi | H: ammessa la sopraelevazione di un piano ml 3,00. | DF: Sugli allineamenti precostituiti |
| | DC: 10 m tra pareti finestrate frontistanti | DS Sugli allineamenti precostituiti |

| categoria dell'intervento | condizioni di ammissibilità |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato:<br>l'intervento di ampliamento può prevedere la possibilità di ampliamento del piano quarto e la sopraelevazione dello stesso di un ulteriore piano. Per quanto concerne l'aspetto tipologico compositivo l'intervento dovrà mantenere inalterata la tipologia esistente; è ammessa la copertura piana in analogia alle coperture esistenti al contorno; le bucature dovranno essere "alla genovese", allineate con quelle sottostanti. A completamento della progettazione è prevista la possibilità di riqualificare in forme coerenti con l'intorno gli spazi esterni e di ampliare gli spazi destinati ad autorimessa. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;
  - Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
    - Frontale da viale Minerva;
    - da via Tigullio;
    - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori due viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO FIORINA DA 12** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Piazza Mazzini n. 6 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 8 particella n° 494 | |
| Posti letto | N. 74 | |
| Numero camere | N. 43<br>• 31 doppie<br>• 12 singole | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | N. 3 posti auto scoperti mq 45 | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento di Santa Margherita Ligure a margine della zona di maggior pregio.<br>Gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA. | |
| Parametri edilizi | H max: non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda. | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 |
| | DC Sugli allineamenti precostituiti | DS Sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod.2 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato:<br>L'intervento di ampliamento potrà essere attuato sul lato est del fabbricato quale parziale sopraelevazione del corpo ad un piano ospitante il ristorante.<br>L'ampliamento non potrà superare l'altezza di gronda del corpo principale, avere copertura a padiglione raccordata con la copertura esistente. Il volume massimo consentito non potrà superare mc 1400.<br>Per quanto riguarda gli aspetti tipologici, dovrà essere effettuata una rivisitazione dei prospetti e del cornicione esistenti adeguandoli alle preminenti caratteristiche tipologiche dell'ambito circostante.<br>La tipologia dell'intervento dovrà quindi uniformarsi ai caratteri degli edifici storici circostanti. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia prevalente relativa all'ambito di intervento;

- Rendering da non meno di 2 punti di vista ravvicinati:
  - da Piazza Mazzini;
  - da via Solimano;

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL LA VELA DA 13** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via N. Cuneo n. 19/21 |
| Localizzazione catastale | Foglio 2 particelle n° 428 |
| Posti letto | N. 31 |
| Numero camere | N. 17<br>• 16 doppie<br>• 1 singole |
| Numero stelle | N. 3 |
| Posti auto di proprietà | N. 12 posti auto scoperti mq 100 |
| Meeting Center | No |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio in stile eclettico rappresenta nel contesto unicità tipologica. E' composto da un corpo centrale ben articolato ed equilibrato nel disegno, di tal che pur non costituendo emergenza sotto l'aspetto paesistico rappresenta oggetto unico con elevati rapporti di intervisibilità, tali da non consentire interventi sull'aspetto architettonico che ne modifichino i caratteri tipologici e compositivi. Gli interventi di ampliamento ammessi all'esterno dovranno obbligatoriamente essere accompagnati da uno S.O.I. la cui finalità dovrà essere la verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto paesistico. |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA, non sono ammesse progettazioni parziali. |
| Parametri edilizi | H max: non ammesse sopraelevazioni delle porzioni di volume costituenti il "corpus" architettonico principale; quelli relativi agli altri interventi di ampliamento ammessi non dovranno superare ml 6,50 — DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 — DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato.<br>L'ampliamento sul fabbricato principale, nel limite massimo di mc 400, dovrà interessare esclusivamente i prospetti lato monte e non superare la quota di copertura del piano secondo ed assecondarne il particolare schema tipologico.<br>Gli interventi ammessi per la realizzazione di nuovi posti auto dovranno essere supportati da un accurato rilievo delle parti esterne finalizzato alla localizzazione delle essenze d'alto fusto di maggior pregio. |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :

- Studio tipologico con dimostrazione della compatibilità dell'ampliamento con la tipologia del fabbricato.
- Rendering da non meno di quattro punti di vista ravvicinati:
  - Frontale da sud da corso Nicolò Cuneo;
  - Verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno ulteriori tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL MEDITERRANEO DA 14** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Della Vittoria n° 18/a | |
| Localizzazione catastale | Foglio 9 particelle n° 20, 22, 7. | |
| Posti letto | N.53 | |
| Numero camere | N. 30<br>• 7 singole<br>• 23 doppie | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | Si: N. 12 esterni | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio è una villa di fine settecento trasformato nei primi anni del secolo in albergo. Tipologicamente ha la classica struttura di villa padronale ligure con corpo centrale di maggior altezza e ali laterali più basse. La copertura è a padiglione con piano nobile al primo piano. Nel caso di ampliamenti obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA. | |
| Parametri edilizi | H max: non ammesse sopraelevazioni delle porzioni di volume costituenti il corpo principale del fabbricato e relative ali laterali, quelli relativi agli altri interventi di ampliamento ammessi non dovranno superare ml ~~3,00~~ 6,50 | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 e subordinatamente a quanto di seguito riportato.<br>Sono ammissibili interventi tali da non incidere sul corpo principale, che non ne modifichino i caratteri tipologici e compositivi. Gli interventi ammessi per la realizzazione di nuovi posti auto dovranno essere supportati da un accurato rilievo delle parti esterne finalizzato alla localizzazione delle essenze d'alto fusto di maggior pregio. La realizzazione di autorimesse interrate è ammessa alla essenziale condizione della conservazione sintattica del giardino; non sono in ogni caso ammesse riduzioni del verde; ed eventuali alberature d'alto fusto dovranno essere ricollocate, non ne è ammesso l'abbattimento. Sono ammesse integrazioni dell'esistente che in ogni caso dovranno |

| | |
|---|---|
| | essere contenute in un disegno complessivo della struttura |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Nell' ipotesi di interventi sulle facciate principali e secondarie, questi dovranno essere accompagnati da uno studio sul colore. Non sono ammesse modifiche del colore originario sia di fondi che di cornici.
  - Nell'ipotesi di realizzazione di posti auto interrati dovrà essere condotto un accurato rilievo finalizzato all'individuazione ed alla conservazione delle specie vegetali di pregio.
  - Rendering da non meno di tre punti di vista ravvicinati:
    - da via Giunchetto;
    - frontale dall'incrocio tra via Solimano e via della Vittoria;
    - da via della Vittoria.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL IOLANDA DA 15** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Costa Luisito n. 6 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 7 particelle n° 132 | |
| Posti letto | N.91 | |
| Numero camere | N. 50 | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | | |
| Meeting Center | | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento di Santa Margherita Ligure a margine della zona di maggior pregio. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Parametri edilizi | H max: non sono ammessi innalzamenti della linea di gronda. | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto /DIA | |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria. | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ARGENTINA DA 16** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Paraggi a Monte n° 56 |
| Localizzazione catastale | Foglio 12 particelle n° 340/368 sub. 1,2,3,4 |
| Posti letto | N. 24 |
| Numero camere | N. 12. |
| Numero stelle | N. 2 |
| Posti auto di proprietà | No |
| Meeting Center | No |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio facente parte della schiera a monte lungo via Paraggi discretamente inserito nel contesto, ha mantenuto la tipologia originaria, per le condizioni di saturazione del lotto su cui insiste e per il contesto paesistico ambientale, saranno ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione solo all'interno dell'edificio. Gli interventi ammessi dovranno in ogni caso conformarsi alla disciplina dettata dal Piano del Parco di Portofino. |
| Possibilità di ampliamento | • <br>• Ammessa <br>• Ammessa condizionata <br>• Non ammessa |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO VILLA ANITA DA 17** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Tigullio N° 10 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 10 particelle n° 21, 22, 1768 | |
| Posti letto | N.22 | |
| Numero camere | N. 12<br>• 2 singole<br>• 10 doppie | |
| Numero stelle | N. 2 | |
| Posti auto di proprietà | N. 2 esterni mq 30 | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio è posto in un contesto collinare caratterizzato da edifici in linea di rilevante peso. L'area occupata dall'albergo è libera nella porzione est e la proprietà si estende fino alle prime propaggini collinari. L'edificio è caratterizzato da un corpo principale ed un corpo secondario di minore altezza. Non presenta elementi di pregio tali da essere segnalati per la loro conservazione. Obiettivo della disciplina sarà il potenziamento della struttura, anche attraverso la formazione ed il potenziamento delle porzioni accessorie, da realizzarsi quale ampliamento della struttura o autonome nelle aree libere di proprietà. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA. | |
| Parametri edilizi | H max. non superiore all'altezza del corpo principale più alto. | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |
| | DC: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 | DS: condizioni determinate nel quadro 3 mod. 1 e mod.3 |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione ordinaria | ammessa senza condizioni |
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod. 2 e mod.3 e subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni particolari previste |

Prescrizioni particolari: L'ampliamento finalizzato alla creazione di nuove stanze e servizi, è applicabile nella porzione più bassa sul lato sud/ovest dell'edificio, o nelle pertinenze della struttura in aderenza all'edificio principale.

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - Rendering da non meno di tre punti di vista ravvicinati:
    - da nord;
    - da sud dalla collina di Monte Bello;
    - da est da viale Minerva.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL EUROPA DA 18** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Trento n. 5 | |
| Localizzazione catastale | Foglio n.9 particella 89 | |
| Posti letto | N.38 | |
| Numero camere | N.20<br>• 18 doppie<br>• 2 singole | |
| Numero stelle | N. 2 | |
| Posti auto di proprietà | n. 3 posti auto di proprietà | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | L'edificio della seconda metà del secolo scorso non presenta particolari caratteristiche architettoniche e compositive. E' posto nel cento abitato, in un ambito composto da edifici a blocco e a villa. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA | |
| Parametri edilizi | H max: non superiore a quella esistente. | DF: condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3 |
| | DC: Sugli allineamenti precostituiti | DS: Sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| Integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità;

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL FASCE DA 19** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Luigi Bozzo n. 3 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 7 particella n. 147 | |
| Posti letto | N.22 | |
| Numero camere | N.11 | |
| Numero stelle | N. 2 | |
| Posti auto di proprietà | No | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio articolato, frutto di rimaneggiamenti, con discreti caratteri architettonici e compositivi, marginale al centro, si sviluppa lungo un pendio. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA esteso all'intero DA | |
| Parametri edilizi | H max: condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3 | DF Sugli allineamenti precostituiti |
| | DC Sugli allineamenti precostituiti | DS Sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| Integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero HOTEL TIGULLIO ET DE MILAN - DA 20** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Viale Rainusso n. 3 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 7 particella 128 sub 3 A | |
| Posti letto | N.76 | |
| Numero camere | N.40 | |
| Numero stelle | N. 3 | |
| Posti auto di proprietà | Si 13 scoperti | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio della seconda metà del secolo scorso è inserito in un contesto di edifici a blocco e villini. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto | |
| Parametri edilizi | H max: condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3 | DF: Sugli allineamenti precostituiti |
| | DC: Sugli allineamenti precostituiti | DS: Sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| Integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero SANTA MARGHERITA PALACE DA 21** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Zara n. 1 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 7 particella 45 sub a | |
| Posti letto | N.52 | |
| Numero camere | N.26 | |
| Numero stelle | N. 4 | |
| Posti auto di proprietà | | |
| Meeting Center | Si | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio inserito di discreto valore architettonico, non presenta particolari elementi di valore, frutto di rimaneggiamenti di epoca recente, si presenta in un contesto di edifici in linea e a blocco. In caso di ampliamento, obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA. | |
| Parametri edilizi | H max: non superiore all'esistente | DF sugli allineamenti precostituiti |
| | DC sugli allineamenti precostituiti | DS sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| Integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1e mod 3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità.

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ANNABELLA DA 22** | |
|---|---|
| Stato di fatto | |
| Ubicazione | Via Costa Secca n. 10 |
| Localizzazione catastale | Foglio 7 Particella n.37 |
| Posti letto | N.21 |
| Numero camere | N.11 |
| Numero stelle | N. 1 |
| Posti auto di proprietà | No |
| Meeting Center | No |
| **Quadro dispositivo** | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Porzione di edificio condominiale a destinazione prevalente residenziale. |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa |

| **categoria dell'intervento** | **condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |

| **Identificativo vincolo di destinazione d'uso alberghiero ALBERGO NUOVA RIVIERA DA 23** | | |
|---|---|---|
| Stato di fatto | | |
| Ubicazione | Via Belvedere n.10/2 | |
| Localizzazione catastale | Foglio 6 particella 154 | |
| Posti letto | N.16 | |
| Numero camere | N.9 | |
| Numero stelle | N. 1 | |
| Posti auto di proprietà | No | |
| Meeting Center | No | |
| **Quadro dispositivo** | | |
| Caratteri architettonici e quadro dispositivo | Edificio a villa isolato di buon valore architettonico, è inserito in un contesto di pregio. In caso di ampliamento obbligo di S.O.I.. | |
| Possibilità di ampliamento | • Ammessa<br>• Ammessa condizionata<br>• Non ammessa | |
| Modalità attuative previste per gli ampliamenti volumetrici | Permesso di Costruire diretto/DIA. | |
| Parametri edilizi | H max: non superiore all'esistente | DF: sugli allineamenti precostituiti |
| | DC sugli allineamenti precostituiti | DS: sugli allineamenti precostituiti |

| **categoria dell'intervento** | **Condizioni di ammissibilità** |
|---|---|
| Manutenzione straordinaria | ammessa senza condizioni |
| Restauro e risanamento conservativo | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 1. |
| Ristrutturazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 2. |
| Integrazione edilizia | ammessa con le condizioni determinate nel quadro 3 mod 1 e mod 3 |

- Contenuti particolari dello S.O.I. :
  - verifica analitica del rapporto di intervisibilità da cui discenderanno tre viste come indicato al n. 6 dell'art. 4 con elevato grado di intervisibilità.

## Art. 62 bis – zona agricola "E1"

Ambito di nuova previsione derivato dallo svincolo della struttura ricettiva Ex Hostaria dell'Orso.
E' prevista per tale zona la disciplina contenuta nel precedente art. 62, con possibilità di cambio d'uso in residenziale e con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

1. L'intervento è assoggettato a permesso di costruire convenzionato che prevederà la cessione a titolo gratuito all'Amministrazione Comunale di una superficie non inferiore al 10% di Sp, come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G., della porzione alberghiera di cui è ammesso il cambio d'uso in residenziale, adibita ad alloggi che il Comune assegnerà tramite bando pubblico a canone moderato.
   La superficie da cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale, previo assenso dell'Amministrazione stessa, potrà essere recuperata anche in altra parte del territorio comunale; in tal caso dovranno però essere ceduti gratuitamente al Comune alloggi per una superficie complessiva pari al citato 10% moltiplicato per il rapporto tra il valore minimo delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI) della zona dove insiste la struttura alberghiera oggetto di trasformazione ed il valore minimo OMI della zona dove vengono ceduti gli alloggi.
   In ogni caso il taglio minimo di tutti gli alloggi non oggetto di cessione in cui sarà articolato il fabbricato di Via Aurelia dovrà essere conforme a quello previsto per la zona "E", mentre gli alloggi oggetto di cessione, siano questi ceduti presso la struttura alberghiera oggetto di trasformazione o recuperati in altra zona del territorio comunale, potranno avere una superficie minima pari a mq 50 di Sp come definita all'art. 5 delle N.T.A. del P.R.G.
2. E' facoltà del soggetto attuatore degli interventi di procedere, sempre previo consenso dell'Amministrazione Comunale, in alternativa a quanto indicato al punto 1, alla monetizzazione della superficie da cedere all'Amministrazione Comunale, come sopra individuata; tale monetizzazione avverrà, sulla base del valore minimo OMI, ridotto del 20%, della zona ove ha sede la struttura alberghiera oggetto di trasformazione."