NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Aggiornamento aprile 2017

TITOLO I – GENERALITÀ

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") del Comune di Chiavari,
Le Norme sono articolate su sei titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 GENERALITA'
Capo 1° Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni, credito edilizio).
Capo 2° Ripartizione del territorio in conformità a quanto contenuto nella LR. 36/1997 e s.m. e int., Ambiti e Distretti e la Disciplina Paesistica.
Capo 3° Varianti e monitoraggio
Capo 4° Definizioni
Capo 5° Sistema dei servizi e delle infrastrutture
Capo 6° Disposizioni inerenti le strutture commerciali

TITOLO II DISPOSIZIONI SPECIALI
Capo 1° Generalità
Capo 2° Disposizioni applicative di norme speciali, premialità conseguenti.

TITOLO III DISPOSIZIONI DEGLI AMBITI
Capo 1° Ambiti di Conservazione
Capo 2° Ambiti di Riqualificazione
Capo 3° Ambiti di Completamento

TITOLO IV NORME DEL DISTRETTO
TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 2 Elementi dispositivi del P.U.C.

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C., oltre alla presente Norme di Attuazione, i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 e s.m..
La relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate.
Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e distretto di trasformazione, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e le altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC come da elenco che segue:
Tav 01 STR - Struttura del Piano–suddivisione in ambiti e distretto con servizi unificati
Tav 02 STR - Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto
Tav 03 STR - Carta del rischio archeologico

Tav 04 STR - Identificazione aree progetto
Tav 05 STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
Tav 05 a STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
Tav 05 b STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
Tav 06 STR - Assetto del verde urbano e dei fronti stradali
Tav 07 STR – Disposizioni del commercio
Tav 08 STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Microzone omogenee in prospettiva sismica
Tav 09 STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Suscettività d'uso del territorio
Tav 10 STR - Aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico
Tav 12 STR/VAS – Ambiti interessati dai meccanismi dei crediti e premialità

I documenti:
Repertorio delle schede dei singoli edifici di valore
Repertorio del progetti d'area
Disposizioni in materia geologica

Costituiscono elementi di verifica:
Tav 01 VER - Aspetti geologici e geomorfologici - Sovrapposizione zonizzazione geologica e struttura del piano
Tav 02 VER – Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee ex dm 1444/68
Tav 03 VER – Struttura del Piano – sovrapposizione su P.T.C.P. assetto insediativo
Tav 04 VER - Vincoli soprintendenza e STR
Tav 05 VER - Vincolo Galasso aree percorse dal fuoco e STR
Tav 06 VER - RER SIC aree protette e STR
Tav 07 VER - Fasce acustiche dividente demaniale e STR
Tav 08 VER - Fasce d'inedificabilità assoluta
Tav 09 VER - Sistemazione idraulica Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico
Tav 10 VER - Progetto regimazione Entella e infrastruttura
Tav 11 VER - Verde Provinciale
Tav12 VER – Territori boschivi e prativi naturali

Art. 3 Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano

La attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36 e s.m. Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento, preceduti ove prescritto dalla preventiva approvazione degli strumenti urbanistici attuativi nella forma del PUO ove previsti.
Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, dovrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi nelle forme di legge, ove il soggetto attuatore assumerà a proprio onere l'attuazione di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della L.U.R.
Si richiama il rispetto di quanto prescritto in materia di realizzazione di opere pubbliche dalle vigenti disposizioni in materia
Ove non diversamente disposto nelle norme d'ambito, per tutti gli interventi che prevedono obbligazioni non ordinarie nei confronti del Comune, il titolo abilitativo resta subordinato alla contestuale formazione di una convenzione.

Art. 4 L'articolazione dispositiva

Art. 4.1 Generalità

In via generale, la struttura dispositiva del Piano si articola su distinti livelli di controllo, corrispondenti alle categorie normative definite dalla LUR articolandosi distintamente in relazione alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti.

Art.4.2 Raccordi con la disciplina geologica

In riferimento alla disciplina geologica, le disposizioni attuative sono contenute nel documento "norme geologiche " che fa riferimento alla carta di Suscettività d'uso del territorio (TAV. 9STR). Questo elaborato, redatto in conformità alla L.R. 04-09.1997 n.36 Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. e alle Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (DGR n. 1745 del 27/12/2013), prevede la suddivisione del territorio in cinque classi. Ciascuna classe è sua volta suddivisa in sottoclassi che individuano una specifica problematica geologica caratteristica di quel specifico comparto. In particolare si assiste ad un aumento delle problematiche idrogeologiche passando dalla classe 1 (assenza di condizionamenti) alla classe 5 (forti limitazioni).
Ciascuna area può prevedere diverse problematiche specifiche indicate tra parentesi sull'elaborato cartografico. Ove tale indicazione non sia presente s'intende che superata la prima problematica non si rilevano ulteriori condizionamenti.
Il documento Norme geologiche, oltre ad individuare diverse tipologie di intervento edilizio sulla base della rilevanza in ambito geologico, fornisce indicazioni circa le metodologie geognostiche ritenute più adatte a fronte dei problemi geologici individuati sul territorio comunale (zonizzazione geologica) e sui livelli di approfondimento degli accertamenti geologici da eseguirsi in rapporto alla rilevanza dell'intervento.
Le prescrizioni ivi impartite sono suddivise in due sezioni: la prima sezione fornisce indicazioni generali, valide sull'intero territorio comunale, mentre la seconda sezione prescrive i contenuti degli elaborati geologici in rapporto alla diversa suscettività d'uso del territorio individuata dalla Carta di suscettività d'uso.
Nell'ambito del territorio Comunale è stata inoltre individuata un'area soggetta a disciplina di controllo idrogeologico – TAV. 10 STR – ove valgono le prescrizioni contenute all'articolo 10 delle Norme Geologiche.
Per ciascun ambito, vengono delineate le caratteristiche geologiche principali, ed individuate le problematiche maggiormente significative. Per l'esatta definizione della conformità di ciascun intervento alla disciplina geologica si dovrà far riferimento al documento "Norme geologiche" cosi come richiamato nel seguito.

Art. 4.3 Disciplina degli Ambiti

Il Piano, definisce la proprie disposizioni per gli Ambiti secondo il raggruppamento delle categorie generali di indirizzo disciplinare definito all'art. 28 della L.R. 36/1997 e s.m. e int. come segue:

Indirizzo della Conservazione
Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo della Riqualificazione

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo del Completamento

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

In relazione a specifiche condizioni normative possono altresì considerarsi autonomamente le discipline relative ad aree in cui sussistono condizionamenti derivanti o da necessità attuale di osservanza di discipline sovraordinate (in particolare derivanti dalla vigenza del Piano di Bacino) o da presenza di strumenti di dettaglio già approvati e vigenti, di cui al momento non è stata ancora completata la realizzazione.
Per quanto concerne la tutela dal rischio idrogeologico si richiama l'osservanza di quanto disposto dall'Allegato 1 alla DGR n°723/2013 ss.mm.ii. in merito agli indirizzi interpretativi della normativa del Piano di Bacino.

Art. 4.4 Articolazione della disciplina
La disciplina degli Ambiti viene articolata come segue:

Art. 4.4.1 Disposizioni generali valide per indirizzo così articolate:
Specificazione categorie di intervento ammissibili
Disciplina delle destinazioni d'uso
Disposizioni sugli elementi edilizi
Disposizioni sugli spazi aperti

Art. 4.4.2 Disposizioni specificative per singoli ambiti
Condizioni, limitazioni, prescrizioni integrative
Riferimenti ad Aree Progetto e Progetti a Tema

Art. 4.4.3 Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza
Le tavole del Piano identificano con apposito segnale all'interno degli Ambiti di Conservazione gli immobili ed i siti in cui operano, in termini integrativi e ove occorra prevalenti rispetto a quelle ordinariamente previste, specifiche disposizioni contenute in uno tra i seguenti documenti del Piano.
- Repertorio delle schede di singolo edificio
- Repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore
- Repertorio dei progetti d'area

Il Repertorio delle schede di singolo edificio

Ciascuna delle schede contenute nel repertorio definisce sinteticamente i valori architettonici e/o storico documentari del singolo edificio, individuandone le modalità di conservazione e di valorizzazione, costituendo a questi effetti disposizione normativa per tutti gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione.
Le modalità di osservanza dei contenuti prescrittivi della scheda costituiscono contenuto obbligatorio dei progetti di intervento relativi all'edificio.

Il Repertorio dei progetti d'area

Il Repertorio raccoglie le definizioni, in termini di progettazione di massima già costituenti contenuto diretto del Piano, relativamente ad aree in genere di proprietà pubblica o comunque individuate dal Piano ad assolvere funzioni di tipo pubblico di particolare rilevanza.
Per ciascuna di dette aree il repertorio contiene altresì le disposizioni normative ed operative atte a favorire la concreta fattibilità dell'intervento proposto.
I progetti d'area previsti dal PUC sono i seguenti:
1. Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2. Recupero Torre cinquecentesca
3. Esedra di Palazzo Marana e collegamento con via Martiri della Liberazione
4. Piazza della Fenice
5. Piazza N.S. dell'Orto
6. Nuovo parco giochi villa Rocca
7. Connessione aerea Stazione FF.SS e piazza Leonardi
8. Area lungo via Chiarella
9. Complesso villa del Conte collina delle Grazie
10. Centro Sportivo in Sanpierdicanne
11. Intervento in via G.B. Pianello
12. Piazza Del Buono
13. Ex aree Gas tra via Parma e l' Entella

Art. 5 Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità di Superficie Agibile (S.A.) resa disponibile a favore di un soggetto privato in applicazione di disposizioni a carattere compensativo o perequativo previste dal P.U.C..

Il credito edilizio è negoziabile e trasferibile tra i soggetti interessati secondo quanto disposto all'art. 29 ter della L.R. 36/1997 e s.m. e int. e le sue modalità di utilizzo sono determinate nel seguito delle presenti Norme.
I crediti edilizi espressi in "Superficie Lorda di Piano (Slp) già in capo a soggetti privati all'atto dell'adozione delle presenti Norme, in dipendenza dell'applicazione delle disposizioni della "perequazione urbanistica" previste in caso di cessione al Comune di aree a servizi dagli articoli 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del previgente P.R.G., sono tradotti in pari entità di Superficie Agibile (S.A.) impiegabile in osservanza delle disposizioni del P.U.C..
Il Comune è tenuto a conservare l'elenco di tutti i crediti edilizi efficaci in un apposito registro a pubblico accesso.
Il credito edilizio ha validità per otto anni a far data dal suo formale rilascio o, per i crediti già esistenti a far data dalla entrata in efficacia del P.U.C., e ciascun credito non può essere utilizzato in più di quattro distinti interventi edilizi.

Art. 6 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi

I crediti edilizi in quantità di Superficie Agibile (S.A.) sono utilizzabili, in via generale secondo quanto previsto in dettaglio nel seguito, esclusivamente in incremento di edificazioni esistenti o in aggiunta a S.A. per nuova edificazione ove conseguita in applicazione delle norme del P.U.C.
L'utilizzo dei crediti edilizi in incremento di S.A. di edifici esistenti e/o di nuova edificazione è ammessa in via generale esclusivamente all'interno degli ambiti e nella misura sottoindicati:

Ambiti	Percentuale su S.A. preesistente
Ambiti di Conservazione del territorio insediato (tutti) e Ambiti di conservazione dei nuclei storici (limitatamente agli interventi di ampliamento di edifici esistenti)	5% con limite massimo di mq. 16 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)
Ambiti di riqualificazione del territorio insediato con esclusione degli ambiti ARI-PR e ARI-FM	10% con limite massimo di mq. 80 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.) Nei casi di aree aree classificate in zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a non si possono impiegare crediti edilizi.
Ambiti di completamento dei territori esterni (ACO-tutti)	20% con limite massimo di mq. 80 e obbligo di non incremento del parametro Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.) Nei casi di aree aree classificate in zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a non si possono impiegare crediti edilizi.

Nel seguito delle presenti Norme sono indicate puntualmente. in relazione a particolari condizioni di intervento, diverse disposizioni sulle modalità di utilizzo dei crediti.

Art. 7 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

Non è ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% del solaio già impegnato con tali funzioni.

CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Art. 8 Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento e individua un unico Distretto di Trasformazione.
Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con traduzione in apposito codice .
In corrispondenza di porzioni territoriali interessate da vigenti previsioni urbanistiche di tipo operativo giudicate non incompatibili con l'assetto prefigurato dal PUC, viene sostanzialmente disposta la conferma delle previsioni previgenti, per i quali restano operanti le disposizioni urbanistico-edilizie proprie del rispettivo titolo approvato e vigente.

Art. 8.1 Ambiti di conservazione

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO
AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore Ambientale
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO
AMBITI DI COSERVAZIONE DEL CENTRO URBANO
AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico
AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano
AC-VPA Ambito di conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio Ambientale
AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE
AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-PRC 1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto (in regime IS-CE PTCP)
AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie
AC-BC-GR 1 Ambito di Conservazione del versante delle Grazie (in regime ANI-CE PTCP)
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO
AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo / dei Pescatori
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI
AC-NS-CP Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto
AMBITI DI VALORE CONSERVAZIONE DI VALORI EMERGENTI
AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella
AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

Art. 8.2 Ambiti di riqualificazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO
ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-LB Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile
ARI-FE Ambito di Riqualificazione del Fondovalle Entella a Caperana
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE
ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-TR 1 Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole (i regime IS-MA CPA ptcp)

ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE
ARI-SR-PT Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico
ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti)
e delle aree ad esso connesse
ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste
(Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR-RU Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CAMPAGNA ABITATA
ARI-CA-CA Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena

Art. 8.3 Ambiti di completamento

ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

Art. 8.4 Distretto di trasformazione

DST-TRZ-CL Distretto di trasformazione "Colmata e Lido"

Art. 9 Disciplina paesistica

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni in materia di disciplina paesistica derivate dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e specificate a livello comunale ai sensi della L.R.6/91 a far parte del Piano Urbanistico.
In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di Progetto Urbanistico Operativo, sia a livello di attuazioni dirette, dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, avuto riguardo alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
Le disposizioni costituenti disciplina paesistica del P.U.C. sono specificate attraverso indicazioni a carattere paesistico-ambientale direttamente comprese nel presente articolato normativo relativamente agli indirizzi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sulla nuova edificazione e per la formazione di manufatti minori.
Gli interventi di nuova edificazione abitativa, ammessi dal Piano negli Ambiti sia mediante asservimento di aree o riferibili alla riedificazione con recupero volumetrico, sono tenuti in via generale a conformarsi ai caratteri tipologici caratterizzanti il contesto .
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, o di recupero dovranno sempre procedere da una identificazione del tipo edilizio originario, con osservanza per ciascun tipo delle modalità di intervento prescritte.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità di ricondurre ai modelli ammissibili nell'ambito di pertinenza o comunque già caratterizzanti il contesto, edifici non qualificati paesisticamente o comunque portanti caratteri costruttivi e materiali di finitura scarsamente qualificanti.
L'osservanza delle disposizioni anche a carattere puntuale costituenti "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte.
Le indicazioni contenute negli articolati costituiscono per la Commissione Locale per il Paesaggio elemento di riferimento nella valutazione della congruità ed ammissibilità paesistico-ambientale dei singoli interventi.

Tutti i progetti di nuova edificazione, integrazione volumetrica di edifici esistenti, modifica paesisticamente percepibile delle sistemazioni dei prospetti e delle coperture degli edifici, o delle sistemazioni delle aree scoperte, dovranno manifestare la loro conformità alle disposizioni della disciplina paesistica.
Ove, in relazione alle specifiche condizioni del sito interessato dall'intervento, risulti non possibile la puntuale osservanza di tutte le condizioni disposte nella disciplina a livello di edificio è da ammettersi quale condizioni di flessibilità del Piano la possibilità di utilizzare singole componenti compositive dimostrativamente già prevalenti nel contesto, anche se non esplicitamente disposte nella norma.
La flessibilità è applicabile esclusivamente alla condizione che il progetto contenga un'apposita relazione che proceda dal modello di lettura dei valori di ambiente propri della Disciplina Paesistica e dagli obiettivi di riqualificazione in essa contenuti, per illustrare, in congruenza con quanto sopra, le modalità compositive che sono state individuate sulla quale venga espresso positivo parere della C.L.P. con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento.

CAPO III – VARIANTI E MONITORAGGIO

Art. 10 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m.

Art. 10.1 Indicatori di salubrità ambientale
Si intendono qui esplicitamente richiamati gli indicatori di salubrità ambientale (direttiva 2001/42/CE) individuati nella Relazione Ambientale di cui alla L.R. 32/2012, in relazione agli obiettivi ed alle strategie del progetto di PUC, a costituire oggetto di monitoraggio al fine di una periodica verifica degli effetti ambientali significativi nel corso della attuazione e della gestione del Piano stesso, al fine di individuare tempestivamente gli effetti negativi imprevisti ed essere in grado di adottare le misure correttive che al momento potranno essere ritenute maggiormente opportune.

Art. 10.2 Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio
A far data dalla entrata in vigore del Piano la deliberazione consigliare con la quale viene disposta la verifica intermedia dell'attuazione del PUC, così come prevista dal programma di monitoraggio indicato nelle procedure VAS annesse al Piano stesso, ha ordinariamente cadenza biennale.
Fermo restando quanto disposto all'art. 43 in materia di introduzioni di "varianti di aggiornamento" comunque ammissibili, la deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle previste dall'art. 43 stesso, deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle varianti proposte ne verifichi la compatibilità con le risultanze finali del procedimento di VAS esperito sul progetto di PUC approvato.
Tale relazione di risultanza dovrà essere condotta sulla base dei contenuti della verifica intermedia immediatamente antecedente di non oltre dodici mesi, o in caso di non presenza in tale periodo della pertinente deliberazione consigliare potrà costituire oggetto della medesima deliberazione di adozione della variante, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.
La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la conclusioni della Descrizione Fondativa e la congruità con il Documento degli Obiettivi.

Art. 10.3 Verifica della capacità depurativa
Al fine di garantire la piena efficienza del sistema depurativo dei reflui liquidi urbani nei confronti dell'intero sistema ambientale locale e con particolare riferimento alle acque della balneazione, potenzialmente interessate da rischi di inquinamento, è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova S.A. residenziale, anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, resti subordinato alla preventiva attestazione, da parte del soggetto concessionario dell'intero ciclo delle acque, della capacità teorica dell'impianto di depurazione a garantire l'assorbimento del carico di pari entità di abitanti equivalenti.

CAPO IV – DEFINIZIONI

Art. 11 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano

I parametri urbanistici ed edilizi assunti dal Piano sono tutti quelli indicati nel titolo 1° della parte II della Legge Regionale 16 giugno 2008 n° 16 e s.m., che operano comunque con carattere di prevalenza in caso di contrasto apparente con le disposizioni delle presenti Norme.
Oltre ai parametri definiti compiutamente nella Legge Regionale ed il cui elenco viene riportato al successivo punto, compresi gli eventuali riferimenti alla disciplina locale ove previsto dalla legge regionale stessa, ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte ulteriori definizioni che sono specificate e dettagliate in successione.

Art. 11.1 Parametri urbanistico-edilizi indicati nella L. R. 16/2008
PERTINENZE DI UN FABBRICATO (art.17)
PARCHEGGI PRIVATI (art.19)
SUPERFICIE AGIBILE (SA) E SUPERFICIE ACCESSORIA (S.Acc) (art.67)
LOCALI INTERRATI (art.68)
SUPERFICIE NETTA DI VENDITA (art.69)
VOLUME GEOMETRICO (art.70)
LOTTO ASSERVIBILE (art.71)
INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI) (art.72)
SUPERFICIE ASSERVITA (art.73)
SUPERFICIE COPERTA (SC) (art.74)
RAPPORTO DI COPERTURA (RC) (art.75)
DISTANZE TRA LE COSTRUZIONI (D) (art.76 comma 3 sub a)
DISTANZE DAL CONFINE (Dc) (art.76 comma 3 sub b)
DISTANZE DALLE STRADE (Ds) (art.76 comma 3 sub c)
ALTEZZA DEI FABBRICATI (H) (art.77)
ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE (art.78)
LINEA DI GRONDA (art.79)
NUMERO DEI PIANI (art.80)
LOCALI TECNICI (art.81)
SAGOMA (art.82)
CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO (art.83)

Art. 11.2 Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano

Art. 11.2.1 Superficie territoriale (ST)
È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione. A questi fini per rete principale della viabilità deve intendersi la superficie delle strade pubbliche aventi funzione eccedente il semplice servizio al territorio di riferimento, come le strade di attraversamento.

Art. 11.2.2 Superficie fondiaria (SF)
È l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

Art. 11.2.3 Lotto contiguo minimo (LC)

Si definisce **lotto contiguo minimo (LC)** la quota del lotto corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme. A questi fini, ove sussista comunque frontistanza maggiore di almeno m. 5,00 tra le aree da esservirsi , non costituisce soluzione di continuità la presenza di infrastrutture viarie o di corsi d'acqua ad eccezione dell'Autostrada, del tracciato ferroviario scoperto, e del corso principale del torrente Rupinaro.

Art. 11.2.4 Rapporto di incidenza volumetrica (RV)

È il rapporto tra il Volume Geometrico e la Superficie Agibile dello stesso fabbricato, e viene utilizzato quale parametro di controllo sotto il profilo paesistico e tipologico compositivo della nuova edificazione ammissibile.
RV = VG/SA
Il valore di tale rapporto, che non è applicabile ai manufatti produttivi (industriali e artigianali e commerciali) è definito per ambito di riqualificazione dal PUC in termini di valore massimo in modo tale da garantire il corretto esito dell'intervento sotto il profilo paesistico.

Art. 11.2.5 Edificio suscettibile di conversione a funzione abitativa

Ove le presenti Norme ne dispongono l'ammissibilità mediante ristrutturazione, costituisce suscettibilità alla trasformazione verso la destinazione abitativa la condizione che il fabbricato oggetto di intervento sia costituito al momento da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, munita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico fuori terra del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

Art. 11.2.6 Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale, destinato alla permanenza delle persone, realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie o di carattere strutturale, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale ed avente superficie inferiore a quella del locale stesso.
Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 2,40 con obbligo che la porzione del locale non soppalcata abbia superficie minima non inferiore a mq. 9,00.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione produttiva industriale ed artigianale è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 6,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta non inferiore a mt. 3,00.

La realizzazione di soppalchi nei locali destinati a magazzino e deposito è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.

- Il locale in cui viene inserito il soppalco deve avere altezza media non inferiore a mt. 5,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta di almeno mt. 2,40

Non costituiscono soppalchi, ma semplici cavedi non abitabili o agibili non considerabili quali S.A. o S. Acc., destinati a ripostiglio o deposito o a mero contenitore di canalizzazioni, non considerati al presente punto, gli eventuali solai intermedi che presentino superiormente altezze interne medie inferiori a m. 2,10.

Art. 11.2.8 Parcheggi privati e Posto auto

La presente definizione dei parcheggi privati opera, in applicazione dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. e int.
Il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 4,80.
Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,80 x 10,00.

Art. 11.2.9 Manufatti minori non volumetrici

È la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.
I manufatti relativi alle definizioni che seguono sono ammessi, in via generale, fatte salve le disposizioni particolari qui contenute o comprese nella disciplina di zona, su tutto il territorio comunale, subordinatamente alla osservanza di specifiche caratteristiche volte a favorirne l'inserimento ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

La loro realizzazione è comunque subordinata al conseguimento del prescritto titolo edilizio nelle forme prescritte dalla legge, in relazione alla classificazione dei rispettivi interventi.
Nel seguito delle presenti Norme, relativamente a singoli ambiti o distretti, sono indicate specifiche disposizioni, in ordine alla ammissibilità dei manufatti di cui al presente punto, e ad eventuali parametri dimensionali e tipologici di cui è prescritta l'osservanza.
Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.
La Disciplina Paesistica potrà individuare specifici criteri di ammissibilità in relazione alle diverse condizioni ambientali all'interno del territorio comunale ed ai caratteri costruttivi da utilizzare per la formazione dei manufatti.

Serra
È la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale idoneo al miglior sviluppo di prodotti agricoli e floricoli,, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.
Le serre possono suddividersi in relazione alla loro funzione in serre a carattere produttivo aziendale e serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale.
La serra a carattere produttivo aziendale non può avere altra destinazione se non quella agricola e può essere realizzata esclusivamente negli ambiti di effettiva produzione agricola o di presidio in relazione alle specifiche disposizioni d'ambito.
La realizzazione delle serre (fatta eccezione per quelle a tunnel realizzate con materiali leggeri ed amovibili destinate a soddisfare esigenze temporanee di protezione dei prodotti agricoli) costituisce nuova costruzione.
La formazione delle serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale, non richiede indice di utilizzazione e viene disciplinata per ciascun ambito in cui è ammessa la funzione abitativa. alla condizione della dimostrazione della presenza di una pertinenza scoperta di una unità abitativa, condotta a giardino o comunque ad attività agricole o floristiche, entro cui non sia esistente alcuna serra o volume utilizzabile per la medesima funzione.

Dehors per pubblici esercizi
Sono costituiti da strutture prevalentemente vetrate, montate su semplici strutture metalliche, munite di copertura realizzata con materiali leggeri, realizzate su suolo demaniale o privato e destinate all'esercizio di attività di pubblici esercizi di ristorazione e la loro realizzazione comporta nuova costruzione.
Disposizioni sulla loro ammissibilità sono contenute in apposito regolamento disposto dal Comune.

Veranda o chiosco
È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori.
La realizzazione di nuovi manufatti del tipo costituisce nuova costruzione.

Tettoia
È una struttura di copertura realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei veicoli, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.
La formazione di tettoie aderenti a edifici abitativi è ammessa, compatibilmente con i caratteri compositivi e tipologici dell'edificio, esclusivamente a protezione dell'ingresso entro una profondità massima di m. 1,20 dal filo del perimetro della costruzione e larghezza non superiore a due volte quella dell'apertura di riferimento.
Le tettoie non possono aggettare su aree pubbliche o soggette ad accesso pubblico.
La formazione delle tettoie nelle zone produttive è disciplinata dalle disposizioni d'ambito.
La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata solo con elementi vegetali e sia relativa a posti auto regolarmente asserviti quali pertinenze di edifici nello stesso ambito.
In casi particolari, con espresso parere del Comune, potrà assentirsi la colloca di coperture continue a condizione che le stesse non riguardino più di 5 posti auto contigui, siano distanti oltre 5 m. da altre strutture simili e dal perimetro di edifici residenziali.
In tale caso la tettoia dovrà osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 1,50.

Attrezzature balneari
Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.
Tali strutture possono avere carattere stabile o temporaneo in relazione alla loro funzione.
Esse costituiscono nuova costruzione anche laddove la permanenza dei manufatti sia semplicemente a cadenza stagionale o periodica.

Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.
Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, uffici di servizio per autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, la vigilanza e l'informazione e simili.
Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete e gli impianti di teleradiocomunicazione come individuati dalle disposizioni in materia.

Cabine di attesa
Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili, costituenti nuova costruzione, destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.

Art. 11.2.10 Manufatto incompatibile

È costituito da una costruzione legittimamente esistente, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.
Tale manufatto può essere isolato o aderente a edificio principale.

Art. 11.2.11 Area agricola produttiva

Agli effetti delle presenti Norme costituisce Area Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è

complessivamente dimostrata la presenza di una S.A.U.P. (superficie Agricola Utilizzabile Produttiva) non inferiore alla soglia disposta nel dettaglio della Norma d'ambito.
Per Superficie Agricola Utilizzabile Produttiva (S.A.U.P.) debbono intendersi le aree scoperte che al momento o in passato sono state oggetto di effettiva attività agricola conservandone tuttora le caratteristiche morfologiche connotanti (es. terrazzamenti a fasce, presenza di beudi ecc.) e che manifestino potenzialità di recupero a conduzione, anche attraverso preventive attività di eliminazione della vegetazione infestante o di propagazione successiva all'abbandono.

Art. 11.2.12 Arredi dello spazio esterno e insegne

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.
La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.
La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune, o comunque in documenti di indirizzo comunali relativi alla medesima materia.

Art. 11.2.13 Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie aventi effetti sulla di riduzione dei consumi di energia.
La realizzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia, di quelle eventualmente previste dal regolamento edilizio e, compatibilmente con le esigenze di tutela del paesaggio, in tutto il territorio comunale.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici in quanto il maggiore spessore delle strutture degli edifici contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica, viene disposto quanto segue:

a) non sono da considerarsi nel computo per la determinazione dell'altezza del fabbricato gli spessori del solaio di copertura e di quelli intermedi eccedenti i centimetri 30 sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per il solaio di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi.
b) nel calcolo del volume v.p.p. a mente del precedente punto 7 del presente articolo non sono da considerarsi gli spessori delle murature perimetrali portanti, dei solai intermedi e di quello di copertura che eccedano, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, i 30 centimetri, sino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per le murature perimetrali e il solaio di copertura e di centimetri 15 per i solai orizzontali intermedi.

Art. 11.2.14 Tetto verde

Il tetto verde è un sistema di copertura composto da più strati, di cui alcuni adatti a accogliere colture, atti a garantire nel suo impiego oltre alla protezione dell'impermeabilizzazione, la regolazione del microclima grazie all'abbassamento della temperatura dell'aria in ambiente urbano e la lotta contro l'effetto isola di calore, l'isolamento termico e quindi il risparmio energetico, la riduzione della presenza di polveri sottili, la regimazione delle acque piovane, ed un minore impatto ambientale ed estetico.

Art. 11.2.15 Bacino idrografico

Ai fini applicativi delle presenti norme con la definizione di Bacino Idrografico a livello comunale, (es. riferimento precedente punto 17) deve intendersi la suddivisione in tre porzioni di territorio comunale in relazione alla destinazione delle acque scolanti su di esse (Entella, Rupinaro, versante marittimo.)

Art. 12 Destinazione Funzionali

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m.
Le descrizioni sottoindicate possono inoltre trovare ulteriori limitazioni in sede di norma d'ambito o di distretto.

Art. 12. 1 Destinazione d'uso Residenziale (R)

- Residenza, comprensiva delle civili abitazioni (R1)
- Residenze in funzione della conduzione di attività rurali (R2)
- Residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, (R3)
- Studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, (R4)
- Strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive, (R5)

Art. 12.2 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)

- Alberghiera (T1)
- Extra-alberghiera con esclusione delle strutture utilizzanti alloggi abitativi (T2)

Art. 12.3 Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)

- Attività artigianali di produzione di beni e servizi (P1),
- Attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci (P2),
- Attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione (P3),
- Stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili (P4);

Art. 12.4 Destinazione d'uso Commerciale (C)

- Attività per la distribuzione al dettaglio (C1),
- Attività di servizio alla persona ed all'impresa (C2),
- Pubblici esercizi (C3);

Art. 12.5 Destinazione d'uso Rurale (A)

- Attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli (A1),
- Attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento (A2),
- Attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco (A3);

Art. 12.6 Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)

- Autorimesse, box e parcheggi all'aperto di natura non pertinenziale rispetto ad altre destinazioni d'uso (V1),
- Rimessaggi per veicoli o rimorchi ad uso privato, per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica (V2),
- Magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso (V3);

Art. 12.7 Destinazione d'uso Servizi (S)

- Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico,
- Servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, i mercati annonari e i macelli pubblici.

Art. 13 Classificazione delle tipologie d'intervento

Il P.U.C. assume dalla L.R. 16 del 2008 e s. m. e int. "Disciplina dell'attività edilizia" la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

L'elenco che segue (in cui è indicato l'articolo della L.R. di riferimento) deve essere considerato automaticamente integrato a seguito di provvedimento della Giunta Regionale assunto ai sensi dell'art. 12 della L.R.16/2008 citata e indicano

Art. 13.1 Tipologie assunte dalla L.R. 16/2008 e s.m.

Manutenzione Ordinaria (art. 6)

Manutenzione Straordinaria (art. 7)

Restauro (art. 8)

Risanamento Conservativo (art. 9)

Ristrutturazione Edilizia (art. 10)

Sostituzione Edilizia (art. 14)

Nuova Costruzione ed interventi di trasformazione territoriale (art.15)

Ristrutturazione Urbanistica (art. 16)

Ai fini dell'applicazione delle previsioni di Piano e restando ferme le definizioni delle categorie di intervento sopra indicate, le presenti Norme specificano particolari modalità di intervento edilizio, appartenenti ad una delle categorie definite, determinandone le condizioni di ammissibilità all'interno di ciascuna delle ripartizioni (ambiti e distretti) in cui il Piano ripartisce il territorio comunale.

CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 14 Generalita'

Art. 14.1 Caratteristiche generali

Salvo quanto disposto al successivo punto del presente comma il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla entrostanza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.
I complessi di aree a servizio collettivo, che per dimensione, caratteristiche e pluralità delle funzioni assolte possiedono valore di polarità di livello territoriale sono invece classificati dal Piano come Ambiti specifici, dotati di una propria disciplina.
Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui ai punti precedenti (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività
Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.
Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica, con l'osservanza di quanto disposto all'art. 34 della L.R. 36/1997 e s.m..
Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

Art. 14.2 Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate con unica colorazione nelle tavole di suddivisione del territorio comunale in ambiti e distretti (STR 1), e sono poi rappresentate e specificate nel dettaglio, per categoria e con numerazione di riferimento, in apposita tavola facente parte della struttura del Piano (tav. STR 2).

Art. 15 Gli standard urbanistici

Art. 15.1 Identificazione e specificazione dispositiva

La tav. n° str. 2 del Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard esistenti e di previsione segnalandone l'ubicazione o la denominazione.

A seconda della funzione svolta le aree a standard possono considerarsi appartenenti ad una specifica zona secondo la ripartizione che segue, al fine dell'applicazione delle pertinenti disposizioni urbanistico-edilizie, che prevalgono su quelle ordinariamente disposte per l'ambito entro cui la zona a standard è ricompresa..

I plessi principali in cui sono concentrate più servizi a costituire effettiva polarità di servizio urbano e /o territoriale sono riconosciuti dal PUC come specifici **"Ambiti di Riqualificazione dei servivi a scala territoriale**" contrassegnati con la sigla ARI-SR-nn .

La disciplina disposta per tali Ambiti, presente nel seguito delle presenti Norme, deve considerarsi prevalente ed integrativa, ove occorra, rispetto a quella ordinariamente prevista per ciascuna categoria di standard dal presente articolo.

Art. 15.1.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)

1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose (FIC1),
2) edilizia residenziale pubblica (FIC2),
3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0" (FIC3),
4) residenze socio-assistenziali e protette, anche a servizio di più comuni (FIC4),
5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso (FIC5),
6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni (FIC6),
7) cimiteri e relativi servizi (FIC7);
8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni (FIC8).

Art. 15.1.2 Aree ed edifici per l'istruzione (FI)

1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni (FI1),
2) istruzione superiore dell'obbligo (FI2),
3) strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni (FI3).

Art. 15.1.3 Aree per la fruizione ludico ricreativa e sportiva (FV)

1) passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni (FV1),
2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche (FV2),
3) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere (FV3),
4) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni (FV4),
5) spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d'acqua dotate di apposita regolamentazione (FV5),

Art. 15.1.4 Infrastrutture per la mobilità e i parcheggi

1) piste ciclabili compatibilmente con la morfologia del territorio (FP1),
2) parcheggi pubblici di quartiere (FP2),
3) parcheggi a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali (FP3),
4) aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonal (FP4).

Art.18.1.5 Dotazioni aggiuntive

Con riferimento alle indicazioni della pianificazione territoriale di livello sovracomunale, alle dotazioni di servizi ed infrastrutture per il trasporto pubblico ed in funzione delle proprie previsioni di assetto urbanistico, costituiscono dotazioni aggiuntive le seguenti tipologie di servizi ed attrezzature di interesse generale:

a) aree ed edifici per l'istruzione:
1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali,
2) centri per la formazione professionale,
3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica,

b) aree ed edifici di interesse comune:
1) assistenza sanitaria ospedaliera,
2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi,
3) centri fieristici ed espositivi,
4) rifugi escursionistici,
5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi,
6) impianti per lo smaltimento di rifiuti,

c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:
1) grandi impianti sportivi,
2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati,

d) infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi:
1) impianti per la mobilità urbana in sede propria, anche a servizio di più comuni,
2) mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali,
3) parcheggi pubblici di interscambio, nei comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico.

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

Art. 15.2 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione attuativa di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo edilizio abilitativo.
La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere preferibilmente garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.
E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni onerose di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

Art. 16 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona

In tutte le zone, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.
In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:
• manutenzione ordinaria e straordinaria
• restauro e risanamento
• ristrutturazione edilizia anche con mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
• incremento volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio

Art. 16.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)
La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:
- uffici pubblici istituzionali locali,
- strutture per i servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato,
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività,
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere,
- strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali,
- mercati comunali e mercati a km zero,
- spazi con libero accesso alla rete wifi,
- impianti per la raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti,
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere,
- impianti cimiteriali esistenti e loro superfici di ampliamento,
- impianti per la protezione civile.

Art. 16.1.1 Disposizioni particolari e parametri
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
E' sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite.
In ragione della loro specificità gli impianti cimiteriali vengono regolamentati separatamente.

Art. 16.2 Aree e attrezzature sanitarie ambito ospedaliero (Numero identificativo *2 categoria FIC1e)
La zona è destinata esclusivamente al mantenimento ed eventuale potenziamento delle strutture sanitarie e di servizio sociale a gestione pubblica e/o privata.
La struttura dell'Ospedale e dei servizi generali ed amministrativi della ASL 4 presenti in connessione è ricompresa all'interno dell'Ambito ARI-SR-RU (Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro).

Art. 16.2.1 Disposizioni particolari e parametri
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento del servizio socio-sanitario, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima preesistente nell'ambito della stessa zona, con un minimo comunque ammesso di ml. 9,50.
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m. fatti salvi piccoli volumi di servizio ad un solo piano fuori terra che potranno essere collocati con l'esclusivo rispetto dei limiti di distanza stabiliti dal C.C.

Art. 16.3 Aree e attrezzature per servizi religiosi
Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa. Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto e della connessa pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/85.

Art. 16.3.1 Disposizioni particolari e parametri
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.
Costituisce di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del parere favorevole dell'Amministrazione sanitaria, - di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione sino a m. 1,50 dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesistenti.

Art. 16.4 Impianti cimiteriali
Dato atto che il Cimitero Urbano viene costituito dal PUC in Ambito disciplinato autonomamente in ragione della sua particolare rilevanza architettonica dovuta alla sua progettazione unitaria (ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo e delle aree ad esso connesse), in corrispondenza di tutti gli altri impianti cimiteriali presenti nel territorio comunale sia di proprietà pubblica che parrocchiale, tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.
E' in ogni caso ammessa la formazione di nuovi corpi loculi alla condizione che venga comunque osservata un'altezza massima non superiore a quella dei corpi loculi già esistenti all'interno del medesimo impianto.

Art. 16.5 Aree e attrezzature per servizi tecnologici
Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie.

Art. 16.5.1 Disposizioni particolari e parametri
I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

In via generale è prescritto che le linee di alimentazione principali dell'energia elettrica vengano realizzate in interrato. Eventuali deroghe a tale disposizione potranno essere concesse dal Comune esclusivamente ove l'intervento non interferisca con visuali paesistiche di rilievo o la sistemazione in interrato risulti tecnicamente troppo complessa o eccessivamente onerosa.
All'interno delle fasce costituite dalle Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti non sono consentiti interventi edilizi quali ristrutturazioni, incrementi volumetrici, mutamenti di destinazione d'uso e nuove costruzioni che comportino aumento del carico insediativo connesso alla permanenza continuativa di persone.
Gli impianti per la telecomunicazione emittenti radiofrequenze di qualsiasi entità, di nuovo impianto, sono in generale vietati all'interno di tutti agli ambiti di conservazione e riqualificazione, e dei distretti, con eccezione dell'ambito TNI ed a condizione della distanza di almeno 300 m. da ogni edificio abitativo, fatti salvi i casi espressamente disciplinati dal Comune con apposito provvedimento regolamentare.
Nell'area dell'ex cava di Bacezza, adibita a impianto di stoccaggio temporaneo d'ingombranti e di rifiuti solidi urbani derivati dalla raccolta differenziata, è prioritario un complessivo intervento di risanamento, con la messa in sicurezza del versante roccioso e la copertura dell'impianto, in corso di progettazione.

Art. 16.6 Aree e attrezzature per l'istruzione

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:
- asilo nido
- scuola d'infanzia e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali che svolgono attività di formazione
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

Deve darsi atto che le principali dotazioni scolastiche cittadine, sia a livello della scuola dell'obbligo che superiori) sono ricomprese all'interno sia dell' Ambito ARI-SR-RU di riqualificazione dei servizi di Rupinaro che dell'Ambito ARI-SR–CE di Riqualificazione dei servizi del Centro, pertanto le disposizioni che seguono operano direttamente sulle altre strutture scolastiche presenti nel Comune mentre hanno carattere integrativo per le strutture scolastiche all'interno degli Ambiti sopra ricordati, ove non superate dalle disposizioni d'Ambito stesse.

Art. 16.6.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli
edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di m. 8,00
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta, ferma restando la distanza minima tra fabbricati frontistanti di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.
E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi per l'istruzione, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesitenti e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50 con osservanza delle distanze tra le pareti finestrate indicata al punto b).

Art. 16.7 Aree sistemate a parco attrezzato locale e parchi pubblici urbani

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

Art. 16.7.1 Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.
Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
In ogni caso il volume complessivo di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto tra superficie coperta e superficie della zona interessata pari a 0,015.
Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

Art. 16.8 Impianti sportivi

La categoria riguarda strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.
In generale pertanto, nelle aree adibite a tali attività, sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per la partecipazione del pubblico.
In corrispondenza di dette strutture e dove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

Art. 16.8.1 Disposizioni particolari e parametri

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:
a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito sino a m. 9,00
b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del abbricato, con un minimo di 5 m.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati al precedente punto, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

Art. 16.9 Parcheggi pubblici

Comprende le aree destinate alla sistemazione di superfici di parcheggio per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, le aree ove è altresì consentita la formazione di strutture per il parcheggio autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano, sia in interrato che fuori terra.

Art. 16.9.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a. l'altezza massima del volume fuori terra non potrà superare i m. 4,00
b. la distanza dei volumi in elevazione dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a m. 6,00.
Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima da fabbricati con

pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle strutture in elevazione fuori terra la distanza minima assoluta di 10 m.

Art. 16.10 Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza con parcheggi privati
E' consentito che la realizzazione delle strutture di servizio pubblico previste dal Piano possa essere contestuale alla formazione di superfici di parcheggio privato nelle stesse superfici.
In tale caso, a mezzo di apposito atto convenzionale tra il Comune ed il soggetto privato realizzatore dell'intervento, dovrà essere garantita la integrale realizzazione del servizio pubblico nelle dimensioni previste dal Piano, restando nella disponibilità del soggetto privato le eventuali superfici coperte ricavabili al di sotto delle superfici da rendere pubbliche.
Tali superfici dovranno irrevocabilmente essere destinate a funzioni di parcheggio autoveicolare. La convenzione determinerà gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, le modalità di attuazione delle opere e le garanzie da disporsi a favore del Comune.

Art. 16.11 Servizi privati d'interesse pubblico
La categoria dei Servizi d'Interesse Comune comprende i Servizi privati d'interesse pubblico, quali incubatori e acceleratori d'impresa, sedi di associazioni culturali, ricreative, politiche, sindacali e sportive, purchè disciplinati da atto convenzionale con il Comune.

Art. 17 Il sottosistema della mobilità

Art. 17.1 La viabilità carrabile
Il P.U.C. recepisce la classificazione delle strade del Codice della Strada.
Le disposizioni che seguono disciplinano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle equiparate.
I tracciati viari della cartografia di P.U.C. indicati quali "viabilità di nuova previsione" sono indicativi e di massima e potranno venir variati, in sede di progettazione esecutiva, entro una fascia di 12 (dodici) m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.
Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Comune, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore di m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.

Art. 17.2 Strade vicinali o private
Alle strade private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo e servizio dalla viabilità principale per insediamenti minori e abbiano lunghezza inferiore a m. 100, si applicano le prescrizioni impartite per le corrispondenti strade pubbliche comunali.

Art. 17.3 Regolarizzazione delle sedi stradali
E' sempre consentita la regolarizzazione del calibro della carreggiata utile delle strade pubbliche sino al raggiungimento della larghezza minima indicata per ciascuna tipologia di strada al successivo punto del presente articolo.
Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito, il recupero di pari entità di volume v.p.p. rimosso, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 15% rispetto al volume v.p.p. rimosso.
Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 30% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente
Distanza dai confini di proprietà = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50

Distanza dalle costruzioni frontistanti non poste oltre una viabilità pubblica carrabile = m. 10,00
S.A. = non maggiore del 20% rispetto a quella preesistente
V = non maggiore del 20% di quello preesistente.
RV – non maggiore di oltre il 5% rispetto a quello dell'edificio originario.
L'intervento è assentito con titolo edilizio con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

Art. 17.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione
Tipologia.
- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.
- *Strada Urbana di Quartiere:* strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia,
- *Strada locale*.: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare

Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova Costruzione:
Tipo di strada Larghezza della carreggiata utile Pendenza massima
Primaria 7,00 m. pendenza max 10%
Urbana di quartiere 6,50 m. pendenza max 12%
Locali 2,50 m. per ogni senso di marcia pendenza, max m 15%
Le strade locali, ove la loro realizzazione comporti particolari problematiche di tipo idrogeologico o paesistico, potranno avere larghezza minore sino a m. 3,00 a condizione che siano dotate di piazzole di scambio opportunamente posizionate al fine di consentire gli incroci.

Art. 17.5 Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio
Al fine di consentire agevoli accessi ai mezzi di soccorso, negli insediamenti produttivi interessanti una pluralità di aziende, nelle aree destinate a struttura ricettiva all'aria aperta e nei complessi alberghieri di capienza superiore ai 25 P.L. dovrà essere sempre previsto un sistema di accessibilità veicolare aventi le seguenti caratteristiche:
• larghezza minima m. 3,50
• altezza libera min. m. 4,00
• raggio di volta min. m. 13
• pendenza non superiore al 10%
• resistenza al carico almeno 20 t.

Art. 17.6 Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale
Lungo la rete della viabilità esistente in gestione alla Città Metropolitana è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo.
All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nel P.U.C. sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma , nonché della possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici, per la manutenzione delle strade stesse.
La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade prevista dal PTC provinciale e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti può discostarsi dal tracciato indicato nelle tavole di Piano o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi,dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 m. per lato.
Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade, ove di renda necessario procedere alla demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, gli stessi potranno essere ricostruiti, anche in modo diverso ma a parità di volume v.p.p. e con una S.A. non superiore di oltre un terzo a quella rimossa, entro la predetta fascia di 15 m. dal ciglio della strada, con obbligo di osservare, nella ricostruzione, una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 m. e di cedere alla Città Metropolitana o ad altro Ente Pubblico designato dalla stessa, il terreno occorrente per effettuare l'intervento di adeguamento e miglioramento della medesima strada.

Nella ricostruzione dovranno altresì essere osservati i parametri edilizi che seguono:

H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente
DC = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50
D = m. 8,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 4,00

Art. 17.7 La mobilità leggera – le ciclovie

Le infrastrutture della mobilità leggera sono organizzate in una rete di itinerari ciclabili che comprende le seguenti previsioni:

Fronte mare: Scogli – Foce Entella	Realizzazione di una ciclovia in sede propria senza soluzione di continuità, integrata alla passeggiata di fronte mare, sia nei tratti esistenti, sia nei tratti previsti dai SUA approvati e dal previsto DTR Colmata -Lido
Collegamento interno: Corso Buenos Aires - Viale Arata – piazza N.S.Orto – Corso Assarotti – via J.Rocca – Via Trieste	Realizzazione del progetto approvato e finanziato mediante bando nazionale Arcus
Lungo Entella: Foce - Carasco	Progetto approvato e in corso di realizzazione
Sanpierdicanne: Rupinaro – Corso Millo – Via S.Chiara – via S.Rufino – via Per Maxena – S.Terenziano sponda destra	Previsione di una ciclabile lungo le viabilità esistenti mediante progetti di riorganizzazione dello spazio pubblico e, nel caso di via S.Chiara, a seguito di interventi di riqualificazione e realizzazione di parcheggi pubblici.

Art. 17.8 Recupero e fruibilità della fruizione escursionistica

Con riferimento alla rete degli itinerari escursionistici cartografati nella Tav., ….. del Piano e in particolare
A ponente lungo gli assi

- Scogli – N.S.Grazie
- Rupinaro – Bacezza - M.Cucco – M.Anchetta
- Sanpierdicanne – Maxena – M.Castello – M.Anchetta

A levante lungo gli assi

- Salita Al Castello – Strada vic. al Curlo
- Salita San Michele – Strada vic. al Curlo

Sono ammessi i seguenti interventi volti al recupero della rete sentieristica:

- Manutenzione, restauro e recupero dei percorsi pedonali, loro segnalazione a partire dal centro urbano, riduzione delle soluzioni di continuità, ripristino ove possibile dei tratti interrotti o chiusi.
- Adozione di tipologie e materiali appropriati e coerenti con le tipologie tradizionali e storiche.
- Valorizzazione degli elementi d'interesse: manufatti edilizi, scorci e visuali panoramiche, essenze arboree e arbustive notevoli, elementi di arredo.
- Inserimento di spazi di raccordo con le fermate dei mezzi pubblici di trasporto.
- Inserimento di minimi elementi di arredo e sicurezza compatibili per migliorare la fruibilità, quali spazi di sosta attrezzati, fontanelle, corrimani e protezioni a valle laddove risultino necessari.

Il restauro e il recupero della viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato e dei modelli di selciato tradizionale, interruzioni della libera circolazione delle persone, percepibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è prevista esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli arredi da impiegare dovranno essere preferibilmente in legno o in altri materiali naturali.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

17.9 Aree del Porto Turistico

Per quanto concerne le aree costituite dal Porto Turistico come venutosi a definire a seguito della realizzazione delle opere di ampliamento previste nel progetto approvato con l'Accordo di Programma stipulato in data 24.02.2011. Ferma restando in via generale la consistenza delle opere come rappresentate negli atti progettuali definitivi, è ammesso che in sede attuativa di dettaglio possano essere introdotte lievi modifiche agli atti stessi atte a migliorarne la validità tecnica, anche con riferimento alla evoluzione della domanda del sistema della nautica da diporto e alla maggior qualità ed efficienza dei servizi offerti.

Tali modifiche, peraltro, non potranno variare in termini significativi il progetto originario sia dal punto di vista dell'immagine complessiva e di dettaglio compositivo del progetto stesso, che da quello del quadro economico complessivo oggetto di approvazione.

Esse pertanto potranno comportare esclusivamente:

- variazioni in aumento dell'impronta a mare delle opere in misura superiore al 3% rispetto a quella prevista, con divieto di estensione dell'impronta stessa oltre il margine di m. 2,00 rispetto ai fili planimetrici di progetto dei moli, banchine e difese emergenti.
- Modifiche delle quote altimetriche delle sistemazioni eccedenti i m. 0,40.
- Limitate variazioni nelle sistemazioni e nelle dimensioni dei servizi collettivi pubblici (parcheggi, servizi igienici ecc.) esplicitamente motivate da necessità di garantire un miglior livello di servizio e contenute entro incremento delle superfici coperte non superiori a 100 mq.
- Migliore articolazione degli spazi da conservare a verde e a transito pedonale alla condizione della non riduzione delle superfici complessive destinate a tali funzioni.
- Sistemazioni superficiali atte a favorire la miglior fruizione della balneazione e delle attrezzature ricreative ad accesso pubblico da realizzarsi cin l'osservanza delle disposizioni volte al superamento delle barriere architettoniche

Art. 18 Acquisizione servizi di standard

Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard previsti dal Piano sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita delle aree necessarie.

In tale caso sulle superfici cedute, non precedentemente asservite, viene costituito a favore della proprietà cedente un credito edilizio corrispondente ad I.U.I. pari a 0,05 mq/mq. utilizzabile in conformità a quanto disposto all'art. 5 delle presenti Norme.

Esclusivamente nel caso di cessione di aree destinate ad ampliamento della sede stradale o alla realizzazione di aree a pubblico parcheggio direttamente laterali alla viabilità esistente, l'entità del credito edilizio attribuito al privato cedente viene determinato, per la parte non eccedente i mq.100 con I.U.I. pari a 0,15 mq./mq.

CAPO VI – Disposizioni inerenti gli spazi del commercio.

Art.19 Disciplina degli spazi commerciali

- Il Comune di Chiavari è dotato di un Piano Commerciale vigente, aggiornato con Del.C.C. n°111 del 19/12/2016

Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento alle prescrizioni di legge coordinate con la struttura del PUC in coerenza con quanto previsto dal Piano Commerciale Comunale predisposto in aderenza agli indirizzi contenuti nella l.r.18 del 29 luglio 2016.

Art. 19.1 Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni sono definite le distinzioni operative per la rete commerciale, areali individuati rispetto alla suddivisione operata dal Piano Comunale Commerciale e ai corrispondenti ambiti e distretti del PUC.

Zona 1 – Centro Storico Commerciale e suo ampliamento

Corrisponde alle zone CSC e ACS del Piano Commerciale.
Ambiti
AC-CS Centro storico del Capoluogo (*corrispondente alla zona omogenea di tipo A di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444)* esteso a parti dell'ambito di conservazione del Centro Urbano AC-CU secondo la perimetrazione disposta con la Delib. del Consiglio Comunale n° ***36*** in data ***15 aprile 2015***.

Zona 2 – Fascia di applicazione delle disposizioni ex art.8 l.r.18/2016
Corrisponde all'areale che deriva dall'applicazione dell'art.8 della l.r.18/2016, interessa la fascia attorno al centro storico CSC individuato dal Piano Commerciale Comunale, della profondità fino a massimo di 1.000 metri lineari dal relativo perimetro, nella quale possono essere insediati esclusivamente esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita, aventi una superficie netta di vendita non superiore a 1.000 metri quadrati.
Comprende porzioni degli ambiti:

AC-CU	Ambito di Conservazione del centro urbano
ARI-TU	Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-VS-PG	Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-PRC	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne

Zona 3 – Aree esterne
Tutte le altre aree insediate del territorio, non ricomprese nelle zone precedentemente specificate per cui vigono le condizioni date dalle norme per gli ambiti e il distretto, laddove la funzione commerciale è ammessa.
Ambiti:

AC-PRC	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-PRC 1	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-VS-PG	Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-NS-CP	Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG	Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto
ARI-TU	Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-PR	Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-FM	Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-TR 1	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole (i regime IS-MA CPA ptcp)
ARI-SR–SC	Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR–CI	Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse
ARI-SR–CE	Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
ARI-SR–CC	Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR–VT	Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR-RU	Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro
ARI-CA-CA	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico
DST-TRZ-CL Distretto di trasformazione "Colmata e Lido"

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MSV, grandi strutture di vendita GSV, Aggregazioni di singoli esercizi AGS).

zone per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	ammissibilità per apertura di nuovi esercizi commerciali
Zona 1 CSC e ASC Piano Commerciale Comunale	EV ammessi con i seguenti paramentri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 100 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 150 mq. AGS (costituite da EV) sino a sup.tot. mq 1000 MSV ammesse con le seguenti limitazioni: MSV alimentari SNV mq 101 – 250 MSV non alimentari SNV mq 151 – 300 GSV non ammesse
Zona 2 Estensione della zona 1 per un raggio di mt.1000 ex art.8 LR 18/2016	EV ammessi con i seguenti paramentri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 250 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 250 mq. AGS (costituite da EV) ammessi sino a sup.tot. mq 1500 MSV ammessi con SNV massima pari a 1.000 mq. GSV non ammesse

Zona 3 Aree esterne	EV ammessi con i seguenti paramentri: EV alimentari Superficie Netta di Vendita (SNV) massima pari a 250 mq. EV non alimentari ammessi SNV massima pari a 250 mq. AGS (costituite da EV) ammessi sino a sup.tot. mq 1500 MSV ammessi con i seguenti paramentri: MSV alimentari SNV massima pari a 600 mq. MSV non alimentari ammessi SNV massima pari a mq. 1.500 Come da Piano Commerciale Comunale Vigente GSV non ammesse

Art. 19.2 Trasferimenti e ampliamenti

Non sono ammessi trasferimenti di grandi strutture di vendita GSV provenienti da altri Comuni.
Gli Esercizi di vicinato EV possono essere ampliati, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SNV prevista per la zona entro cui si trovano.
Le medie strutture di vendita MSV alimentari possono incrementare la SNV preesistente sino al 10% senza obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di parcheggio di pertinenza dell'esercizio. Al di sopra di tale percentuale e sino al raggiungimento della SNV massima ammessa per la zona è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni in materia di dotazione di parcheggio pertinenziale calcolate sull'intera superficie dell'esercizio ampliato.
Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente nel caso di conferma in loco dell'esercizio e della sua permanenza pregressa da almeno un anno.

Art. 19.3 Definizione del rapporto convenzionale tra SNV e S.A.
Al fine di semplificare la valutazione della SNV in sede di progetto, e fatta salva l'eventuale dimostrazione di un rapporto inferiore da accertarsi con verifica diretta, il rapporto convenzionale da adottare tra la SNV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,82 (zero virgola ottantadue).

Art. 19.4 Dotazione di parcheggi per la clientela
Relativamente alle MSV alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 1,5xSNV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,07xSNV.
Relativamente alla MSV non alimentari è prescritta una dotazione di parcheggi per il pubblico non inferiore a metri quadrati 0,75xSNV e comunque tale da garantire la presenza di un numero di posti auto pari a 0,025xSNV.

In applicazione del pgr. 15 della D.C.R. n° 31 del 17 dic. 2012 nell'ambito della zona 2 è ammesso che la dotazione di parcheggi per la clientela previsti sia convertita per un massimo del 50% dell'entità della dotazione prescritta in monetizzazione alternativa a favore del Comune.

Art. 19.5 Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale
Non richiesto per gli esercizi di vicinato
Per tutte le categorie di MSV è prescritto che al fine di garantire una adeguata dotazione di aree di sosta e movimentazione delle merci, sia garantita la presenza di spazi ulteriori rispetto alla dotazione parcheggi per la clientela nella misura di almeno 50 mq. e n° 2 posti auto per mezzi pesanti.

Tali dotazioni dovranno essere reperite in aderenza all'area che contiene il sedime del fabbricato in cui è presente la MSV o quanto meno dovranno essere interamente ricomprese entro un raggio di 50 m. dall'accesso delle merci all'esercizio di vendita.

Art. 19.6 Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, o per il potenziamento di quelle esistenti per oltre 50 Mq. di SNV dovranno contenere una analitica verifica degli impatti indotti dall'esercizio sulla viabilità ordinaria, in particolare relativamente agli accessi con mezzi pesanti degli approvvigionamenti ed al carico delle entrate/uscite dei clienti in corrispondenza delle ore di punta.
Il Comune, previo parere del servizio di polizia urbana, ed in relazione agli esiti di tale verifica, potrà subordinare l'approvazione del progetto a specifiche ulteriori condizioni in materia di attenuazione dell'impatto sulla viabilità e la sosta i cui contenuti dovranno essere formalmente accettati dal proponente antecedentemente e quale condizione all'apertura dell'esercizio.

Art. 19.7 Requisiti igienici degli esercizi commerciali

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.
Su conforme parere del competente servizio della A.S.L. è ammesso, in caso di pregressa localizzazione dell'esercizio entro edifici esistenti ed in presenza di condizionamenti non eliminabili derivanti dai caratteri costruttivi e paesistici dell'edificio stesso, derogare dai requisiti relativi alla altezza interna minima ed alla dimensione dei locali di servizio, alla condizione che vengano adottati apprestamenti tecnici atti a conseguire, a giudizio dell'ASL, sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio rispetto agli usi previsti.

Art. 20 Distributori di Carburante

La loro realizzazione è ammessa nelle aree adiacenti alla viabilita' veicolare esclusivamente laddove vanga osservata di massima la seguente disciplina:
impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:
Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2.
Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt.44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art.36 del DPR 610/96 ovvero:

- Distanza minima degli accessi da innesto viabilità pubblica: ml. 12.00
- Larghezza minima di ogni accesso:
- ml. 5.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 10.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 25.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Profondità minima area (in corrispondenza delle pompe principali)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 20.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

Impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali (o ex ANAS)

- Distanza minima degli accessi da innesti di viabilità pubblica: ml. 15.00
- Larghezza minima degli accessi:
- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)
- Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 30.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli).

Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, è ammessa la presenza di volumi destinati a funzioni di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie di vendita non superiore a mq. 150.
Eventuali limitati discostamenti dalle misure sopra indicate possono essere assentite dal Comune per motivate ragioni connesse alla situazione di fatto esistente nella zona in cui viene previsto l'intervento, ed alla tassativa condizione che non vengano ridotte le condizioni ni sicurezza dell'impianto, la sua corretta accessibilità ed il rapporto con il contesto urbano d'intorno.

Art. 20.1 Parametri edilizi
I parametri edilizi per la realizzazione sono i seguenti:
Superficie coperta non superiore al 30% dell'area impegnata (nel rapporto di copertura devono essere comprese anche le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione).
Parcheggio privato di pertinenza dedicato in misura non inferiore a 1 P.M. per ogni 20 mq. di SNV o frazione.:

- DC. ml. 5.00
- D. ml. 10.00
- DS. ml. 3.00
- altezza max. della copertura ml. 430;

I locali dovranno essere realizzati con impiego di tipologie costruttive omogenee, con l'impiego prevalente di perimetri vetrati e formazione di sistemazioni a verde aventi funzione di arredo e di attenuazione dell'impatto.

Art. 20.2 Impianti di alimentazione elettrica o ecologica similare
I distributori di carburanti comprendono le colonnine per l'alimentazione elettrica di veicoli ibridi o elettrici.

- Per questo tipo di impianti la misura minima dell'area lungo strada è pari a ml.20,00.

TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI

CAPO I – I VINCOLI

Art. 21 Aree Inedificabili

Art. 21.1 Definizione
Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze.

Art. 21.2 Elenco
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografazione nelle tavole del Piano, quelle relative a:
- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche.

Art. 21.3 Disposizioni

Le fasce di rispetto, ove occorre, sono indicate nelle tavole con semplice perimetro, fermo restando che le pertinenti disposizioni integrano quelle urbanistiche di pertinenza.

Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi pubblici e stazioni di servizio. Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e
con esclusione del sopralzo. Fermo restando il parere favorevole dell'ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati.

Nell'ambito delle aree sottoposte a vincolo cimiteriale operano le disposizioni di vincolo previste dalle vigenti disposizioni in materia.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, nonché con la sicurezza dell'esercizio stradale, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione allo scopo del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

Art. 22 Aree soggette a speciali vincoli

L'edificazione delle aree soggette a particolari vincoli in forza di disposizioni legislative statali o regionali è da intendersi subordinata alla preventiva acquisizione dei titoli abilitativi occorrenti, a carattere generale o particolare.

Art. 22.1 Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236 e s.m..

Art. 22.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico

La tavola STR 03 facente parte della struttura del Piano classifica le parti del territorio potenzialmente interessate da rinvenimenti di valore archeologico, all'interno delle quali gli interventi debbono osservare particolari cautele al fine della salvaguardia dei valori presenti.

La tavola opera la classificazione che segue in relazione al grado di probabilità di presenza di rinvenimenti di valore archeologico (Carta del Rischio Archeologico).

- Certezza della presenza di emergenze archeologiche
- Potenzialità archeologica alta
- Potenzialità archeologica media
- Potenzialità archeologica bassa
- Potenzialità archeologica nulla

Le disposizioni indicate nel seguito si riferiscono unicamente ai lavori esclusi da quanto normato dal D.Lgs.50/2016, cioè in particolare i lavori privati. Resta inteso che le opere pubbliche o comunque ricadenti nell'ambito di applicabilità del D.Lgs.50/2016 sono soggette in ogni caso alla procedura prevista di Verifica preventiva dell'interesse archeologico in sede di progetto preliminare (art.25 del citato D.Lgs.50/2016).Resta inteso inoltre, quanto previsto dal D.Lgs.42/2004 e s.m.i. in particolare per i beni culturali di cui all'art.10-13.

In relazione alle diverse classificazioni sono da osservarsi le seguenti disposizioni il cui adempimento costituisce condizione per il rilascio del pertinente titolo edilizio o l'efficacia della comunicazione o denuncia di attività presentata dal soggetto interessato :

- AREA CON CERTEZZA DELLA PRESENZA DI EMERGENZE ARCHEOLOGICHE:

- Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento prescrivere le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.
- Obbligo, a carico dell'attuatore, di designazione di soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre le indagini archeologiche con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.

• POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA ALTA:
- Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria ai fini della definizione delle modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere (ricognizioni di superficie, analisi dei carotaggi, saggi ricognitivi…).
- Le indagini prescritte dovranno essere realizzate da soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica.
- L'accertamento della presenza di eventuali emergenze archeologiche permetterà di sviluppare una progettazione compatibile con la salvaguardia ed eviterà di incorrere in possibili sospensioni dei lavori ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 mm.ii.

• POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA MEDIA:
- Obbligo di comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica della Liguria affinchè questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservano nel sottosuolo (sopralluoghi da parte della Soprintendenza Archeologica, controllo archeologico in corso d'opera da parte di soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica o altro).

• POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA BASSA:
- Non necessita la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

• POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA NULLA:
- Non necessita la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

CAPO II – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI

Art. 23 Esclusioni

Le misure di premialità individuate per promuovere la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente non potranno essere applicate alle aree classificate in zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a, né potranno interessare gli edifici compresi nelle fasce di rispetto della rete autostradale e degli elettrodotti. Qualora le premialità siano applicate ad interventi su edifici compresi in aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.28 delle presenti Norme.

Art. 24 Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili

Art. 24.1 Uso energie alternative
Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni disposte dal Regolamento Edilizio.

Art. 24.2 Premialità per impiego di tecniche positive in materia ambientale
Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'edificio in classe "A", è ammesso incrementare i valori massimi di S.A. realizzabili del 4% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento alla condizione che l'intervento previsto comporti almeno due degli aspetti elencati nel seguito:

a) coibentazione di pareti, solai e coperture per almeno il 70% della loro superficie.;
b) Sostituzione di tutti gli infissi con utilizzo di componenti idonee (vetricamera e simili);
c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;
d) Sostituzione dell'impianto termico con:
    - caldaie a condensazione;
    - pompe di calore ad alta efficienza;
    - impianti geotermici a bassa entalpia;
    - caldaie a biomassa.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Relativamente agli edifici di nuova costruzione gli stessi dovranno essere realizzati con tecniche positive tali da poter conseguire la certificazione in classe "A1", con obbligo di produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili in misura non inferiore alle percentuali di legge.
Nel caso di dimostrato utilizzo di soluzioni tecniche atte a:

- Favorire il controllo o l'apporto energetico del soleggiamento volto a raggiungere in modo naturale il benessere termico all'interno dell'edificio.
- Utilizzare l'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua ad uso sanitario, o per l'apporto di energia elettrica con utilizzo di pannelli fotovoltaici
- Conseguire il recupero, per usi compatibili legati all'irrigazione agricola o dei giardini, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici con la realizzazione di pavimentazioni e superfici esterne permeabili all'acqua;
- Utilizzare tecniche di bioarchitettura, con impiego di materiali edili bio-ecocompatibili;

il Comune potrà concedere un incremento della S.A. realizzabile sino al 6% della stessa, in relazione all'entità dell'investimento supplementare ed alla sua efficienza nei confronti degli obiettivi indicati, a condizione che il titolare del permesso assuma obbligo a far predisporre perizia asseverata da tecnico abilitato attestante i costi dell'intervento al fine della formazione presso la tesoreria comunale di idoneo deposito cauzionale e al termine dell'intervento stesso a ottenere attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui agli artt. 27 e 28 della L.R. n. 22/2007.

Art. 25 Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico

Art. 25.1 Rapporti con il Piano di Bacino
In tutto il territorio comunale sono richiamate, con carattere di prevalenza sulle presenti Norme, tutte le disposizioni previste dal Piano di Bacino dell'Ambito 16 redatto ai sensi del D.L. 180/1998 e approvato con D.C.P. n° 3 del 29 gennaio 2003, nel testo operante a seguito delle varianti introdotte sino all'attualità.

Art. 25.2 Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico
Fermo restando a quanto previsto al punto che precede e il richiamo all'osservanza delle Norme Geologiche allegate a far parte delle disposizioni normative del Piano, nella logica del contenimento e dell'avvio a superamento delle problematiche dovute al rischio idrogeologico, il Piano dispone particolari condizioni di intervento integrative su quelle ordinarie di ambito, per gli interventi compresi entro un'area, definita di "controllo idrogeologico" rappresentata graficamente nella tavola "Tav. 12 STR" facente parte della struttura del Piano.

All'interno dell'area di controllo idrogeologico, per tutti gli interventi di nuova costruzione autonoma fuori terra o entro terra, ampliamento sia fuori che entro terra di edifici esistenti oltre la soglia di mq 20, movimenti di terra eccedenti i 200 mc, formazione di nuovi tracciati stradali o di nuove pavimentazioni di superficie superiore a 50 mq e comunque interventi comportanti interferenze col deflusso delle acque meteoriche, operano le seguenti disposizioni:

- Costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo ove prescritto o comunque per la legittimità dell'intervento ove lo stesso sia sottoposto a semplice denuncia o comunicazione di inizio attività, la produzione di apposito elaborato denominato STIMA IDROLOGICA, a firma di tecnico abilitato, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di 25 metri rispetto al sedime di intervento.
- Per siti di intervento che presentino una superficie impermeabile equivalente superiore a 100 mq la stima dovrà anche contenere il dimensionamento di una vasca di compensazione delle portate quale sistema di ritenuta temporanea delle acque meteoriche.
- I contenuti specifici della stima idrogeologica, nonché i parametri su cui basare il dimensionamento dei sistemi di smaltimento, sono riportati nell'allegato tecnico 1 alle norme geologiche.

- La realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, quali il ripristino di muri a secco, il reintegro di reti di drenaggio superficiale, la rinaturalizzazione di impluvi, costituiscono titolo all'acquisizione di premialità costituite da un incremento delle entità di S.A. già disponibile al fine dell'incremento volumetrico e della nuova costruzione in misura compresa tra il 5 e il 25%. A tal fine l'individuazione delle opere è da concordarsi con il Comune e l'entità dell'incremento di S.A. viene valutata insindacabilmente dal Comune sulla base della valutazione dell'incidenza sulla riduzione del rischio idrogeologico delle opere di ritenuta temporanea delle acque concordate.
- Nel caso in cui l'elaborato tecnico individui l'opportunità di interventi già programmati dal Comune atti a ridurre l'entità del rischio idrogeologico con opere di adeguamento e regolarizzazione che riguardino il reticolo idrografico minore o minuto, e il soggetto attuatore assuma obbligo a realizzarli mediante apposito impegno con il Comune, previa presentazione di specifica progettazione conforme alle normative vigenti riguardo gli interventi sui rii, i relativi costi potranno valutarsi quale "opera di urbanizzazione" e pertanto compensabili a scomputo con gli oneri di costruzione dovuti ai sensi della L.R. 25/1995 e s.m.

Art. 25.3 Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico
Ai fini della riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico già presenti nel territorio comunale la demolizione di volumetrie ricomprese all'interno delle fasce di pericolosità idraulica definite dal Piano di Bacino quali Fascia di Riassetto Fluviale (RF), Fascia A e Fascia B e la conseguente cessione al Comune delle parti in area RF o la sistemazione in termini idraulicamente compatibili delle aree in fasce A e B, comporta il rilascio da parte del Comune di credito edilizio espresso in S.A. a destinazione Residenziale R, Turistica T o Produttiva P in misura e con le condizioni disposte nel seguito:
Relativamente alle Fasce RF, A o B, la S.A. attribuita è pari al Volume diviso 2,80, con una ulteriore riduzione del 50% laddove l'attuale destinazione d'uso non sia già residenziale e/o turistica.

L'utilizzo del credito edilizio disposto è ammesso oltre che alle condizioni specificate all'art. 6 delle presenti Norme anche per nuova edificazione autonoma all'interno degli ambiti di riqualificazione ARI-Q di quartiere e ACO-CA di completamento dei territori esterni alla condizione che il suo utilizzo, ferma restando l'osservanza dei parametri edilizi disposti per l'ambito di competenza comporti nel lotto di intervento una densità edificatoria misurata tra il rapporto del Volume realizzato e la superficie del lotto libero da altre edificazioni maggiore di 3 per gli ambiti ARI-Q e maggiore di 0,60 per gli ambiti ACO-CA.
E' altresì ammesso, a giudizio non sindacabile del Comune che la rilocalizzazione del credito edilizio formato intervenga su area destinata a servizi del Comune già di proprietà comunale, nel qual caso il credito viene ridotto del 20% a fronte della cessione dell'area necessaria.
In ogni caso nella rilocalizzazione è prescritta l'osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino e del P.T.C.P.

Nel solo caso di volumetria ricompresa in fascia B a ridotto tirante è ammesso, fatta salva comunque ogni disposizione del Piano di Bacino, che nel caso di S.A. residenziali disposte al piano terreno degli edifici ed a condizione della dismissione di tale funzione d'uso con conversione ad altra funzione che non preveda la permanenza di persone all'interno dei locali dismessi, il recupero di pari entità di S.A. da collocarsi in sopraelevazione della volumetria esistente, con osservanza comunque di altezza massima non superiore a quella media degli edifici circostanti entro un raggio di 50 m. e comunque non superiore a m. 9,00.
E' prescritta in ogni caso l'osservanza della distanza della sopraelevazione da edifici frontistanti in misura non minore di m. 10,00.

Nei casi di cessione al Comune di aree in fascia di riassetto fluviale RF, così come previsto al primo comma del presente articolo, la stessa dovrà avvenire previa sistemazione delle aree da cedere, rese libere dalle volumetrie preesistenti che dovranno essere preventivamente e completamente rimosse e il terreno restituito permeabile in tutte le parti non interessate da opere fondazionali.

Art. 26 Disposizioni in materia di edilizia sociale

In applicazione di quanto disposto agli artt. 28,30 e 31 della L.r. 36/1997 e al Capo I del Titolo V della L.R. 38/2007 e relative successive mod. e int. le presenti disposizioni definiscono il quadro delle obbligazioni che vengono poste nei confronti delle attività di nuova produzione edilizia al fine di corrispondere alla domanda di edilizia sociale nelle sue diverse forme individuate dalla L.R. 38/2007.
All'interno del Distretto di Trasformazione Colmata e Lido (DST-TRZ-CL) le pertinenti disposizioni in materia di ERP e ERS sono contenute nelle norme di Distretto.
Relativamente agli ambiti, la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria viene stimata nell'otto per cento complessivo della nuova edificazione residenziale prevista dal PUC, comprensiva della porzione derivante dalla conversione a tali fini di volumetrie preesistente.
Al fine del soddisfacimento di tale fabbisogno il PUC prevede, con riferimento a quanto contenuto nelle vigenti disposizioni regionali in materia distinte modalità operative avuto riguardo, tra l'altro, alla dimensione degli interventi edilizi previsti.-

Art. 26.1 Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione
A tal fine nel caso di interventi di nuova edificazione a fini residenziali o di conversione a tali fini di volumetrie esistenti all'interno degli Ambiti di Riqualificazione del Territorio Insediato (ARI-Q-CR, AR-Q-RI, ARI-Q-SA e AR-Q-SC) comportanti la nuova formazione di S.A. abitative in misura sino a 400 mq. e per i quali il soggetto titolare dell'intervento intenda stipulare convenzione con il Comune tale da garantire la funzione abitativa primaria e determinarne il prezzo di cessione o il canone di locazione, è ammesso che la S.A. disponibile sia incrementata in misura sino al 25% della sua entità, fermi restando tutti gli altri parametri edilizi.
La convenzione dovrà avere come oggetto l'intera costruzione o almeno una S.A. non inferiore al doppio dell'incremento della S.A. conseguito e sarà formata sulla base di apposito schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno del quale, in osservanza delle disposizioni sovraordinate in materia, verranno stabiliti sia i requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi oggetto della convenzione, che le modalità di determinazione dei valori iscritti nella convenzione stessa.

Art. 26.2 Obbligazione connessa a intervento di S.A. residenziale

Tutti gli interventi di nuova edificazione a fini residenziali (destinazione R1 di cui all'art. 13 delle presenti Norme) o di conversione di edificazione esistente a tale destinazione sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi di ERP, mediante il pagamento del contributo aggiuntivo rispetto a quello di costruzione nella misura del 50 per cento della quota opere di urbanizzazione e aree del contributo di costruzione dovuta in base alla vigente Tabella comunale di cui alla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni, da applicarsi alla superficie di riferimento oggetto dell'intervento urbanistico ed edilizio.

Art. 27 Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale

Con riferimento a quanto rappresentato alla Tavola 04 della VAS del PUC, quando gli interventi edilizi e infrastrutturali interessano territori rilevati nella rete ecologica regionale è necessario attuare misure di compensazione e mitigazione degli interventi, in ragione delle caratteristiche dell'area e del tipo di intervento.
Pertanto:

1. Quando gli interventi edilizi comportano la nuova costruzione di edifici e tracciati veicolari negli ambiti ACO-CA-nn, ARI-TR, AC-PRC interessati da **tappe di attraversamento di specie di ambienti aperti** si dovranno adottare misure di compensazione individuate di seguito in funzione del tipo di intervento. Nel caso di **nuova costruzione** di edifici abitativi o produttivi è necessario:
   a. Redigere una ricognizione della copertura del suolo nel fondo asservito, in particolare del lotto contiguo all'edificato, compreso in un areale di mt. 100 al contorno dell'intervento, con la rilevazione da restituire a scala adeguata (1:200 - 1:500) di:
      I. Sistemazioni di suolo presenti quali canali, beodi, impluvi, muri a secco, sistemazioni in legno (briglie, grate, palizzate ecc.), recinzioni per tipologia.
      II. Coperture vegetazionali con l'esplicitazione delle essenze di giardini, prati, orti, filari di alberi, siepi, boschetti, arboreti da frutto.
   b. Mantenere gli assetti vegetazionali presenti nelle loro combinazioni, costituite da porzioni differenziate per copertura vegetale - quali orti, prati, giardini, siepi, filari, arboreti, boschetti, - nella porzione del lotto non interessato dagli interventi edilizi.
   c. Mantenere i muri a secco e il sistema complessivo di regimazione delle acque con l'impiego di tecniche e materiali naturali, incluso il mantenimento o la rinaturalizzazione degli impluvi.
   d. Mantenere gli spazi verdi di passaggio (in genere prati o macchie arbustive) verso le aree maggiormente naturali, quali boschi e zone umide.
   e. Le nuove recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno, affiancate da filari di arbusti da siepe in essenze autoctone o compatibili.
   f. È preferibile nella costruzione degli spazi pertinenziali adottare soluzioni che prevedano la sistemazione a verde delle coperture (tetti verdi).
   g. Deve essere evitata la completa artificializzazione del suolo, mantenendo tra edifici confinanti aree verdi naturali (prati, giardini) per una fascia di almeno quattordici metri di ampiezza, in alternativa gli edifici potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno mt.14 di ampiezza.
2. Tali condizioni valgono anche nel caso di **interventi con incrementi superficiari** di SA > 25mq. o aumento del carico insediativo e nel caso di **atterraggio di crediti e premialità** con SA > 25mq.

3. Quando si realizzano **nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili**, oltre a ottemperare a quanto richiesto dagli artt. 35.4.7 e 35.5.11, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beodi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo ove possibile soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.

4. Le indicazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti valgono anche nel caso di attraversamento di **corridoi ecologi per specie di ambiente aperto** interessanti.

5. Nel caso di **corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo**, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:
    a. Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.
    b. Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.

6. Nel caso di **corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente acquatico**, è necessario mantenere la continuità delle superfici naturali in corrispondenza delle zone umide privilegiando soluzioni naturali per la definizione di argini e delimitazioni spondali ed evitando soluzioni di continuità in occasione dell'attraversamento di rivi e impluvi con infrastrutture stradali o di rete.

- In particolare, nel caso di interventi previsti lungo il reticolo idrografico del rio Campodonico da monte sino al Palazzetto dello Sport, viene mantenuta la continuità del corridoio ecologico:
    a. Attraverso il mantenimento a carattere naturale di una fascia di mt. 10 dagli alvei,
    b. Attraverso il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente vegetate nel caso della realizzazione della vasca di laminazione sul rio Campodonico,
    c. Attraverso il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beodi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le recenti tecniche di ingegneria naturalistica, anche in corrispondenza degli elementi edilizi esistenti come lungo il Rio Campodonico, nel caso di recupero, di riuso o di ristrutturazione ove consentita.

Gli interventi relativi alle infrastrutture viarie in prossimità di queste aree, come nel caso della viabilità lungo il rio Campodonico, saranno attuati con attenzione a mantenere il più possibile naturale - e in ogni caso continuo - il collegamento trasversale di rivi impluvi e canali, in modo tale da permettere l'attraversamento della piccola fauna che interessa i corridoi acquatici.

Art.28 Interventi in aree critiche sotto il profilo idraulico e geomorfologico

Nelle aree comprese nelle fasce inondabili A e B del Piano di Bacino e nelle aree con suscettività al dissesto elevata Pg3 e Pg4, non sono ammessi interventi che aumentino il carico insediativo. In tali aree inoltre non è ammesso l'impiego di crediti e premialità. Nel caso di recupero dei sottotetti lo stesso non può generare nuove unità abitative autonome. Nel caso di frazionamenti, l'unità abitativa di partenza non può essere frazionata in più di due unità.
Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione in aree esondabili comprese in fascia A e B del Piano di Bacino, devono essere condotti ai sensi della DGR n°723/2013 ss.mm.ii. e attuare tutte le misure necessarie a ridurre l'esposizione al rischio per i fruitori dell'immobile e l'intorno. In particolare ci si riferisce alla sostituzione di usi permanenti con usi saltuari degli spazi posti ai piani terreni, della costruzione con minor ingombro a terra, dell'impiego di soluzioni con piani terra porticati, della sostituzione degli usi precedenti con altri di minor carico insediativo.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI

Art. 29 Disposizioni per gli Ambiti

Le disposizioni per ciascun Ambito in cui è ripartito il territorio comunale sono suddivise secondo le categorie di indirizzo normativo della Conservazione, della Riqualificazione e del Completamento e comprendono indicazioni di

carattere generale specificative dell'indirizzo attribuito, ~~comprensive della e~~ successivamente, articolate per ciascuna ripartizione, definiscono specifiche norme attuative per ciascun Ambito.

CAPO I – AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art. 30 Classificazione Ambiti di Conservazione

Si applica a quelle zone del territorio, insediate o meno, che sono caratterizzate da un assetto ambientale, morfologico e funzionale compiuto in termini positivi e tale perciò da risultare particolarmente sensibile nei confronti di comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo o delle condizioni naturali ed ambientali presenti.

Esso si applica, con le necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti ambiti interessati, negli Ambiti che seguono:

AC-TNI Ambito di Conservazione dei territori non insediati
AC-TNI-A Ambito di Conservazione dei territori non insediati di particolare valore ambientale
AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico
AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano
AC-VPA Ambito di Conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio ambientale
AC-PRC Ambito di Conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-PRC 1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale (in regime IS-MA CPA)
AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto (in regime IS-CE PTCP)
AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie
AC-BC-GR 1 Ambito di Conservazione del versante delle Grazie (in regime ANI-CE PTCP)
AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VS-PG Ambito di Conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-NS-CP Ambito di Cconservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG Ambito di Conservazione del riferimento storico di Sanguineto
AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella
AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

Art. 30.1 Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente
La tutela nei confronti di interventi che comportino il rischio di compromissione dei caratteri compositivi di pregio sia architettonici puntuali che di organismo urbanistico o storico-documentari eventualmente presenti negli impianti edificati esistenti, anche attraverso l'attribuzione di funzioni d'uso non compatibili con la specificità di tali caratteri, costituisce obiettivo primario e fondante l'attribuzione di tali aree all'indirizzo della "conservazione".
Pertanto in generale sono da considerarsi ammissibili solo tutti gli interventi aventi carattere manutentivo degli organismi edilizi esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria), e quelli volti al recupero strutturale di quelli parzialmente diruti o inistato di elevato degrado edilizio.
Quest'ultimi interventi comprendono le categorie del restauro e del risanamento conservativo come definite negli artt. 8 e 9 della L.R. 16/2008 mentre necessitano di una adeguata valutazione di ammissibilità laddove presentano i caratteri della "ristrutturazione edilizia".
Nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono considerarsi ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che vengono specificate per ciascun ambito.

Art. 30.2 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Art. 30.2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema urbano

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nell'ambiente urbano, attraverso l'utilizzo di tecniche edilizie e di impiego dei materiali proprie della tradizione stilistico-costruttiva locale.
Gli interventi devono osservare un corretto equilibrio compositivo con l'originario modello tipologico, in assenza di sostanziali modifiche nel rapporto tra vuoto e pieno delle bucature, senza la modifica e la nuova previsione di aperture discostanti in larghezza ed in forma rispetto a quelle preesistenti.
Particolare cautela dovrà essere posta nella valutazione della introduzione di balconi o altre elementi aggettanti su edifici di antica costruzione, con espresso divieto per quelli compresi nel repertorio degli edifici di valore in cui la scheda evidenzi il valore attribuito al prospetto interessato.
In ogni caso, in presenza di edifici non compresi nel repertorio e fatto salvo il caso dell'opportunità del mero allineamento dell'aggetto in analogia alla preesistenza, la formazione di nuovi balconi potrà ammettersi solo se riferiti ad un solo infisso di accesso e quindi della dimensione non superiore al 20% del doppio della larghezza dell'infisso su cui insiste l'elemento aggettante.
In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.
In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica il sistema.
Sulle coperture a falde degli edifici storici di particolare valore architettonico, esposte alla vista da punti di visibilità pubblica, non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici.
Nel caso di rifacimento del manto possono essere considerate positivamente soluzioni integrate con lo stesso escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.
L'inserimento nelle falde di copertura di nuovi abbaini è ammesso alle seguenti condizioni:

- dovranno essere arretrati di almeno da 0,80 a 1,50 m. dal muro perimetrale del prospetto principale;
- avere copertura a due falde e colmo trasversale o parallelo alla quota di gronda tenuto a quota inferiore a quella del colmo principale;
- Il manto di copertura dovrà essere realizzato in conformità e senza soluzione di continuità nell'uso dei materiali alla preesistenza, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura finestrata non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza;

Art. 30.2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente valore storico (es. riferito all'eventuale presenza nel Catasto Napoleonico) o comunque documentario, debbono avere come riferimento direttore la conservazione, e ove occorra, il recupero, delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio interessato, sia nelle sue componenti edilizie che dei suoi rapporti con le percorrenze storiche del sistema agricolo che con le dirette pertinenze scoperte (aie, orto familiare e simili).
Di conseguenza negli interventi di recupero è da favorirsi l'impiego di materiali tradizionali (es. intonacature a calce, copertura in abbadini o, se preesistenti in tegole marsigliesi) rispetto a tecniche innovative, fatto salvo il caso che l'utilizzo di nuove tecnologie costruttive, nella compatibilità con i caratteri propri del contesto, sia conseguente all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o direttamente all'efficienza energetica della costruzione.
Le modifiche alla composizione del volume e gli eventuali incrementi dello steso debbono presentare coerenza tipologica con l'edificio originario o comunque con i caratteri tipologici propri della tradizione rurale, prevedendo sempre l'unificazione della copertura e la conservazione degli allineamenti principali;
La formazione di nuovi abbaini nelle falde di copertura è escluso per gli edifici aventi un solo piano fuori terra, o comunque per gli edifici con copertura a doppia falda aventi meno di tre piani fuori terra.
Le nuove aperture del tetto dovranno comunque essere inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate. Le gronde e i pluviali devono essere realizzate preferibilmente in rame.

Art. 30.3 Criteri di intervento sugli spazi aperti

Gli spazi aperti costituiscono, nell'immagine urbana di pregio, componente fondamentale di una positiva qualità complessiva ed in tal senso vanno attentamente salvaguardati all'interno del loro delicato equilibrio con il sistema edificato.

Nei territori aperti dell'arco collinare, in particolare nelle porzioni di crinale e comunque in quelle ove la presenza di edificazioni è del tutto sporadica l'intangibilità sostanziale di tali spazi a definire il quadro del paesaggio di Chiavari, costituisce obiettivo primario del regime di conservazione che il PUC definisce per essi.

In via generale quindi, all'interno degli Ambiti di Conservazione sono da considerarsi esclusi gli interventi comportanti la creazione di nuova edificazione autonoma e quelli aventi portata significativamente trasformativa sulla morfologia del territorio e sui sistemi vegetazionali presenti.

All'interno della struttura urbana, nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi comportanti modifiche paesisticamente rilevanti dell'assetto del verde dei giardini di pertinenza dell'ambiente urbano dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.

Specifica attenzione dovrà essere rivolta verso tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.

E' vietato ridurre le superfici libere permeabili esistenti, e qualsiasi intervento comportante la pavimentazione continua di superfici esterne naturali deve essere accompagnato da specifica relazione di verifica volta a dimostrare in termini di bilancio globale a livello della proprietà catastale continua del richiedente, la equivalenza di almeno la stessa superficie di area scoperta permeabile.

Non è ammessa la integrale demolizione o la sostanziale trasformazione di fabbricati aventi possibile valore storico-documentario desumibile dalla loro presenza nelle cartografie del Catasto Napoleonico.

Salvo quanto espressamente disposto nel dettaglio nella disciplina d'ambito non sono ammessi gli interventi per la formazione di box interrati .

Art. 30.4 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Art. 30.4.1 Interventi sugli spazi scoperti nel sistema urbano

Gli spazi liberi costituiscono componente fondamentale dell'immagine positiva della città , nei suoi aspetti maggiormente qualificati in senso urbano e pertanto meritevoli di essere ricompresi all'interno di ambiti che meritano l'indirizzo della "conservazione".

A tal riguardo, in tutti gli interventi di sistemazione di tali spazi dovrà essere posta particolare cura nella tutela del verde presente, soprattutto ove lo stesso costituisce componente positiva (es. nel caso di alberi di alto fusto, siepi compatte, ecc.) dell'immagine puntuale percepita dai punti di osservazione pubblici.

Nel caso le condizioni fitologiche delle piante presenti ne comportino la necessità di rimozione o il loro mantenimento contrasti comunque con le sistemazioni previste dell'area, il progetto dovrà comunque prevedere misure paesisticamente compensative atte a ricostituire un'immagine positiva del sito, da approvarsi dal Comune quale condizione di efficacia del titolo alla esecuzione dei lavori di sistemazione.

Art. 30.4.2 Interventi nei territori aperti del sistema extraurbano

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è deve essere assicurata la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, riproponendo la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento.

In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza.

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento.

Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali.

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego.
I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.
Gli interventi che interessano percorrenze avente carattere storico debbono in ogni caso prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Art. 30.4.3 Interventi di nuova edificazione in ambiti extraurbani

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici ammessi esclusivamente ove destinati a funzioni connesse all'esercizio dell'attività agricola o riferibili ad essa, devono essere costruttivamente connotati in relazione alla funzione svolta, secondo i modelli tradizionali propri della zona, con l'impiego di caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
I manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale.

Art. 30.5 Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)

Tutti gli ambiti di conservazione, fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito, sono privi di Indice di Utilizzazione Insediativa, con conseguente assenza di possibilità di incremento del carico urbanistico derivante da nuova autonoma capacità insediativa.
L'eventuale possibilità di interventi costituenti nuovo volume, non comportanti incrementi del carico urbanistico, viene consentito e disciplinato esclusivamente ove puntualmente definito nelle disposizioni particolari d'Ambito.

Art. 30.6 Disposizioni generali per interventi in aree interessate dalla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)

Qualsiasi intervento, inerente edifici o spazi aperti, che esuli la mera manutenzione e possa interferire con i siti in oggetto, necessita di Valutazione d'Incidenza ai sensi della DGR. n°30 del 18/01/2013. Lo studio è redatto dal soggetto proponente, analizza tutte le possibili interferenze con l'ambiente e individua compatibilità e mitigazioni ed è approvato dall'Ente Gestore del SIC interessato antecedentemente alla realizzazione dell'intervento stesso.

Art. 31 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione

Art. 31.1 AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

1 Individuazione
Territori boscati di crinale del Monte Castello, di fondovalle del rio Campodonico, aree boscate di versante della valle del Rupinaro

2 Obiettivi
Conservazione delle risorse naturali esistenti, recupero degli usi agricoli forestali, fruizione escursionistica

3 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. ANI-MA, IS-MA
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL 42/04 Bellezze d'insieme 070585 Tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguineto
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazioen comunale PUT
Criticità Ambientali
Rete ecologica corridoi ecologici per ambienti boschivi e per ambienti acquatici

4 Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Non rilevati

5 Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1, 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 19 – 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni di tali ambiti sono caratterizzate da fenomeni franosi superficiali, per i quali in rapporto al grado di attività individuato nella carta di suscettività d'uso valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino. Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche.
L'ambito è inserito inoltre nelle aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico (TAV 10STR) : cfr. art 11 delle norme geologiche.

6 Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R) limitatamente alla conservazione di tale funzione entro i fabbricati ove la stessa risulta già dominante all'atto dell'adozione delle presenti Norme;
Rurale (A);
Servizi (S) limitatamente ai servizi a rete e relative strutture di appoggio.
I progetti a sostegno della fruizione escursionistica potranno integrare le destinazioni d'uso ammesse con la previsione di piccole strutture di supporto dell'attività escursionistica, che dovranno essere realizzate solo in prossimità di vie di accesso esistenti.

7 Indice di utilizzo insediativo attribuito

Nessuno

8 Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica. Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o

		comunque non continuativamente già destinati a tale funzione all'atto dell'adozione del Piano Non è ammesso l'incremento delle unità abitative.
Sostituzione Edilizia	si	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale. Tale sostituzione inoltre deve essere condotta nello stesso lotto contiguo di proprietà, nello stesso plesso d'Ambito e con la stessa disciplina paesistica dell'edificio da demolire. Il nuovo volume ricostruito dovrà avere caratteristiche volumetriche strettamente commisurate alle funzioni previste, realizzato in materiali compatibili con l'ambiente, preferibilmente in legno, dovrà avere un numero di piani fuori terra non superiore a due, essere realizzato con tetto a falde in materiali tradizionali o similari, oppure con copertura piana verde.
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ex art.29 ter

9 Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

È ammesso una tantum sugli edifici aventi già destinazione abitativa, per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie sino a max +10% della S.A. della funzione abitativa esistente e sino a max + mc. 25 del volume geometrico.

Sugli edifici esistenti non aventi destinazione abitativa sono ammessi una tantum a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle attribuibili al pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche, sino al max + 15% del Volume geometrico preesistente.

10 Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'Ambito
Non ammesso

11 Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Non ammesso

12 Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento
Non ammesso

13 Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente
Altezza max + 0,80 mt. della preesistente
Distanze DC, DF min. mt.10

14 Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso
Non ammesso

15 Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato
Non ammesso

16 Dotazione di parcheggi pertinenziali
Non previsti

17 Ammissibilità di realizzazione di pertinenze
Non ammesso

18 Interventi sulle aree scoperte
Il progetto relativo ad interventi volti al miglioramento dell'accessibilità veicolare, compresa la realizzazione di parcheggi interessante l'utilizzo di oltre 15 mq. di area non già utilizzata alla viabilità carrabile, deve essere sviluppato in termini compatibili con la salvaguardia dei valori naturalistici, di regimazione delle acque, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di microdissesto in relazione alla situazione ambientale d'intorno. In via di massima sono da evitare gli interventi per la formazione di contenimenti, da limitarsi ai casi di effettivo pericolo per le persone, con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, attraverso l'impiego di essenze rigorosamente autoctone.
Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi.
La sistemazione di nuovi tracciati carrabili deve essere della minima entità, la cui indispensabilità deve essere adeguatamente documentata per corrispondere ad esigenze non altrimenti soddisfacibili, di accessibilità agli edifici già esistenti. Lo sviluppo deve essere articolato in corrispondenza dei precedenti tracciati pedonali riducendo al minimo gli scostamenti plano altimetrici.
L'ampiezza stradale massima consentita è di mt.2,50, la lunghezza dai tratti esistenti è al massimo di mt.100, con la realizzazione di opportune piazzole di manovra strettamente necessarie.

19 Interventi sulle aree boscate
Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato.

All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurne il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a più elevata naturalità.
All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco.

20 Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:
- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
- stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.
I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 1 ogni 3 km di tracciato dell'itinerario escursionistico.

21 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In tutti gli interventi aventi per oggetto edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale.
In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.).
Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di accentuata permeabilità del terreni attraversati, da favorirsi anche attraverso isolati punti di allagamento delle sponde. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale.

Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. E' vietata la rimozione delle siepi naturali che fiancheggiano i sentieri; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento dell'attività silvopastorale queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con essenze del luogo.
L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati che non impegnino mezzi meccanici.
Le recinzioni delle proprietà devono essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive.
Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali.

Art. 31.2 AC-TNI-A Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale

1 Individuazione
Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come AC-TNI ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino e entro il perimetro del p.SIC (IT 1332614) della pineta e lecceta delle Grazie ed in cui sono presenti una ventina di edifici sparsi (fra i quali il santuario della Madonna delle Grazie), un tratto della strada litoranea "Aurelia" e altri brevi tratti stradali di collegamento e due elettrodotti.

2 Obiettivi
Conservazione delle risorse naturali esistenti

3 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: Ass. Ins. ANI-MA, ANI-CE
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme 070585 Tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguineto
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione urbanistica comunale PUT
Criticità Ambientali
SIC Terrestre Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)
Rete ecologica corridoi ecologici per ambienti boschivi e per ambienti acquatici

4 Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Puntuali aree con suscettività al dissesto PG3

5 Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio
L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.
L'ambito è inserito inoltre nelle aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico (TAV 10STR) : cfr. art 11 delle norme geologiche.

6 Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R) limitatamente alla conservazione di tale funzione entro i fabbricati ove la stessa risulta già dominante all'atto dell'adozione delle presenti Norme;
Rurale (A);
Servizi (S) limitatamente ai servizi a rete e relative strutture di appoggio.
I progetti a sostegno della fruizione escursionistica potranno integrare le destinazioni d'uso ammesse con la previsione di piccole strutture di supporto dell'attività escursionistica, che dovranno essere realizzate solo in prossimità di vie di accesso esistenti.

7 Indice di utilizzo insediativo attribuito

Non ammesso

8 Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica. Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o comunque non continuativamente già destinati a tale funzione all'atto dell'adozione del Piano Non è ammesso l'incremento delle unità abitative.
Sostituzione Edilizia	si	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale. Tale sostituzione inoltre deve essere condotta nello stesso lotto contiguo di proprietà, nello stesso plesso d'Ambito e con la stessa disciplina paesistica dell'edificio da demolire. Il nuovo volume ricostruito dovrà avere caratteristiche volumetriche strettamente commisurate alle funzioni previste, realizzato in materiali compatibili con l'ambiente, preferibilmente in legno o in pietra, dovrà avere un numero di piani fuori terra non superiore a due, essere realizzato con tetto a falde in materiali tradizionali o similari, oppure con copertura piana verde.
Ristrutturazione Urbanistica	no	Non ammesso

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ex art.29 ter

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

È ammesso una tantum sugli edifici aventi già destinazione abitativa, per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie sino a max +10% della S.A. della funzione abitativa esistente e sino a max + mc. 25 del volume geometrico
Sugli edifici esistenti attualmente in uso non aventi destinazione abitativa sono ammessi una tantum a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle attribuibili al pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche, sino al max + 15% del Volume geometrico preesistente.

10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'Ambito
Non ammesso

11. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Non ammesso

12. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento
Non ammesso

13. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente
Altezza max + 0,80 mt. della preesistente
Distanze DC, DF min. mt.10

14. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso
Non ammesso

15. Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato
Non ammessi

16. Dotazione di parcheggi pertinenziali
Non ammessi

17. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze
Non ammessi

18. Interventi sulle aree scoperte

Il progetto relativo ad interventi volti al miglioramento dell'accessibilità veicolare, compresa la realizzazione di parcheggi interessante l'utilizzo di oltre 15 mq. di area non già utilizzata alla viabilità carrabile, deve essere sviluppato in termini compatibili con la salvaguardia dei valori naturalistici, di regimazione delle acque, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di microdissesto in relazione alla situazione ambientale d'intorno. In via di massima sono da evitare gli interventi per la formazione di contenimenti, da limitarsi ai casi di effettivo pericolo per le persone, con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, attraverso l'impiego di essenze rigorosamente autoctone.
Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi.
La sistemazione di nuovi tracciati carrabili deve essere della minima entità, la cui indispensabilità deve essere adeguatamente documentata per corrispondere ad esigenze non altrimenti soddisfacibili di accessibilità agli edifici già esistenti. Lo sviluppo deve essere articolato in corrispondenza dei precedenti tracciati pedonali riducendo al minimo gli scostamenti plano altimetrici.
L'ampiezza stradale massima consentita è di mt.2,50, la lunghezza dai tratti esistenti è al massimo di mt.100 di lunghezza, con la realizzazione di opportune piazzole di manovra strettamente necessarie.

19. Interventi sulle aree boscate

Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato.

All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurne il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a più elevata naturalità.
All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica.
E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco.

20. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili.
Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50.
È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono:
- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50.
- stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.
I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 1 ogni 3 km di tracciato.

21. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In tutti gli interventi aventi per oggetti edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale.
In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.).
Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di accentuata permeabilità del terreni attraversati, da favorirsi anche attraverso isolati punti di allagamento delle sponde. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale.

Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. E' vietata la rimozione delle siepi naturali che fiancheggiano i sentieri; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento dell'attività silvopastorale queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con essenze del luogo.
L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati che non impegnino mezzi meccanici.
Le recinzioni delle proprietà devono essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive.
Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali.

All'interno dell'ambito valgono le disposizioni previste per l'ambito AC-TNI sono integrate dalle prescrizioni particolari che seguono:

Art. 31.2.1 Prescrizioni particolari

Le modifiche della sistemazione delle aree scoperte e comunque tutti gli interventi non esclusi in applicazione del 3° comma dell'art. 8 della L.R. 10 luglio 2009 n°28 restano subordinati in applicazione dell'art. 6 della stessa legge all'esito positivo della valutazione d'incidenza di competenza dell'Ente Gestore dell'Area Protetta (Parco Regionale di Portofino) atta a dimostrare la non interferenza dell'intervento stesso con i valori naturalistici tutelati.

Art. 31.3 AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico

1. Individuazione

È il centro storico della città di fondazione e dei suoi collegamenti territoriali antichi nella valle del Rupinaro a ponente e lungo via Entella a levante

2. Obiettivi

Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico e archeologico
Gli interventi di recupero dell'edificato dovranno garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi. L'edificato, nel proprio insieme costituisce per Chiavari una fondamentale risorsa identitaria a rappresentarne l'immagine storica di maggior valore. In via generale tutti i manufatti sono sottoposti, individualmente in relazione alle singole situazioni di fatto, e meritano un rigoroso regime di conservazione, volto a perpetuarne l'immagine ed i caratteri compositivi e strutturali.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. SU, ME
Vincoli Soprintendenza: Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), Parte II DL 42/04 necropoli preistorica e architettonici puntuali
Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U
Criticità Ambientali
-

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la parte in piana zone soggette a rischio idraulico: per la gran parte fascia esondabile con tempo di ritorno cinquantennale (classe 5i) ed in secondo ordine fascia esondabile con tempo di ritorno duecentennale (classe 4i) per i quali valgono le limitazioni imposte dal Piano di bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). Per quanto riguarda gli interventi ammessi essi dovranno tendere al fine di preservare da contaminazioni la falda acquifera (art 10 norme geologiche). Le porzioni dell'ambito su versante non presentano particolari limitazioni alla suscettività d'uso (classi 1 e 2), per le quali si rimanda agli articoli 19 e 20.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti di quanto disposto all'art. 22 Capo VI
Destinazione d'uso Servizi (S)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Senza limitazioni
Risanamento Conservativo	si	Senza limitazioni
Ristrutturazione edilizia	si	Con limitazioni In fascia A e B del Piano di Bacino il cambio d'uso è ammesso qualora non aumenti il carico insediativo. Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore non sono ammessi i seguenti interventi: - conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A., - conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove.
		In fascia A e B del Piano di Bacino il cambio d'uso è ammesso qualora non aumenti il carico insediativo. Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore non sono ammessi i seguenti interventi: - conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A. In fascia A del Piano di Bacino gli interventi di frazionamento sono ammessi con l'aumento di un'unità abitativa e a parità di superficie. Gli interventi di frazionamento delle unità abitative esistenti non debbono produrre più di due unità abitative aventi unità con S.A. minore di mq. 40. Gli interventi di recupero dei sottotetti in fascia A, A* e B del Piano di Bacino non devono generare nuove unità abitative autonome.

Sostituzione Edilizia	si	Limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale.
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ex art.29 ter

8. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
Non ammesso

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'Ambito
Non ammesso

10. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Compatibilmente con quanto previsto dal Piano di Bacino, nel caso di volumi pertinenziali presenti in aderenza o alla distanza da un edificio principale sino a m. 15, è consentita la demolizione di detta pertinenza e l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto

11. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento
Non ammesso

12. Incremento unità abitative
Non consentito in fascia di esondabilità A e B del Piano di Bacino, tranne che nel caso derivate da frazionamento senza aumento di superficie, con le limitazioni che seguono
Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40.
Per gli edifici siti in fascia A e B del PdB, il frazionamento di una unità abitativa può generare al massimo due unità abitative.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con un aumento della S.A: di almeno mq 25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona in applicazione di quanto disposto all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

13. Interventi di demolizione e successiva ricostruzione (sostituzione edilizia) all'interno del medesimo sito

Solo nei casi specificati
Si solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona.
L'intervento è ammissibile sono se posto in continuità di lotto proprietario, ambito e disciplina paesistica.

14. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammesso

15. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

DC mt.3
DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

16. Volumi tecnici

I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (S.A.) contigue.

Art. 31.3.17 Progetti complessi in corso

Sono fatti salvi gli effetti della procedura avviata a mente dell'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 134 in data 16 dicembre 2013 per la realizzazione di un edificio a destinazione d'uso residenziale all'interno dell'area dell'ex Monastero delle RR. SS. Clarisse con accesso da via Entella.

Art. 31.3.18 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato.
Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale

Installazione di manufatti non volumetrici

È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:
altezza massima al colmo m. 2,50
distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Non è ammessa la formazione di nuove piscine scoperte.

Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Art. 31.3.19 Interventi sugli spazi verdi
Le rilevanti componenti del paesaggio urbano sono costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idreogeologico.
L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza pubblici		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana
GPb	Giardini Pubblici	Spazi d'interesse per il disegno di paesaggio, la biodiversità oltre alla funzione di aggregazione sociale
Ssa	Sistema di spazi aperti	Aree costituite da elementi che interagiscono connotando in maniera notevole lo spazio aperto e accogliendo una pluralità di funzioni, come nel caso di Piazza N.S.Orto - via Medaglie d'Oro – Stazione F.S. o nel caso di Piazza Roma (area verde di carattere monumentale, giardino attrezzato, parcheggi, spazi pedonali coperti)
VS	Verde dei servizi	Aree verdi di pertinenza dei servizi d'interesse per la fruizione e la funzione ecologica
PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza privati		
Gev	Giardini degli edifici vincolati ex D.Lgs.42/2004	Aree verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Are verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
GPr	Giardini privati	Aree verdi d'interesse per l'immagine urbana e la funzione ecologica
OV	Orti e vivai	Aree verdi produttive di carattere vivaistico o residuale domestico
AN	Aree non utilizzate	Area d'interesse per la potenzialità d'uso, la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli
Ve	Verde ecologico	Aree d'interesse per la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati definiti nella tavola quali giardini privati (Gev, Gre e GPr) sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente.

Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno traguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.
Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.
I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Giardini di pregio
E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.
Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Art. 31.3.20 Disposizioni normative di carattere prestazionale

Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Art. 31.3.21 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Negli interventi sugli edifici esistenti deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno.
Ferma restando la specificazione degli aspetti di particolare valore presenti nelle schede di singolo edificio comprese nel repertorio accluso alle presenti Norme, negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito.
Ove necessario in applicazione delle disposizioni in materia di rischio archeologico o, o comunque ove richiesto dal Comune la proposta di intervento dovrà illustrare adeguatamente la consistenza e lo stato dell'edificio ed eventualmente disporre i saggi volti all'accertamento di possibili elementi di interesse storico o archeologico da salvaguardare.
Prospetti:
Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati
Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

La realizzazione di nuove aperture esterne, quando ciò sia ammesso e purché compatibili con la conservazione del prospetto, deve garantire soluzioni equilibrate inserite armonicamente nell'ambiente storico

Coperture
Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.
Sugli edifici con copertura a falde non possono essere sovrapposti al manto pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.

Ai piani terreni, i prospetti, porticati o meno, frontistanti le vie pubbliche debbono essere conservati o sistemati interessati al fine di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti il centro storico quali le attività commerciali ed i pubblici esercizi.
Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, con obbligo per quelle di nuova realizzazione di uniformità tipologica, al fine di assicurare una continuità positiva dal punto di vista del micropaesaggio urbano.

Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, é consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.

Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore
Valgono le disposizioni puntuali per i singoli edifici. In particolare tutti gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei singolari valori compositivo-architettonici e documentari presenti.
Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario.
Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con le prescrizioni del Piano di Bacino e con i caratteri tipologici del fabbricato.
Non è pertanto ammessa la conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A. ed in ogni caso, qualora sia compatibile con le prescrizioni del Piano di bacino, la conversione a livello di edificio non potrà eccedere comunque mq. 100 di S.A..
Gli interventi riguardanti i prospetti esterni degli edifici classificati nel repertorio dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici.

Art. 31.3.22 Interventi a supporto della fruizione culturale del centro storico

Nel centro storico di Chiavari si trovano una rete di edifici, manufatti, spazi aperti pubblici e privati d'interesse, tali da costituire una polarità nel complesso capace di attrarre fruitori del turismo culturale attraverso il recupero e la del patrimonio culturale, artistico, storico architettonico, archeologico, della città.
Per quanto concerne i singoli spazi già adibiti ad attività culturali, a servizi o nella disponibilità del Comune, previa la verifica di compatibilità con in Piano di Bacino e con le disposizioni in materia di protezione civile, si prevede:

Spazi	Usi	Azioni
Zona Porta della Marina:		
Torre	Apertura al pubblico quale belvedere sulla città storica e sul territorio	Restauro, messa in sicurezza, e sistemazione dell'archivio storico comunale ivi presente

Palazzo della Cittadella	Principale: Palazzo della cultura, attività espositive permanenti e temporanee, Complementari: Attività di formazione e servizi specializzati (cultura, restauro, artigianato artistico, fotografia, …), commerciale di dettaglio in misura accessoria (book shop e similari, gallerie d'arte)	Restauro e riuso, curateria museale, promozione culturale
Palazzo Torriglia	Principale: attività espositive permanenti e temporanee, eventi culturali Complementari: Attività di formazione e servizi specializzati (restauro, fotografia, …), commerciale di dettaglio al piano terreno	Restauro e riuso delle parti nobili dell'edificio, degli spazi principali distribuiti da via della Cittadella e da via Remolari. Attività di curateria museale, promozione culturale
Cereria Bancalari	Apertura al pubblico, attività museale, commerciale e di laboratorio	Recupero degli spazi della cereria e formazione per la fabbricazione degli ofiçieu
Zona Porta di Capoborgo:		
Teatro Cantero	Mantenimento e potenziamento delle funzioni attuali mediante attività culturale e di rete	Sistemazione degli spazi antistanti e di pertinenza del teatro, potenziamento dell'uso del foyer e degli spazi accessori
Piazza Matteotti	piazza quale salotto del polo culturale della città	Indirizzo verso graduale pedonalizzazione della piazza per migliorare l'accesso al polo culturale Rocca - S.Francesco e al Teatro Cantero
Zona di Borgolungo:		
Palazzo della Società Economica	Mantenimento spazi per la cultura e biblioteca	
Piazza San Giacomo al Rupinaro	Mantenimento di una piazza pedonale in forma di ampio sagrato fruibile per la sosta delle persone e per manifestazioni.	Restyling della piazza con collocazione di informazioni turistiche relative alla zona del Rupinaro: collegamento con Bacezza – Anchetta, vicinanza al sito della necropoli preromana, testa occidentale del sistema insediativo del centro storico

Art.31.3.23 Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edilizi presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola STR 09 del PUC, non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso.

È ammesso l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive.

La conversione di edifici o loro porzioni esistenti verso le categorie ricettive extralberghiere è ammessa limitatamente al caso della conversione di superfici aventi destinazione residenziale in atto o comunque potenzialmente conseguibile in base alle disposizioni del Piano.

La formazione di strutture ricettive extra-alberghiere resta disciplinata per gli aspetti edilizi dalle disposizioni d'ambito relativamente alla destinazione d'uso residenziale.

Art. 31.4 AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano

1. Individuazione

È il centro urbano dello sviluppo ottocentesco e novecentesco della città, a partire dallo sconfinamento di corso Garibaldi si estende alla piana centrale, interessa le aree della città moderna, ai lati del centro storico, caratterizzate da impianti urbani riconoscibili, da assi portanti di rilievo (Corso Garibaldi, corso Michiel, corso Dante, via Bixio, Viale Arata e Tappani, Corso Millo, via Genova)

2. Obiettivi

Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico e archeologico
In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il tessuto edificato presenta nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incompatibilità che fossero presenti.
Gli interventi di recupero dell'edificato dovranno garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi. L'edificato, nel proprio insieme costituisce per Chiavari una fondamentale risorsa identitaria a rappresentarne l'immagine storica di maggior valore. In via generale tutti i manufatti sono sottoposti, individualmente in relazione alle singole situazioni di fatto, meritano un rigoroso regime di conservazione, volto a perpetuarne l'immagine ed i caratteri compositivi e strutturali.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. SU, TU, ME
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958),
vincoli Parte II DL 42/2004 - necropoli preistorica e architettonici puntuali
Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U

Criticità Ambientali

Fascia di rispetto della ferrovia
Interventi di mitigazione del rischio idraulico del torrente Rupinaro

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la parte in piana zone soggette a rischio idraulico: per la gran parte fascia esondabile con tempo di ritorno cinquantennale (classe 5i) ed in secondo ordine fascia esondabile con tempo di ritorno duecentennale (classe 4i) per i quali valgono le limitazioni imposte dal Piano di bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). Per quanto riguarda gli interventi ammessi essi dovranno tendere al fine di preservare da contaminazioni la falda acquifera (art 10 norme geologiche).

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Commerciale (C) nei limiti di quanto disposto all'art. 22 Capo VI
Destinazione d'uso Servizi (S)
Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V) con limitazioni disposte in Norma

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali limitazioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Senza limitazioni
Risanamento Conservativo	si	Senza limitazioni
Ristrutturazione edilizia	si	Con limitazioni specificate di seguito
Sostituzione Edilizia	si	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore

Valgono le disposizioni puntuali per i singoli edifici. In particolare tutti gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei singolari valori compositivo-architettonici e documentari presenti.
Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario.
Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
Non è pertanto ammessa la conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A. ed in ogni caso la conversione a livello di edificio non potrà eccedere comunque mq. 100 di S.A.
Gli interventi riguardanti i prospetti esterni degli edifici classificati nel repertorio dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici.

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Con limitazioni.
Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della volumetria esistente sino al 5% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dai confini desumibili dal C.C. dalle altre costruzioni con osservanza del D.M. 2 aprile 1968 ed altezza limitata ad un solo piano.

Non sono ammessi interventi di integrazione volumetrica sugli edifici compresi nei repertorio delle schede dei singoli edifici di pregio o sulle fronti edificate rubricate nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore, mentre sugli altri edifici potranno conseguirsi nella misura massima di un incremento del volume geometrico sino al 10%.

10. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Ammesso con limitazioni

Limitatamente a singoli manufatti legittimi che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, è consentito l'utilizzo del volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente.

Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.

E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

11. Interventi di cambio d'uso

Ammesso con limitazioni.

In fascia A e B del Piano di Bacino il cambio d'uso è ammesso qualora non aumenti il carico insediativo.

Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore non sono ammessi i seguenti interventi:

- conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.A.,
- conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove, salvo il caso che l'intervento non riguardi edifici non compresi nel repertorio delle schede e la modifica delle aperture interessi esclusivamente prospetti secondari non disposti verso la via pubblica.

12. Interventi di frazionamento

Ammesso con limitazioni.

In fascia A e B del Piano di Bacino gli interventi di frazionamento sono ammessi solo nel caso che da un'unità abitativa si generi l'aumento di una sola unità abitativa e siano condotti a parità di superficie abitabile complessiva.

Gli interventi di frazionamento delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 e aventi S.A. minore di mq. 40. fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Il rispetto del parametro della superficie media non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.

13. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Si con limitazioni

Gli interventi di recupero dei sottotetti non devono generare nuove unità abitative in fascia A, A* e B del Piano di Bacino

14. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammessi

15. Incremento unità abitative

No in fascia di esondabilità A e B del Piano di Bacino se non derivate da frazionamento nelle modalità individuate al punto precedente

16. Interventi di demolizione e successiva ricostruzione (sostituzione edilizia) all'interno del medesimo lotto

Si con limitazioni.

Nel caso di interventi su edifici non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio con conservazione della destinazione d'uso dominante, è obbligatorio che l'organizzazione generale dei nuovi prospetti e del sistema delle bucature sia condotta nel rispetto dei caratteri tipologici (altezza generale e di interpiano, presenza eventuale di porticato, caratteri della copertura, ecc.) dominanti nello stesso allineamento lungo la fronte stradale, garantendone la continuità.

In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione della fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti.

Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nel lotto di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale.

Nel caso che l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di S.A. della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente, esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard all'interno del medesimo ambito in misura non inferiore a 1 mq per ogni mq. di S.A. residenziale di nuova realizzazione, o comunque con monetizzazione equivalente dell'obbligo stesso.

17. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammessi

18. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti a pareti finestrate osservare una distanza di almeno m. 10,00.

DC mt.3

DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

19. Volumi tecnici

I volumi tecnici aggiuntivi sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (S.A.) contigue.

Art. 31.4.20 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.

Modifiche morfologiche

Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Art. 31.4.21 Interventi sugli spazi verdi

Le rilevanti componenti del paesaggio urbano sono costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idreogeologico.
L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza pubblici		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana
GPb	Giardini Pubblici	Spazi d'interesse per il disegno di paesaggio, la biodiversità oltre alla funzione di aggregazione sociale
Ssa	Sistema di spazi aperti	Aree costituite da elementi che interagiscono connotando in maniera notevole lo spazio aperto e accogliendo una pluralità di funzioni, come nel caso di Piazza N.S.Orto - via Medaglie d'Oro – Stazione F.S. o nel caso di Piazza Roma (area verde di carattere monumentale, giardino attrezzato, parcheggi, spazi pedonali coperti)
VS	Verde dei servizi	Aree verdi di pertinenza dei servizi d'interesse per la fruizione e la funzione ecologica
PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza privati		
Gev	Giardini degli edifici vincolati ex D.Lgs.42/2004	Aree verdi di pregio, d'interesse paesaggistico

Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Are verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
GPr	Giardini privati	Aree verdi d'interesse per l'immagine urbana e la funzione ecologica
OV	Orti e vivai	Aree verdi produttive di carattere vivaistico o residuale domestico
AN	Aree non utilizzate	Area d'interesse per la potenzialità d'uso, la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli
Ve	Verde ecologico	Aree d'interesse per la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati definiti nella tavola quali giardini privati (Gev, Gre e GPr) sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente.
Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno traguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.
Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.
I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Art. 31.4.22 Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Art. 31.4.23 Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

Art. 31.4.24 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di "conservazione" attribuito all'ambito opera, dal punto di vista strettamente paesistico, nella tutela di tutti gli episodi puntuali (eventualmente anche non censiti nel repertorio degli edifici di valore allegato alle Norme) che presentano oggi valore d'immagine, testimoniale del respiro progettuale che ha animato l'espansione della città sino alla prima metà del '900.
In analogia l'indirizzo della conservazione va applicato, in forma estensiva, ai caratteri
dell'impianto urbanistico la cui articolazione regolare e "progettata" costituisce patrimonio culturale riconosciuto dalla città contribuendone in termini determinanti a definirne la qualità.

Tutela dell'edificato

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi propri delle costruzioni di pregio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture.
Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.

Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni

L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nei suoi caratteri, sia per quanto riguarda la suddivisione in lotti esito per successive fusioni e ricomposizioni dell'originario "progetto" medievale, sia per la gerarchicizzazione del tessuto viario (assi longitudinali maggiori e trasversi minori), che, infine per la presenza o meno dei portici.
Gli interventi di tipo manutentorio devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere riqualificate con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Le sistemazioni a verde degli spazi scoperti pertinenziali debbono essere conservate prevedendo, nel caso di indispensabilità di rimozione di alberature significative per motivi di sicurezza, misure compensative atte alla conservazione dell'immagine consolidata che ha nel verde una delle sue componenti.

L'arredo urbano dovrà essere coordinato con i caratteri del sistema, con l'utilizzo di modelli di buon pregio tali da favorirne la riconoscibilità in termini unitari evitando introduzione di elementi eterogenei.

Art.31.4.25 Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edilizi presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola STR 09 del PUC, non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso, se non limitatamente agli esercizi (Hotel Mignon e Hotel Europ Tours) per i quali mediante la variante al P.R.G. introdotta ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e approvata con D.G.R. n° 636 del 31/05/2013 è stata ammessa la conversione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza.
Non è ammessa la funzione d'uso ricettiva all'aria aperta.
È ammesso l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico-ricettive.
La conversione di edifici o loro porzioni esistenti verso le categorie ricettive extralberghiere è ammessa limitatamente al caso della conversione di superfici aventi destinazione residenziale in atto o comunque potenzialmente conseguibile in base alle disposizioni del Piano.
La formazione di strutture ricettive extra-alberghiere resta disciplinata per gli aspetti edilizi dalle disposizioni d'ambito relativamente alla destinazione d'uso residenziale.

Art 31.5 AC-VPA Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale

1. Individuazione
È l'areale riferito a villa Bombrini

2. Obiettivi
Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico di cui quest'elemento rappresenta un'eccellenza.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: PU
Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincolo architettonico puntuale
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano PTCP
Criticità Ambientali
-

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Non rilevati

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1 e 2 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 19 e 20 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Servizi (S)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Gli interventi sull'edificato con tipologia a villa, dovranno in ogni caso garantire la conservazione puntuale dei caratteri architettonici generali e di dettaglio degli edifici, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultino parzialmente compromessi da interventi inadeguati.
Risanamento Conservativo	si	Con limitazioni: è ammesso esclusivamente ove non comporti demolizione e ricostruzione di parti significative del fabbricato o modifiche paesisticamente percepibili della sua sagoma.
Ristrutturazione edilizia	si	Con limitazioni: è ammesso esclusivamente ove non comporti demolizione e ricostruzione di parti significative del fabbricato o modifiche paesisticamente percepibili della sua sagoma.
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore

No, vincolo Beni Culturali

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Non ammessi

10. Interventi di cambio d'uso

Ammessi con limitazioni Solo se usi ammessi nell'ambito e compatibilmente alla conservazione dei manufatti

11. Interventi di franzionamento

Non ammessi

12. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti Non ammessi
13. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree Non ammessi
14. Incremento unità abitative Non ammessi
15. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà Si con limitazioni. Relativamente agli eventuali volumi minori esistenti all'interno del parco di pertinenza, al fine di favorire il superamento di singole criticità paesaggistiche è ammessa la demolizione e ricostruzione di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con i caratteri connotanti l'intero contesto di pregio. Il relativo volume potrà essere alternativamente ricostruito all'interno dello stesso sito privilegiando soluzioni compositivamente omogenee con i caratteri delle strutture di servizio coeve alla formazione del parco. E' obbligatoria l'accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione dei manufatti.
16. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio Non ammessi
17. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente DC mt.5 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
18. Volumi tecnici Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

Art. 31.5.19 Destinazioni funzionali

All'interno dell'ambito sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso indicate all'art. 12 delle presenti Norme.
Destinazione d'uso Residenziale (R)
Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)
Destinazione d'uso Servizi (S)

Art. 31.5.20 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi sull'edificato con tipologia a villa, dovranno in ogni caso garantire la conservazione puntuale dei caratteri architettonici generali e di dettaglio degli edifici, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultino parzialmente compromessi da interventi incongrui.
Ferma restando l'ammissibilità degli interventi a carattere conservativo dalla manutenzione ordinaria al restauro, l'intervento di ristrutturazione edilizia è ammesso esclusivamente ove non comporti demolizione e ricostruzione di parti significative del fabbricato o modifiche paesisticamente percepibili della sua sagoma.

Art. 31.5.21 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte ad un mero e contenuto miglioramento all'accessibilità.
In ogni caso non è ammessa la realizzazione di interventi che comportino la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Modifiche morfologiche
Sono ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 1 di spessore per gli scavi e m. 0,50 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista.

Installazione di manufatti non volumetrici
È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

La formazione di piccole serre di servizio al parco è ammessa esclusivamente in misura non superiore a 1/90 della superficie della stessa proprietà e comunque non superiore per ciascun plesso di parco complessivamente a mq. 25, con un minimo comunque ammesso di mq. 8.
La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà osservare i seguenti parametri :

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 6,00

Art. 31.5.22 Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Art. 31.5.23 Tutela del verde di pregio

Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde esistente dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.
In particolare restano sottoposti alla presente disposizione tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere, attraverso apposito atto convenzionale, opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.

Art. 31.5.24 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito debbono contribuire al mantenimento dei caratteri compositivi e costruttivi degli impianti a villa e del rapporto tra l'edificato ed il sistema del verde che ne costituisce il riferimento.
Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.
Le gronde e i pluviali debbono essere in rame e le facciate devono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura della villa originaria.
La conservazione del verde del parco/giardino della villa deve essere garantito in tutti gli interventi comprese le azioni di manutenzione del verde, ed in tal senso tutti i progetti di sistemazioni aventi rilevanza sull'immagine del giardino devono essere corredati da un'attenta analisi vegetazionale e storica.
La realizzazione di piccole serre deve garantire la non compromissione del sistema del giardino in modo da preservare le alberature.
Recinzioni e impianti accessori originari vanno attentamente conservati, anche attraverso interventi di restauro, al cui interno possono essere ammessi ripristini di situazioni documentate del giardino o del parco storico.
Il disegno del giardino e del parco deve essere mantenuto o ripristinato anche attraverso interventi manutentivi delle pavimentazioni esistenti antiche ricorrendo ove possibile alle tecniche tradizionali consolidate, mentre quelle dei

vialetti carrabili esistenti devono essere realizzate a ghiaino nelle aree più pianeggianti e in zone acclivi facendo ricorso a stabilizzati sempre in coerenza con le caratteristiche del parco, evitando asfaltature e l'uso di autobloccanti.

Art. 31.6 AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

1. Individuazione

Aree di crinale del Curlo, interessate dai percorsi e dagli insediamenti diffusi aggregati attorno alle percorrenze storiche di collegamento con Leivi e la Fontanabuona, caratterizzato da elementi di pregio architettonico e paesaggistico e dalla diffusa panoramicità.

2. Obiettivi

Conservazione dell'assetto conseguito, di pregio e in equilibrio sotto una pluralità di aspetti: architettonico, paesaggistico, ambientale. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno essere condotti in termini che salvaguardino il valore d'immagine del crinale, conservando rigorosamente i caratteri tipologici degli edifici.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ID-MA, IS-MA
Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

Criticità Ambientali

Rete ecologica regionale: tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Aree con suscettività al dissesto PG3b

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, stante l'ubicazione geomorfologica dell'ambito. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati nell'articolo 19 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- Destinazione d'uso Residenziale (R)
- Destinazione d'uso Rurale (A) comprese le strutture volte all'attività agrituristica
- Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T2) con esclusione delle strutture alberghiere
- Destinazione d'uso Commerciale (C3) limitata ai pubblici esercizi
- Destinazione d'uso produttiva (P1, P3) limitata all'artigianato compatibile con la residenza e l'artigianato artistico, alle attività terziarie
- Destinazione d'uso Servizi (S1) servizi pubblici e in regime convenzionato, servizi privati

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni

Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Senza limitazioni
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Nei casi di ristrutturazione edilizia è ammesso il mutamento della destinazione d'uso in senso residenziale quando: 1) il progetto riguarda l'attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) la ristrutturazione edilizia riguarda volumi destinati a funzioni ammesse nella zona. Nel caso d'interventi di ristrutturazione comportanti l'incremento del numero delle unità abitative esistenti o della SA preesistente, il rilascio del titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo a realizzare opere di riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, o comunque delle infrastrutture pubbliche presenti in zona, ivi compresa la cessione delle superfici necessarie. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con una superficie agibile complessiva incrementata di oltre mq 25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989. In caso d'impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m., di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore
No, casi di vincolo Beni Culturali

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Si con limitazioni. In contestualità ad intervento di ristrutturazione edilizia di edificio a dominante residenziale è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente sino a 200 mc., oltre al 5% della quota compresa tra 201 e 500 mc., realizzato nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona è ammesso un contestuale incremento di volume motivato da esigenze della funzione d'uso attribuita nei limiti di un incremento contenuto entro il 10% del volume preesistente e non superiore a mc. 30.

10. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Si con limitazioni. Sono ammessi gli interventi di parziale recupero volumetrico di manufatti pertinenziali minori, qualora siano realizzati in aderenza o abbiano distanza dall'edificio principale sino a m. 15, previa demolizione dei manufatti stessi con utilizzo di una disponibilità volumetrica pari al 30% di quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà. Al volume ricostruito potrà essere esclusivamente attribuita funzione d'uso di servizio rispetto alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale, con esclusione delle funzione residenziale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.

11. Interventi di demolizione e successiva ricostruzione (sostituzione edilizia) all'interno del medesimo sito

Si solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in forma di un edificio compatibile con il territorio rurale, con l'impiego di tipologie a blocco di due piani fuori terra, tetto a falde o tetto piano verde, commisurato per dimensione e bucature all'edilizia tradizionale.

La ricostruzione dev'essere prevista nella stessa area contigua di proprietà, nello stesso ambito e disciplina paesistica.

12. Interventi di cambio d'uso

Solo se usi ammessi nell'ambito e compatibilmente con la conservazione dei manufatti

13. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Ammessi senza costituire unità abitative autonome

14. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non Ammessi

15. Intervento di nuova edificazione autonoma con utilizzo di credito edilizio

Ammesso esclusivamente con utilizzo di credito derivante dalla concessione al Comune in comodato gratuito di superfici da condursi ad uliveto con l'osservanza di quanto disposto per l'ambito ARI-TR all'art.36 delle presenti Norme e limitatamente ad un unico edificio avente SA non maggiore di mq. 150.

16. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Con limitazioni

DC mt.3

DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate

In ogni caso, nella fascia altimetrica compresa entro 40 m. dalla linea di crinale, non sono ammessi incrementi dell'altezza dei fabbricati superiori a m. 0,80.

17. Volumi tecnici
La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

18 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.
E' vietata la modificazione della rete delle percorrenze pedonale pubbliche o di pubblico uso, se non per un miglioramento della loro percorribilità.

19 Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
Fatta esclusione della fascia di spessore m. 40 ai due lati della linea ideale di crinale, la formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

20 Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m. 1,00 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.

21 Disposizioni normative di carattere prestazionale

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

22 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'apprezzamento del sistema lineare insediato di crinale di evidente matrice itineraria costituisce componente essenziale nella lettura morfologica generale del territorio chiavarese.
La grande visibilità del sistema, a rappresentare un margine dell'immagine del quadro panoramico, con la presenza di alcune polarità visive particolarmente note come il complesso della Chiesa di San Michele e la Torre dei Ri, insieme con la panoramicità delle visuali itineranti che si offrono a chi percorre il sistema stesso, vengono a rappresentare i riferimenti che motivano la necessità di un attento controllo di tipo qualitativo sugli interventi che possono avere una qualche rilevanza trasformativa degli assetti in atto.
Gli interventi devono pertanto mirare alla sostanziale conservazione del paesaggio di crinale, favorendo il restauro degli edifici rurali antichi, con l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo i caratteri delle coperture.

Gli interventi comportanti i lievi incrementi volumetrici ammessi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, privilegiando l'accrescimento per "moduli" dimensionalmente corretti rispetto alla generica modifica della stereometria dei corpi di fabbrica esistenti.
Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.
Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate, se intonacate, devono essere in intonaco colorato con tonalità omologhe a quelle preesistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica l'ambito.
Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema. Le nuove costruzioni devono essere collocate lungo l'accessibilità esistente.
In una fascia indicativamente di spessore di 20 m. ai due lati delle linee di crinale (principale e secondari) non sono ammesse sensibili modificazioni della sistemazione del terreno, anche per la creazione di volumi seminterrati, che ne comportino una elevazione di oltre m. 0,50.
I percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto secondo la tecnica ricorrente in zona.
Sono ammessi adeguamenti funzionali alla viabilità carrabile esistente e la creazione di piccole derivazioni di modesta lunghezza per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi, da condursi prevedendo in ogni caso il rivestimento dei contenimento murari in pietra a faccia vista a corsi orizzontali riscagliati, e per le derivazioni non superando la larghezza della carreggiata i m. 2,50.
L'originario percorso pedonale di controcrinale tuttora esistente va conservato accuratamente provvedendo al ripristino delle parti di pavimentazione deteriorata con l'utilizzo di tecniche e materiale analogo, possibilmente riutilizzando il materiale antico integrato con quello nuovo.
Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle recinzioni poste lungo il tracciato della percorrenza pedonale al fine di garantire la visibilità panoramica, con espresso divieto della formazione di parapetti o recinzioni occlusive alla vista di altezza maggiore di m. 1,20.

Art. 31.7 AC-PRC1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale in IS-MA CPA

1. Individuazione
Aree di crinale del Curlo nella porzione di ponente, sui versanti in sponda sinistra del Rupinaro.

2. Obiettivi
Conservazione dell'assetto conseguito del territorio rurale di pregio paesistico.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposi zioni di tutela ambientale
PTCP: IS-MA CPA
Criticità Ambientali
Rete e cologica regionale: tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Presenza di aree con suscettività al dissesto PG3b

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, stante l'ubicazione geomorfologica dell'ambito. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati nell'articolo 19 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- Destinazione d'uso Residenziale (R)
- Destinazione d'uso Rurale (A) comprese le strutture volte all'attività agrituristica
- Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T2) con esclusione delle strutture alberghiere
- Destinazione d'uso Commerciale (C3) limitata ai pubblici esercizi
- Destinazione d'uso produttiva (P1, P3) limitata all'artigianato compatibile con la residenza e l'artigianato artistico, alle attività terziarie
- Destinazione d'uso Servizi (S1)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Senza limitazioni
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Nei casi di ristrutturazione edilizia è ammesso il mutamento della destinazione d'uso in senso residenziale quando: 1) il progetto riguarda l'attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) la ristrutturazione edilizia riguarda volumi destinati a funzioni ammesse nella zona.
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore

No, casi di vincolo Beni Culturali

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Ammessi con limitazioni.

In contestualità ad intervento di ristrutturazione edilizia di edificio a dominante residenziale è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente.

Nel caso di ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona è ammesso un contestuale incremento di volume motivato da esigenze della funzione d'uso attribuita nei limiti di un incremento contenuto entro il 10% del volume preesistente e non superiore a mc. 30.

10. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Non ammessi

11. Interventi di demolizione e successiva ricostruzione (sostituzione edilizia) all'interno del medesimo sito

Non ammessi

12. Interventi di cambio d'uso

Ammessi con limitazioni

Solo se usi ammessi nell'ambito e compatibilmente con la conservazione dei manufatti

13. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Ammessi

14. Interventi di ampliamento volumetrico di singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammessi

15. Interventi di frazionamento e incremento unità abitative

Ammessi, con limitazioni

Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti l'incremento del numero delle unità abitative esistenti o della SA preesistente, il rilascio del titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo a realizzare opere di riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, o comunque delle infrastrutture pubbliche presenti in zona, ivi compresa la cessione delle superfici necessarie.

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989.

In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m. di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.

16. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammessi, in alcun caso

17. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Ammessi con limitazioni

DC mt.3

DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso, nella fascia altimetrica compresa entro 40 m. dalla linea di crinale, non sono ammessi incrementi dell'altezza dei fabbricati superiori a m. 0,80.

18. Volumi tecnici
La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

19. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. La lunghezza I tratti veicolari consentiti possono avere al massimo una lunghezza di mt.100 dalle strade carrabili e una larghezza di mt.2,50, con opportune piazzole di manovra strettamente necessarie.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.
E' vietata la modificazione della rete delle percorrenze pedonale pubbliche o di pubblico uso, se non per un miglioramento della loro percorribilità.

20. Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
Fatta esclusione della fascia di spessore m. 40 ai due lati della linea ideale di crinale, la formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

21. Recinzioni

Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m. 1,00 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.

22. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

La grande visibilità del sistema, a rappresentare un margine dell'immagine del quadro panoramico, insieme con la panoramicità delle visuali itineranti che si offrono a chi percorre il sistema stesso, vengono a rappresentare i riferimenti che motivano la necessità di un attento controllo di tipo qualitativo sugli interventi che possono avere una qualche rilevanza trasformativa degli assetti in atto.
Gli interventi devono pertanto mirare alla sostanziale conservazione del paesaggio di crinale, favorendo il restauro degli edifici rurali antichi, con l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo i caratteri delle coperture.
Gli interventi comportanti i lievi incrementi volumetrici ammessi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, privilegiando l'accrescimento per "moduli" dimensionalmente corretti rispetto alla generica modifica della stereometria dei corpi di fabbrica esistenti.

Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.
Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate, se intonacate, devono essere in intonaco colorato con tonalità omologhe a quelle preesistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica l'ambito.
Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema. Le nuove costruzioni devono essere collocate lungo l'accessibilità esistente.
In una fascia indicativamente di spessore di 20 m. ai due lati delle linee di crinale (principale e secondari) non sono ammesse sensibili modificazioni della sistemazione del terreno, anche per la creazione di volumi seminterrati, che ne comportino una elevazione di oltre m. 0,50.
I percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto secondo la tecnica ricorrente in zona.
Sono ammessi adeguamenti funzionali alla viabilità carrabile esistente e la creazione di piccole derivazioni di modesta lunghezza per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi, da condursi prevedendo in ogni caso il rivestimento dei contenimento murari in pietra a faccia vista a corsi orizzontali riscagliati, e per le derivazioni non superando la larghezza della carreggiata i m. 2,50.
L'originario percorso pedonale di controcrinale tuttora esistente va conservato accuratamente provvedendo al ripristino delle parti di pavimentazione deteriorata con l'utilizzo di tecniche e materiale analogo, possibilmente riutilizzando il materiale antico integrato con quello nuovo.
Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle recinzioni poste lungo il tracciato della percorrenza pedonale al fine di garantire la visibilità panoramica, con espresso divieto della formazione di parapetti o recinzioni occlusive alla vista di altezza maggiore di m. 1,20.

Art. 31.8 AC-BC Ambito di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio

Comprende gli ambiti:

AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-GR	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza delle Grazie

31.8.1 AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza

1. Individuazione

Aree del balcone costiero del versante di Bacezza, caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali.

2. Obiettivi

Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi, storici architettonici.
Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: IS-CE, ME
Vincoli Soprintendenza:
DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985) Bellezze individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

Criticità Ambientali

SIC Pineta e lecceta di Chiavari (IT1332614)
Rete ecologica regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti boschivi

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1, 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 19 – 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito sono caratterizzate da dissesti per i quali in rapporto al grado di attività individuato nella carta di suscettività d'uso valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino. Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione Turistico Ricettiva (T)
- La destinazione Commerciale (C)
- La destinazione d'uso Rurale (A) ivi compresa l'attività agrituristica
- La destinazione produttiva (P1) limitatamente alle attività terziarie inerenti l'agricoltura
- La destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V1 V2) limitatamente alla sistemazione in superficie di parcheggi della dimensione massima di mq. 100.
- I Servizi (S)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza limitazioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza limitazioni
Restauro	si	Senza limitazioni
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	no	
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore
No, casi di vincolo Beni Culturali

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
Sono ammessi per una sola volta limitatamente agli edifici a dominante funzione residenziale nei limiti massimi di un incremento pari al 5% del volume preesistente e con l'obbligo del non incremento del rapporto di incidenza volumetrico (RV) preesistente, per effettive condizioni di necessità dal punto di vista igienico con la dimostrazione della preesistenza dell'edificio, nella sua attuale consistenza volumetrica alla data dell'entrata in vigenza della variante integrale al P.R.G. previgente al PUC.
Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.

10. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Non ammessi

11. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Non ammessi

12. Interventi di cambio d'uso
Solo entro le categorie ammesse dall'Ambito

13. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti
Senza incremento di unità abitative

14. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree
Non ammessi

15. Interventi di franzionamento e incremento unità abitative
Sono ammessi quando generano l'incremento di una sola unità abitativa, entro la morfologia esistente, le abitazioni frazionate hanno superficie minima di mq. 40, le aree di parcheggio da rendere pertinenziali sono già disponibili entro le quote già precedentemente realizzate.

16. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio
Non ammessi

17. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente
DC mt.3
DE mt.12 ove frontistanti pareti finestrate

18. Volumi tecnici
La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

19. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio

E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.

Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato.

La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.

La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.

Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60.

Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di almeno m. 3,00 da qualsiasi altro volume (interrato o meno) presente nella stessa fascia altimetrica.

Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.

E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.

L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere anche la pavimentazione in materiale filtrante o il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

altezza massima al colmo m. 2,50

distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00

distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine private

La formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale.

L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq. 40 e dovrà presentare antecedentemente all'intervento un dislivello massimo contenuto entro un metro.

La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di ri ciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno.

La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad ¼ di quella della vasca.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

20. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di stretta conservazione, che il PUC attribuisce all'intero spalto marittimo del ponente chiavarese, e che ha trovato la sua motivazione nella presa d'atto della intangibilità dei valori paesistici presenti a costituire componente fondamentale della qualità dell'intero Comune, si applica in termini sostanzialmente indifferenziati su aree che presentano un diverso livello di insediamento riconosciuto dal P.T.C.P. nelle diverse categorie del "diffuso" e dello "sparso".
Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.
Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.

I serramenti oscuranti dovranno essere realizzati in legno verniciato o in metallo preverniciato in colore verde o marrone scuro.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:
Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:
Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. Tale distanza è ridota a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.
In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera

attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.
La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.
Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.
L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio.
In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.
La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali.
La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati; i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

31.8.2 AC-BC-AR Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S.Andrea di Rovereto

1. Individuazione

Aree del balcone costiero insediato di Sant'Andrea di Rovereto caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali.

2. Obiettivi

Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi.
Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ID-MA
Vincoli Soprintendenza:
DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985)
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

Criticità Ambientali

Rete ecologica regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al disseso PG3

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito sono caratterizzate dalla presenza della zona di rispetto della falesia attiva (PTAMC). Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione Turistico Ricettiva (T)
- La destinazione Commerciale (C)
- La destinazione d'uso Rurale (A) ivi compresa l'attività agrituristica
- La destinazione produttiva (P1) limitatamente alle attività terziarie inerenti l'agricoltura
- La destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V1 V2) limitatamente alla sistemazione in superficie di parcheggi della dimensione massima di mq. 100.
- I Servizi (S)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Solo nei casi specificati
Sostituzione Edilizia	si	Solo nei casi specificati
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore

No, casi di vincolo Beni Culturali

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Esplicitamente motivati da comprovate ragioni di miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali del fabbricato, sono ammessi per una sola volta limitatamente agli edifici a dominante funzione residenziale nei limiti massimi di un incremento pari al 5% del volume preesistente.

Costituisce condizione per l'utilizzo della possibilità di ampliamento, oltre che la presenza nell'abitazione di effettive condizioni di necessità dal punto di vista igienico la dimostrazione della preesistenza dell'edificio, nella sua attuale consistenza volumetrica alla data dell'entrata in vigenza della variante integrale al P.R.G. previgente al PUC.

Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.

10. Intervento di ampliamento volumetrica a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, è ammessa la ricomposizione edilizia di volumi isolati legittimati a seguito di sanatoria edilizia, aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.

Ove lo stesso sia aderente o sia compreso entro lo stesso sito di un edificio principale è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.

E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.

11. Intervento di sostituzione edilizia

Ammesso solo nei casi specificati. Non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture da demolirsi rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva locale.
Gli interventi di integrale sostituzione dovranno in generale prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro originaria salvo il caso che l'intervento comporti il superamento di criticità tipologiche del fabbricato esistente rispetto ai modelli tipologici tradizionali o la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica potrà essere recuperata in coerenza con le caratteristiche d'impianto del fabbricato.
In ogni caso l'intervento di sostituzione non potrà comportare che il sedime d'impronta a terra del fabbricato ecceda l'area contenuta entro un perimetro omotetico costruito a 6 metri di distanza dal perimetro originario.

12. Interventi di cambio d'uso

Come di legge

13. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Come di legge

14. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammessi

15. Interventi di frazionamento d'incremento unità abitative

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con un aumento complessivo di SA maggiore o pari a mq 25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona in applicazione di quanto disposto all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

16. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammessi

17. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

DC mt.3
DE mt.12 ove frontistanti pareti finestrate
In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 1,20 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

18. Volumi tecnici

La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

19. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio

E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.
Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero

giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato.

La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt.

La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali.

Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60.

Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di almeno m. 3,00 da qualsiasi altro volume (interrato o meno) presente nella stessa fascia altimetrica.

Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.

Nell'Ambito di Conservazione del balcone costiero di S. Andrea di Rovereto (AC–BC–AR), oltre tutti gli interventi già consentiti è altresì ammesso l'adeguamento e la sistemazione di tratti viari esistenti, ivi compreso l'ampliamento della sezione fino ad un massimo di ml. 2,50 comprese eventuali cunette di raccolta delle acque, nonché la trasformazione in tratto carrabile di detti tratti viari esistenti, a condizione che la viabilità così adeguata sia al servizio di fabbricati già esistenti e destinati a funzione residenziale o agricolo rurale.

E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo.

L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del versante con scavi e riempimenti di altezza contenuta entro i due metri.

La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

altezza massima al colmo m. 2,50

distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00

distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine private

La formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale.
L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq. 40 e dovrà presentare antecedentemente all'intervento un dislivello massimo contenuto entro un metro.
La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di ri ciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno.
La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad ¼ di quella della vasca.

Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

20 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di stretta conservazione, che il PUC attribuisce all'intero spalto marittimo del ponente chiavarese, e che ha trovato la sua motivazione nella presa d'atto della intangibilità dei valori paesistici presenti a costituire componente fondamentale della qualità dell'intero Comune, si applica in termini sostanzialmente indifferenziati su aree che presentano un diverso livello di insediamento riconosciuto dal P.T.C.P. nelle diverse categorie del "diffuso" e dello "sparso".
Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.
Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
I serramenti oscuranti dovranno essere realizzati in legno verniciato o in metallo preverniciato in colore verde o marrone scuro.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:
Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:
Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.

Tale distanza è ridota a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.
In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.
La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.
Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.
L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio.
In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.
La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali.
La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il

linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

31.8.3 AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S.Andrea di Rovereto in IS-CE e IS-MA.CPA

1. Individuazione

Corrispondono alle Aree del balcone costiero insediato caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali, poste al confine del territorio verso Zoagli, che per la loro rilevanza nel quadro paesaggistico generale sono attribuite all'assetto insediativo del P.T.C.P. al regime di conservazione o a quello del corridoio paesistico ambientale.

2. Obiettivi

Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi.
Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: IS-MA.CPA, IS-CE
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957,
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

Criticità Ambientali

Rete ecologica regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti

4. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito sono caratterizzate dalla presenza della zona di rispetto della falesia attiva (PTAMC). Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche.

5. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione Turistico Ricettiva (T)
- La destinazione Commerciale (C)
- La destinazione d'uso Rurale (A) ivi compresa l'attività agrituristica
- La destinazione produttiva (P1) limitatamente alle attività terziarie inerenti l'agricoltura
- La destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V1 V2) limitatamente alla sistemazione in superficie di parcheggi della dimensione massima di mq. 100.
- I Servizi (S)

6. Interventi sul patrimonio edilizio esistente e sugli spazi aperti

In via generale all'interno dell'ambito Valgono le disposizioni normative di AC-BC-AR con ulteriori limitazioni ~~date~~ derivate dalla classificazione IS-CE e IS-MA CPA del PTCP e pertanto gli interventi ammissibili sono unicamente limitati alla:
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, sia per quanto concerne gli edifici sia per quanto concerne gli spazi aperti, senza alcuna possibilità di incremento volumetrico.

Non sono ammessi incrementi volumetrici e frazionamenti che aumentino il carico insediativo (eventuale SA aggiuntiva < mq.25). I recuperi abitativi dei sottotetti sono ammessi senza modifiche alla sagoma degli edifici.

Sono ammessi gli interventi di demolizione di volumi pertinenziali legittimi di cui sia accertata la non compatibilità sotto il profilo paesaggistico, qualora gli stessi siano presenti entro una fascia distante mt.50 dall'edificio principale e ne sia prevista la loro ricostruzione in aderenza all'edificio principale, dando luogo a nuova S.A. contenuta al di sotto di mq.25.
Non sono ammesse ulteriori alterazioni della morfologia dei suoli e dei tracciati viari esistenti in termini di opere murarie, dislivelli, superfici permeabili, coperture vegetali e qualunque altro intervento che possa modificare l'assetto paesaggistico esistente.

Sono ammessi interventi che esulano dalla mera conservazione dell'esistente solo nel caso di interventi di conduzione agricola dei fondi a titolo aziendale, per i quali è prevista la possibilità ampliamenti degli edifici esistenti sino al 20% e la possiiblità di realizzare nuovi interventi edilizi di pertinenze agricole nella misura massima di mq. 50 da realizzarsi con tipologie monopiano, in legno o con paramenti in pietra a vista, copertura a due falde in materiale tradizionale o ad esso assimilabile visivamente, con la possibilità di inserire pannelli fotovoltaici e solari non riflettenti integrati in copertura.
I raccordi viari esistenti all'interno dei fondi tuttalpiù possono essere adeguati per brevi tratti per la fruizione dei fondi con piccoli mezzi meccanici (motocarriole, piccoli trattori e assimilabili) mantenendo le caratteristiche naturali, limitando i raccordi tra i dislivelli, avendo cura di ripristinare i sistemi di regimazione delle acque e di conservare i muri a secco esistenti.
Nei casi di attività agricola sono ammesse limitate regolarizzazioni dei raccordi viari, contenute entro i mt 50 di sviluppo e larghezze sino a mt.2,50 senza significative alterazioni morfologiche dei dislivelli.
In questi casi che comportano l'ampliamento edilizio e gli adeguamenti dei tracciati viari, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla stipula di un atto convenzionale con il comune che stabilisca la durata di conduzione del fondo per almeno 15 anni.
In tutti gli altri casi non è consentito costruire nuovi edifici né ampliare quelli esistenti, non è consentito aprire nuove strade né raccordi veicolari, non sono ammesse alterazioni significative della morfologia del terreno o di ogni altro elemento edilizio che concorra significativamente alla definizione del paesaggio.

Art. 31.8.4 AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie

All'interno dell'ambito operano le stesse disposizioni degli ambiti AC-BC-BA e AC-BC-AR con integrazioni come di seguito:

1. Individuazione

Aree del balcone costiero delle Grazie caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali.

2. Obiettivi

Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi.
Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: IS-CE
Vincoli Soprintendenza:
DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985)
Art.136 DL42/2004 Bellezze Individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

SIC Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG4, PG3

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte la porzione di versante corrispondente alla falesia attiva disciplinata dal piano di tutela dell'ambiente marino e costiero, oltre a zone di versante in dissesto . Le classi di suscettività d'uso prevalentemente riguardano la classe 4 e 5 ove la suscettività d'uso del territorio è fortemente limitata. (frane attive e quiescenti) Si rimanda pertanto agli articoli 22 e 23 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito ricadono in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione d'uso Rurale (A)
- La destinazione produttiva (P1) limitatamente alle attività terziarie inerenti l'agricoltura
- I Servizi (S)

8. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Gli interventi comportanti modifiche dell'organizzazione dei prospetti e del sistema delle bucature debbono essere condotti nel rispetto della tipologia che caratterizza l'edificio, in assenza di alterazioni dei caratteri connotanti l'organismo edilizio, o, ove tali caratteri risultino alterati ne prevedano la ricomposizione. Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di S.A. non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 20% della S.A. abitativa già esistente, con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia. L'intervento di ristrutturazione può comportare la conversione del fabbricato esistente avente diversa destinazione verso quella abitativa alla condizione che il fabbricato stesso sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, costituita da pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme.
Sostituzione Edilizia	no	Non è in ogni caso ammessa l'integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale. Gli interventi di integrale sostituzione dovranno in generale prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro originaria salvo il caso che l'intervento comporti il superamento di incompatibilità tipologiche del fabbricato esistente rispetto ai modelli tipologici tradizionali o la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica potrà essere recuperata in coerenza con le caratteristiche d'impianto del fabbricato. In ogni caso l'intervento di sostituzione non potrà comportare che il sedime d'impronta a terra del fabbricato ecceda l'area contenuta entro 6 metri di distanza dal perimetro originario.
Ristrutturazione Urbanistica	no	

9. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore
No, casi di vincolo Beni Culturali

10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
Non ammessi

11. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Non ammesso con eccezioni. Al fine di favorire il superamento di singole situazione di criticità paesaggistica, è ammessa la demolizione e ricostruzione di manufatti aventi caratteristiche costruttive e di immagine incompatibili con quelle dominanti, mediante parziale recupero volumetrico del manufatto esistente previa demolizione del manufatto stesso.

Ove lo stesso sia aderente o sia compreso entro lo stesso sito di un edificio principale è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 20 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.

E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

Nel caso di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.

12. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammessi

13. Interventi di franzionamento e incremento unità abitative

Gli interventi che propongano nuove unità abitative o incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono in alcun caso produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 80 o comunque unità aventi S.A. minore di mq.55. Il rispetto del parametro della superficie media non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con aumento complessivo della S.A. oltre mq.25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni.

In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona in applicazione di quanto disposto all'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

14. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammessi

15. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Con limitazioni
DC mt.3
DE mt.12 ove frontistanti pareti finestrate

16. Volumi tecnici

La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entri la morfologia preesistente.

17 Interventi sugli spazi esterni scoperti

Giardini di pregio

E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.

Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

Percorrenze carrabili e parcheggi

E' vietata la realizzazione di volumi interrati, comprese le autorimesse, fatta eccezione per ogni coacervo di proprietà immobiliare, avente superficie minima di mq. 1500 ed in cui è compresa una abitazione, la formazione di un vano interrato di superficie utile massima di mq. 8 destinato a funzioni accessorie (locale caldaia, deposito attrezzi e simili).

Non è ammessa la trasformazione in percorrenze carrabili delle "crose" pedonali esistenti, di cui va attentamente salvaguardato il valore, recuperandone le pavimentazioni originarie e le sistemazioni laterali, con assoluto divieto di realizzazione di opere o posa di strutture costituenti interdizione al transito pubblico pedonale di tipo escursionistico.

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

altezza massima al colmo m. 2,50

distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00

distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

E' vietata la realizzazione di piscine o l'ampliamento di quelle già esistenti.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Residui struttura antico telegrafo (Mente Cucco)

In corrispondenza dei resti dell'antica struttura di comunicazione a vista a distanza di inizio '800 gli interventi di valorizzazione e sistemazione del sito dovranno essere condotti realizzando i contenimenti in muratura di pietrame " a secco" secondo il modello tradizionale.

18 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.
Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

Relativamente alla progettazione degli interventi sull'edificato occorre far riferimento ai seguenti criteri orientativi:

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.
Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.
Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.
Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.
Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.
La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.
Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.
Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.
Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente.
I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.
I serramenti oscuranti dovranno essere realizzati in legno verniciato o in metallo preverniciato in colore verde o marrone scuro.

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio

originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possegga caratteri di positivo equilibrio.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:
Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:
Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso. Tale distanza è ridota a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.
In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.
La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.
Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.
L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e

dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio.
In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.
La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Non ammessi

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Art. 31.8.5 AC-BC-GR1 Ambito di Conservazione del versante delle Grazie in ANI-CE

All'interno dell'ambito operano le stesse disposizioni dell'ambito AC-BC-GR con integrazioni come di seguito:

1. Individuazione

Aree del balcone costiero delle Grazie situate a monte dell'Aurelia caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali, in prevalenza boscato con enclave rurali della Casa di riposo Torriglia.

2. Obiettivi

Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ANI-CE
Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985)
Art.136 DL42/2004 Bellezze Individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari
Art.142 DL42/2004 vincoli paesaggistici per legge
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

SIC Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG3

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

Disciplina geologica- carta della suscettività d'uso del territorio: l'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante con suscettività d'uso condizionata (classe 3), oltre a limitate porzioni di versante in classe 4 e 5 ove la suscettività d'uso del territorio è fortemente limitata. (frane attive e quiescenti) Si rimanda pertanto agli articoli 21, 22 e 23 delle norme geologiche.

7. Disciplina degli interventi sulle aree e gli edifici esistenti

Valgono le norme dell'Ambito AC-BC-GR con le seguenti limitazioni:
Sugli edifici esistenti non sono ammessi incrementi volumetrici e frazionamenti che aumentino il carico insediativo (eventuale SA aggiuntiva < mq.25).
I recuperi abitativi dei sottotetti sono ammessi senza modifiche alla sagoma degli edifici.
Sono ammessi gli interventi sui volumi pertinenziali legittimi e incompatibili sotto il profilo paesaggistico, qualora siano presenti entro una fascia distante mt.50 dall'edificio principale e sia prevista la loro demolizione e ricostruzione in aderenza all'edificio principale, dando lungo a nuova S.A. contenuta al di sotto di mq.25.
Non sono ammesse ulteriori alterazioni della morfologia dei suoli e dei tracciati viari esistenti e qualuque altro intervento che possa modificare l'assetto paesaggistico esistente.

Art. 31.9 AC-VS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO

Art. 31.9.1 AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie

1. Individuazione

Corrisponde all'areale in cui è presente il complesso del Santuario dedicato a N.S. delle Grazie, edificio monumentale che riveste rilevante importanza per il suo significato storico e per i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio che lo connotano.

2. Obiettivi

In relazione alla rilevanza architettonica e paesaggistica, tutti gli interventi dovranno garantire la conservazione di tali valori.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ME IS-CE
Vincoli Soprintendenza: Art.136 DI42/2004 Bellezze d'insieme Area Occidentale di Chiavari …(DM16/02/1957) Bellezze individue Pineta delle Grazie […]
Vincolo architettonico puntuale

Criticità Ambientali

SIC Pineta e Lecceta di Chiavari IT1332614

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Una porzione in PG3a

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante con suscettività d'uso condizionata (classe 3), oltre a limitate porzioni di versante in classe 4 ove la suscettività d'uso del territorio è limitata. (frana quiescente) Si rimanda pertanto agli articoli 21e 22 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- La destinazione d'uso Servizi (S) servizi religiosi
- La destinazione Residenziale (R) limitatamente alle superfici esistenti
-

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	Previo preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza nei casi previsti dalla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m..
Risanamento Conservativo	si	Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
Ristrutturazione edilizia	no	
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Il progetto dovrà illustrare compiutamente le tecniche e le modalità operative dell'intervento; in particolare laddove l'intervento stesso comprenda opere interne con modifica alle tramezzature per l'inserimento di impianti tecnologici anche volti all'utilizzo di energie rinnovabili, o di servizi igienico sanitari in locali di pregio interventi sulle facciate.
Nelle eventuali porzioni alterate da successive trasformazioni e prive di interesse storico-artistico sono altresì ammessi interventi di risanamento conservativo, purché condotte in analogia con le caratteristiche generali dell'organismo architettonico.
Non sono in ogni caso ammessi:
- mutamenti della attuale destinazione d'uso a servizi di tipo religioso come definita ai sensi della L.R. 4/1985 e s.m.
- modifiche delle caratteristiche e della composizione delle coperture a falde,

- varianti nei prospetti che comportino modifica significativa delle bucature
- inserimento di poggioli a sbalzo ed in ogni caso la creazione di locali esterni, anche a semplice carattere tecnico, che alterino la sagoma attuale degli edifici.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia comportanti la conversione alla destinazione abitativa di edifici non aventi tale destinazione in essere, anche per effetto di stato di rovina prevalente delle originarie strutture murarie.

Art. 31.9.2 AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori

1. Individuazione

Comprende gli edifici di riferimento diretto di piazza Gagliardo residuali dell'originario impianto a nucleo tradizionale.

2. Obiettivi

In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, possiede, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: TU
Vincoli Soprintendenza: Art.136 DI42/2004 Bellezze d'insieme Area Occidentale di Chiavari …(DM16/02/1957)
Criticità Ambientali
Non rilevate

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Non rilevati

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante con suscettività d'uso non condizionata ove non si segnalano particolari problematiche di ordine geologico. Si rimanda pertanto all'articolo 19 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T) con esclusione di strutture a carattere alberghiero aventi capacità ricettiva eccedente i 16 P.L.
- La destinazione d'uso Commerciale (C)
- La destinazione d'uso Servizi (S)

7. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni

Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	Divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non volti al recupero del documentato aspetto originario.
Risanamento Conservativo	si	Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
Ristrutturazione edilizia	no	
Sostituzione Edilizia	no	
Ristrutturazione Urbanistica	no	

8. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi, al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge, è ammesso un incremento della S.A. esistente sino al 5% della preesistenza, con un minimo comunque ammesso di mq. 8, alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. e dal D.I. 02/04/1968 ed altezza limitata ad un solo piano.

9. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Non ammesso

10. Interventi di cambio d'uso

Come di legge

11. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Come di legge

12. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammesso

13. Interventi di frazionamento e incremento unità abitative

Non ammesso

14. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammesso

15. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Di legge

16. Volumi tecnici

Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.

17. Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

18. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nella Piazza, attraverso l'utilizzo di tecniche edilizie e di impiego dei materiali proprie della tradizione stilistico-costruttiva locale.
Gli interventi devono osservare un corretto equilibrio compositivo con l'originario modello tipologico, conservandone le caratteristiche formali, il modello delle bucature e l'impianto decorativo.
Ove l'intervento di recupero interessi prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva, ne è obbligatoria la salvaguardia e la riproposizione.
Nella sistemazione delle facciate è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.
In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica il sistema.
I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.
Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
Sulle coperture a falde degli edifici, esposte alla vista da punti di visibilità pubblica, non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici.
Nel caso di rifacimento del manto possono essere considerate positivamente soluzioni integrate con lo stesso escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.
L'inserimento nelle falde di copertura di nuovi abbaini non è consentito.

Art. 31.10 AC-NS Ambiti di conservazione dei nuclei storici

AC-NS-CP Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguineto

1. Individuazione

Gli ambiti AC - NS riguardano porzioni dei nuclei insediati nel versante sud ovest della valle del Campodonico, costituenti polarità particolarmente significativa nell'immagine del territorio locale, che in ragione dei loro caratteri compositivi, disposizione morfologica, presenza di buone disponibilità per il recupero del patrimonio edilizio presente, possono compiutamente assolvere al ruolo assegnato dal Piano in assenza di significative modificazioni degli impianti edificati esistenti.

2. Obiettivi

Conservazione del tessuto e delle componenti edilizie.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ID-MA
Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957

4. Criticità Ambientali

RER tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG3b

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

AC-NS-CP, AC-NS-SG
L'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante con suscettività d'uso moderatamente condizionata ove non si segnalano particolari problematiche di ordine geologico. Si rimanda pertanto all'articolo 20 delle norme geologiche. L'ambito è inoltre soggetto a disciplina di controllo idrogeologico (art 10 norme geologiche)

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale (R)
- Rurale (A)
- Commerciale (C)
- Servizi (S)

8. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	Nei limiti della volumetria esistente
Ristrutturazione edilizia	si	Con limitazioni
Sostituzione Edilizia	si	Con limitazioni: gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore architettonico o comunque documentario. Costituisce valore documentario la presenza di fabbricato nello stesso sito nel Catasto Napoleonico.
Ristrutturazione Urbanistica	no	

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

La possibilità di ampliamento dei fabbricati abitativi in uso per esigenze di adeguamento igienico è ammessa sino al 10% della S.A. presente, documentalmenta alla data di adozione del PUC e in ogni caso l'intervento non potrà comportare un incremento eccedente il 10 % del volume sino a 300 mc., oltre al 5% della quota compresa tra 301 e 500 mc., non dovrà produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 0,40, e dovrà essere realizzata nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

Eguale possibilità di ampliamento è ammessa per gli edifici destinati integralmente e documentalmente a funzioni di supporto dell'attività agricola.

10. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti pertinenziali legittimi che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

11. Interventi di cambio d'uso

La ristrutturazione edilizia con volgimento da altra destinazione a quella abitativa è ammessa nei casi che seguono:
1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici già a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti dal Regolamento Edilizio.
2) Ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona. La conduzione a destinazione abitativa di interi fabbricati o loro porzioni, non aventi al momento tale destinazione, è ammessa esclusivamente laddove i fabbricati stessi siano realizzati in muratura e presentino già altezze interne conformabili al D.M. 05.07.75 come integrato dal D.M. 09.06.1999, e abbiano una superficie di solaio convertibile in S.A. maggiore di mq. 50.

12. Interventi di recupero edilizio dei sottotetti

Come di legge

13. Interventi di ampliamento volumetrico del singolo edificio esistente con asservimento di aree

Non ammessi

14. Interventi di franzionamento e incremento unità abitative

Gli interventi di frazionamento immobiliare ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità abbia S.A. non inferiore a mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 35.
Gli altri interventi di frazionamento delle U.I., estesi ad un intero fabbricato o a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
Il rispetto del parametro della "Superficie Agibile media" non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con l'aumento complessivo di S.A. oltre mq.25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per le abitazioni. In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m.

15. Intervento di incremento volumetrico a edificio esistente mediante credito edilizio

Non ammesso

16. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad conseguire una migliore compatibilità paesistica con il contesto.
Distanza dai Confini DC mt. 1,50
Distanza dagli Edifici DE mt. 10,00 nel caso di pareti frontistanti
Distanza dalle Strade DS mt.3 o inferiore nel caso di necessità di allineamento con la preesistenza.

Per gli interventi di recupero o integrazione volumetrica del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi a fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di bioarchitettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che la soglia massima di incremento della S.A. sia elevata sino al 15%, e nel calcolo del RV non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.
Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni del C.C.

17. Volumi tecnici

Non è ammessa la realizzazione di realizzazione di volumi interrati per locali di deposito o parcheggio fatti salvi piccoli interventi volti alla creazione di vano di superficie non superiore a 8 mq. destinati a locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili.

18. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.

Volumi interrati

Non è ammessa la realizzazione di realizzazione di volumi interrati per locali di deposito o parcheggio fatti salvi piccoli interventi volti alla creazione di vano di superficie non superiore a 8 mq. destinati a locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 5 e dovrà osservare i seguenti parametri:
altezza massima al colmo m. 2,50
distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

19. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Negli interventi sugli edifici facenti parte del nucleo deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno.
Negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito.

Prospetti

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici é obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.
Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di gronda ed i pluviali.
Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, eventualmente presenti nei prospetti devono essere restaurati e salvaguardati

Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.
I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

Coperture

Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, é obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.
L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.
Sugli edifici con copertura a falde non possono essere sovrapposti al manto pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.

Strutture portanti

Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, é consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.

Incrementi volumetrici

Gli interventi di incremento volumetrico, nei limiti consentiti, debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati gli incrementi non potranno essere realizzati in sopraelevazione di edificio principale, ma esclusivamente di corpi minori di altezza non superiore a m. 6,50.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo al fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
La copertura del nuovo corpo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.
Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.
In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.
Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con il modello presente nel contesto immediato.
In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.
La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Interventi di modellazione e disegno del suolo e di inserimento di elementi accessori e impianti nelle fasce di pertinenza degli edifici

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere sempre limitata e tale da non interferire con la percezione del paesaggio del nucleo e della sua composizione.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei locali o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
Piccoli volumi destinati a serbatoi o cisterne o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;
i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.
Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Rampe veicolari e aree di sosta

E' ammessa la formazione di semplici rampe veicolari di accesso alle fasce di pertinenza dagli edifici qualora tali interventi non comportino la demolizione di manufatti storici o non compromettano la tessitura insediativa che caratterizza il nucleo. Tali percorsi dovranno avere una sezione ridotta e una pendenza media del 10%. Tali raccordi dovranno essere realizzati in modo da controllare il deflusso delle acque piovane con idoneo sistema di regimentazione.
E' ammessa la realizzazione di aree di sosta al margine stradale, interne fascia di pertinenza degli edifici, quando queste non comportino la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a mt.2.5.
Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in terra battuta o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, potranno essere coperte da pergolati vegetali.

Art. 31.11 AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella

1. Individuazione

L'ambito comprende la porzione di margine fluviale dell'Entella, in prossimità della sua foce, limitata verso ponente dal tracciato di viale Kasman e che a monte termina con il Ponte della Maddalena.
Nella sua immediata contiguità con il corso d'acqua l'ambito è interessato dal SIC IT1332717 "Foce e medio corso del Fiume Entella", sito che, all'interno di un contesto fortemente antropizzato, comprende il corso e le rive dell'Entella, dalla foce fino alla confluenza dei torrenti Graveglia e Lavagna.
L'ambito, nella sua porzione compresa tra il Ponte della Libertà ed il viadotto ferroviario è sistemato a parco pubblico urbano costituisce direttrice di partenza del tracciato ciclopedonale del margine fluviale e presenta alberature di alto fusto di pini e lecci ed in esso sono presenti vegetazioni riparie importanti anche per la sosta degli uccelli migratori.

2. Obiettivi

Obiettivo del Piano è la conservazione degli assetti in atto, nella forma del parco urbano pubblico fruibile, le cui sistemazioni superficiali debbono peraltro essere coerenti con la disciplina di tutela delle aree inondabili derivata dal Piano di Bacino, in quanto l'intero ambito risulta potenzialmente ricompreso nell'alveo dell'Entella in fase di piena, oltrechè con la disciplina di conservazione degli habitat presenti del SIC Foce e medio corso dell'Entella, con particolare riferimento in questo tratto al mantenimento della fascia di vegetazione ripariale di rifugio per l'avifauna migratoria.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: PU
Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958
Sistema del verde provinciale: PU pArchi urbani del PTCP compresi in territori urbanizzati

4. Criticità Ambientali

SIC foce e medio corso del fiume Entella (IT1332717)

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Fascia A del PdB

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende per la gran parte la fascia di riassetto fluviale del fiume Entella (classe 5fr). Si rimanda pertanto all'art 23 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:
- Servizi (S)

8. Disposizioni di tutela

All'interno dell'ambito sono ammessi pertanto esclusivamente interventi di miglior sistemazione per la pubblica fruizione a condizione che gli stessi non possano nuocere all'integrità fisica e allo sviluppo delle piante arboree, arbustive e dei manti erbosi, nonché peggiorare le caratteristiche delle aree di pertinenza.
E' in ogni caso vietato, fatte salve le opere indispensabili per la regimazione del corso d'acqua preventivamente approvate dagli Enti competenti, compromettere i manti erbosi con operazioni di scavo o di riporto di qualsiasi materiale, comportanti modificazioni sostanziali della permeabilità presente.
Sono inoltre vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo e per attività industriali o artigianali in genere e la formazione di nuova aree per il parcheggio degli autoveicoli.

Art. 31.12 AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

1 Disposizioni particolari relative all'Ambito al sistema dei valori territoriali (AC-ME)

La tavola STR 01 del Piano classifica quale Ambito AC-ME i due siti (Monte Castello e San Bernardo) i cui areali sono identificati quali valori emergenti dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in ragione delle

caratteristiche morfologiche che fanno ritenere probabile in corrispondenza un originario arroccamento a castellaro in epoca archeologica.
Il riconoscimento del particolare carattere di emergenza all'interno del sistema dei valori territoriali presenti nel territorio comunale induce a prescrivere per i due plessi d'ambito il divieto di interventi di qualsiasi tipo che possano pregiudicare direttamente o indirettamente i valori censiti o la loro piena possibilità di percezione. Fatta eccezione per i minimi interventi che si rendessero necessari per assicurare la stabilità dei suoli e il corretto deflusso delle acque sono pertanto vietati tutti gli interventi comportanti scavi e riporti di terra, costruzioni di qualsiasi tipo, modifiche della viabilità minore esistente e alterazioni della copertura vegetale eccedenti il normale rinnovo.

2. Disciplina geologica- carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree prevalentemente ubicate su crinali morfologici con suscettività d'uso non condizionata (classe 1, art 19 delle Norme Geologiche).

3. Disposizioni relative ai valori emergenti presenti non oggetto di cartografazione

Le presenti disposizioni operano direttamente sui siti di qualsiasi tipo sia naturali che costruiti aventi rilevanza emergente rispetto ai valori del territorio, e come tali meritevoli di particolare tutela.
In particolare, relativamente alle diverse categorie entro la quali possono essere ripartiti i valori costituenti emergenza censiti operano le seguenti disposizioni:

Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche

È fatto divieto di alterare in qualsiasi modo i singoli individui vegetali e le associazioni segnalate come rilevanti e caratterizzanti l'area, siano esse di tipo naturale o di impianto legato a coltura o parco.
Particolare rilevanza assumono le singole alberature di pregio di grande immagine quali i pini marittimi lungo la costiera, e le associazioni di querce-roveri e altre alberature tipiche che caratterizzano l'ambiente non insediato dei versanti collinari dell'entroterra comunale: tali aggruppamenti devono essere tutelati e conservati in quanto caratteristica del paesaggio locale.
Non sono consentiti interventi sul suolo in corrispondenza degli episodi maggiormente visibili di fitocenosi segnalata, o potenzialmente in grado di alterare le aree interessate dalla presenza di sorgenti.
In particolare non è ammesso, in corrispondenza di situazioni di particolare visibilità dai punti di osservazione panoramica, modificare il sistema dei terrazzamenti a fasce o comunque pregiudicarne la loro stabilità o la regimazione idrologica.

Emergenze storico edificate

Antichi mulini

Gli edifici corrispondenti ad antichi mulini sono sottoposti ad una disciplina di conservazione sia del fabbricato che delle strutture e macchinari fissi ancora presenti.
Pertanto sull'aspetto esterno sono ammessi esclusivamente interventi volti al recupero
dell'immagine originaria, con l'eliminazione delle eventuali sovrastrutture recenti.
All'interno, ferma restando la prescrizione sul mantenimento in sito delle apparecchiature ancora esistenti (macine, ruote, ecc.), è in via principale disposta l'attribuzione di destinazione d'uso culturale-documentaria.

Edifici civili (case rurali, ville, manufatti accessori)

I manufatti segnalati sono sottoposti a regime di conservazione con divieto di alterazione dei caratteri storico, architettonico presenti.
Gli interventi ammessi sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti.
Eventuali interventi interni di partizione in singole unità immobiliari, dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei caratteri di impianto del fabbricato.
Ove al fabbricato siano ammesse pertinenze esterne scoperte le stesse sono sottoposte ad analogo regime di conservazione con divieto di nuove pavimentazioni continue su aree a terreno naturale.

Edifici Religiosi

Gli interventi ammessi dovranno essere volti a migliorare la leggibilità dei valori presenti e a favorirne la loro permanenza, pertanto essi potranno comprendere la eliminazione di superfetazioni, il recupero di aperture originariamente esistenti e quant'altro risulti necessario per una migliore leggibilità dei valori individuati.
In ogni caso gli interventi di recupero degli edifici religiosi oggetto di vincolo architettonico (D.Lgs. 42/2004 parte II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza.

Manufatti o siti itinerari

Tutti i manufatti sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di interventi di restauro.
Interventi più incisivi in relazione alla funzionalità del manufatto sono ammessi, ove lo stesso risulti oggetto di vincolo, esclusivamente se condotti d'intesa con la competente Soprintendenza e nel caso di assenza di vincolo volti comunque alla salvaguardia dei valori documentari presenti.
I siti segnalati per il loro valore di storia e di ambiente debbono essere salvaguardati da compromissioni, privilegiandone la conservazione nello stato di naturalità in cui si trovano. In tale senso è fatto divieto di edificazione di qualsiasi tipo nell'immediato intorno mentre i manufatti esistenti (pavimentazioni esterne e viarie, muretti divisori) debbono essere conservati con divieto di impiego di materiali artificiali.
I percorsi di preminente rilievo per la storia evolutiva del territorio, nei tratti ancora mantenuti nella loro conformazione d'origine, dovranno essere conservati con opere di restauro e consolidamento nel rispetto dell'originario assetto (pavimentazioni, muri di contenimento, protezioni verso valle, guadi, ecc.). In coincidenza di questi tratti non sono ammesse murature in cls a vista le quali, in caso di necessità, dovranno essere adeguatamente rivestite da elementi lapidei locali. In analogia, non sono ammessi tratti di pavimentazione in cemento.
Gli elementi architettonici "minori" che si incontrano lungo i percorsi storici (edicole votive, pilastri itinerari, fonti, affreschi riguardanti immagini sacre presenti nelle decorazioni dei prospetti degli edifici, ecc.) sono altresì oggetto di conservazione e dovranno essere recuperati con interventi di restauro conservativo.

CAPO II – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 32 Classificazione Ambiti di Riqualificazione

L'indirizzo si applica a quelle parti del territorio, facenti parte dell'organismo urbano in cui l'attuale assetto complessivo si presenta con caratteri in parte eterogenei e con inadeguatezze sia funzionali che nei confronti del rischio idrogeologico, tali da rendere opportuni interventi volti alla riqualificazione urbanistico-edilizia da condursi anche attraverso interventi di una certa incidenza sia di carattere sistematico che puntuale, atti a migliorarne la qualità interna e le prestazioni nei confronti dell'intero sistema insediato, che peraltro, non modifichino in termini significativi il carico urbanistico presente.
Esso si applica anche, secondo diversi gradi di incidenza in relazione alle specifiche condizioni di ciascuna area, nei confronti dei coacervi di servizi collettivi che per ruolo e dimensione possono definirsi di scala e interesse comprensoriale.
Sono da ricomprendersi nell'indirizzo anche le aree attualmente impegnate da attività produttive del sistema secondario che vengono riconfermate nella loro funzione, anche per la loro potenzialità di corrispondere, con gli adeguamenti funzionali necessari, alla domanda di insediamento e sviluppo di attività già esistenti in altre parti della città ma non compatibili con le altre funzioni d'uso, e alla domanda di nuove attività.

Lo stesso indirizzo della riqualificazione, ovviamente adeguato alla ben diversa realtà extraurbana delle aree collinari si applica agli areali della fascia pedo o medio collinare entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri dell'attività agricola intensiva, in particolare nel settore olivicolo con frequente associazione con utilizzo ortivi, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa.

La presenza della fascia olivetata costituisce da sempre il connettivo di riferimento dell'intero sistema delle due vallate litoranee chiavaresi, rivestendo tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, meritevole di specifiche azioni volte alla sua riqualificazione e maggiore efficienza.

L'indirizzo pertanto si applica, con le necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti ambiti interessati, negli Ambiti che seguono:

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO
ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace
ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-LB Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile
ARI-FE Ambito di riqualificazione del fondovalle Entella a Caperana

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE
ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-TR 1 Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole (i regime IS-MA CPA ptcp)
ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE
ARI-SR-PT Ambito di Riqualificazione del Porto Turistico
ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti)
e delle aree ad esso connesse
ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste
(Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR-RU Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CAMPAGNA ABITATA
ARI-CA-CA Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena

Art. 32.1 Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente

L'esigenza di riqualificazione del sistema urbano presente, che ne motiva la classificazione all'interno delle previsioni del Piano, costituisce il necessario riferimento per tutti gli interventi aventi carattere trasformativo del patrimonio edilizio esistente.
A tal fine gli interventi ammessi potranno avere carattere e incidenza diversa in ragione del loro concorso alla positiva risposta a tale esigenza, sia dal punto di vista della qualità dei caratteri formali compositivi e tipologici dell'impianto urbano e delle sue singole componenti sia, soprattutto, del superamento degli elementi di negatività presenti, in genere derivanti dalle disfunzionalità del sistema delle infrastrutture e dei servizi collettivi.
Pertanto in generale gli interventi aventi significativa rilevanza nei confronti dell'assetto urbano, soprattutto all'interno dei quartieri dell'espansione di fondovalle, in cui in misura maggiore si ritrovano elementi di disorganicità e congestione del sistema edificato, dovranno essere preceduti da una analisi delle condizioni "urbanistiche" presenti al fine di verificarne a priori la possibilità che l'intervento previsto possa realmente contribuire all'auspicato processo di riqualificazione, o a seconda del risultato di tali analisi interdirne o condizionarne la effettiva ammissibilità.

Art. 32.2 Criteri di intervento sugli spazi aperti

Il rapporto tra gli spazi liberi, sia destinati all'uso privato che collettivo e il costruito costituisce elemento spesso determinante nel giudizio sulla qualità di un ambiente urbano.
La loro presenza, in situazioni caratterizzate da eterogeneità della qualità urbana e da insufficienza del sistema dei servizi, costituisce risorsa meritevole di particolare attenzione.
L'utilizzo degli spazi ancora liberi sia per la puntuale integrazione del sistema edificato sia, soprattutto, per il riequilibrio delle dotazioni di servizio pubblico (viabilità, parcheggi, verde pubblico) diviene quindi elemento di specifica valutazione, nei termini di dettaglio specificati nella singola disposizione d'ambito, per la verifica dell'ammissibilità degli interventi proposti.
In ogni caso, anche in relazione alla presenza nella rete di fondovalle di consistenti porzioni esposte a fenomeni di esondazione e come tali soggette alle disposizioni id tutela previste dal Piano di Bacino è da contenersi al minimo indispensabile la impermeabilizzazione del suolo privilegiando negli interventi, sia pubblici che privati la salvaguardia delle capacità di deflusso nel terreno delle acque meteoriche alternativa al loro immediato riversamento nei corsi d'acqua.

Art.32.3 Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)

Negli ambiti non giudicati saturi, corrispondenti ai due fondovalle insediati del Rupinaro e dell'Entella è assegnato alle superfici scoperte, libere da asservimenti pregressi, un indice di utilizzazione insediativo pari a 0,03 mq/mq.

Art. 32.4 Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica

L'esigenza di riqualificazione che in termini di maggiore o minore intensità è presente all'interno degli ambiti considerati, induce l'opportunità di una articolata risposta dal punto di vista degli indirizzi di carattere paesistico nei confronti della diversificata area degli interventi previsti, che possono andare (tendenzialmente nei settori di fondovalle) sino alla integrazione edilizia ed in casi isolati sino alla ristrutturazione urbanistica o, nelle parti in cui l'impianto complessivo presenti positivi elementi di compiutezza, al semplice restyling delle costruzioni presenti.
In tal senso il riordino urbanistico, dove giudicato necessario ai fini della riqualificazione urbana, deve trovare i suoi riferimenti di massima in un disegno organico dell'area interessata, che ne superi le frammentarietà e le incoerenze a favore di un disegno unitario, tendenzialmente regolare, capace di recuperare una complessiva identità di immagine, eliminando le conflittualità pubblico/private sugli spazi a terra con un complessivo miglioramento del bilancio dei servizi collettivi (parcheggi, verde, pedonalità), secondo un disegno dove la presenza del verde di arredo degli spazi pubblici spesso assume importanza determinante nella positività dell'immagine urbana.
Nel caso di integrazione del tessuto presente con interventi di nuova edificazione dovrà curarsi particolarmente il rapporto con l'impianto urbanistico principale sia per quanto riguarda il tracciato viario, sia in relazione alla accessibilità laterali ed al miglioramento della qualità e della quantità delle dotazioni pubbliche (aree di parcheggio alberate e simili).
Ove la riqualificazione ha per oggetto la singola componente edificata o meno, l'intervento assume come indirizzo proprio l'avvio la superamento di quegli elementi di eterogeneità con il contesto che ne connotano, nella maggior parte dei casi, l'attuale negativa condizione nel quadro dell'immagine paesistica.
A tal proposito gli interventi dovranno in genere essere volti ad una maggiore identificazione dei caratteri tipologico-architettonici dell'edificio oggetto di intervento, con l'eliminazione di sovrastrutture incongrue o comunque di componenti dell'edificio e dei materiali d'impiego non coerenti con l'impianto generale dell'edificio stesso, in relazione ai propri caratteri originari.
In via generale, soprattutto per gli edifici realizzati nella prima fase di espansione del centro urbano, e che risultano ancora caratterizzati da elementi riconducibili ai modelli primo-novecenteschi dell'edificio plurifamiliare resta prescritta la necessaria conservazione/riproposizione delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono la conservazione della copertura in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.
Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.
La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucature esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Nel caso l'intervento sia previsto sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere conservati i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali. realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio interessato.
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, dovrà conservare nella maggior misura possibile la permeabilità al fine di garantire una ridotta corrivazione libera delle acque meteoriche, provvedendo in ogni caso ad un accurato drenaggio delle parti pavimentate.
Tutti gli interventi comportanti la formazione di parcheggi privati o comunque spazi aperti privati o pubblici destinati alla sosta delle persone, dovranno prevedere adeguate sistemazioni a verde, a fini di ombreggiatura con utilizzo di essenze di medio e alto fusto disposte a filare o a gruppo, da ricercarsi in quelle tradizionalmente frequenti (leccio, carpino, tiglio ecc.).

Art. 33 Ambiti di Riqualificazione del territorio insediato

Art. 33.1 ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano

1. Individuazione
Gli Ambiti articolati in una pluralità di situazioni diverse, comprendono porzioni degli impianti urbani a ponente di Piazza Torriglia e quelli compresi tra via Piacenza e viale Kasman attorno allo Stadio Comunale, interessati dai processi di espansione degli impianti edificati della piana, intervenuti a partire dalla seconda metà del secolo XIX.

2. Obiettivi
L'attuale presenza di forti incoerenze nel modello evolutivo dei tessuti di espansione, che ne riducono il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio di sostenere i margini di sviluppo ancora compatibili e del sistema insediato urbano locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.
Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: Ass. Ins. SU, TU, ME
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958),
Parte II DL 42/04 necropoli preistorica e architettonici puntuali
Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U
4. Criticità Ambientali
Non rilevate

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
PdB Fascia A e B

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree in piana in parte soggette a rischio idraulico. (classe 3i, 4i, 5i) mentre dal punto di vista geologico tecnico non sono presenti particolari problematiche. In tali zone si applicano le norme per gli interventi in ambito urbanizzato (art 10 e di tutela della falda acquifera (art 11 delle norme geologiche).

6. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R)
Turistico ricettiva (T)
Produttiva, (D) nei limiti della ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto
Commerciale (C)
Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma
Servizi (S)

7. Indice di utilizzo insediativo attribuito

Il Piano dispone che l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere

8. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	nei limiti della volumetria esistente
Risanamento Conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa, con la conservazione dell'involucro volumetrico esistente e con le condizioni che seguono: • La conduzione (in qualsiasi modalità di intervento) alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante ed in ogni caso in assenza di incrementi della S.A. in misura superiore al 10% della preesistenza • Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative possono generare una sola ulteriore unità abitativa dalla unità abitativa originaria e sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45. • Nei casi che risultino esterni alle fasce di esondabilità A, A' e B del PdB, gli interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A. • Il rispetto del parametro della "Superficie Agibile media" non è

		richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
Sostituzione Edilizia	si	Ammessa esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di S.A. del 10% a parità del volume preesistente. Nel caso l'intervento operi su edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella abitativa e preveda la conversione alla funzione abitativa alla quantità di Volume Geometrico ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che sia costruito entro la distanza di 5 metri dall'edificio originario. In tale modalità di intervento è prescritto in ogni caso il rispetto delle distanze minime di legge la non riduzione delle distanze minime preesistenti nei confronti di ciascun confine di proprietà e/o fabbricato, salvo che non vengano osservate comunque le distanze di almeno m. 5 dal confine e m. 10 dalle altre costruzioni. L'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà eccedere di oltre m. 0,50 quella dell'edificio demolito, salvo non sia contenuta entro m. 12. Qualora l'intervento riguardi edifici compresi in fasce di esondabilità "A e B" la ricostruzione in sito è ammessa purchè si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico a parità di ingombro.
Ristrutturazione Urbanistica	Si	È ammessa nelle aree che non presentano criticità idrogeologiche e a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di volume di mc. 3.000 (tremila) con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi, a condizione che comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche tali da soddisfare integralmente le condizioni prescritte per la nuova edificazione nella tabella titolata "Condizioni particolari per la nuova edificazione" presente nel seguito della presente scheda. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di progetto unitario in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici.

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
Non ammessi
10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito
Non ammesso in quanto non presente I.U.I. d'ambito

11. Intervento di ampliamento volumetrico su edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

12. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Nelle aree comprese in fasce di inondabilità A e A*B, soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a gli interventi edilizi non possono impiegare incrementi di volumetria derivanti da premialità, come richiamato all'art.25 delle presenti Norme.
Nelle altre aree è ammesso un incremento di volume V dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale da non comportare un incremento eccedente il 10% della volumetria originaria, comportante in contestualità un incremento massimo al 15% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con utilizzo di S.A. derivante dall'utilizzo di crediti edificatori nella disponibilità del richiedente.

13. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi che comportino modifica dell'involucro preesistente si debbono osservare le distanze:
- dai confini di proprietà DC non inferiore a m. 3
- dagli edifici ove frontistanti pareti finestrate di edifici, DE di almeno m. 10,00.

14. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso

E' ammesso demolire edifici legittimi e in contestualità ricostruire sino a eguale quantità di volume all'interno dello stesso plesso continuo d'ambito, in area che non sia compresa in fasce A, A' e B del PdB, con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito e con le limitazioni di seguito elencate:
• Nel caso di intervento volto alla attribuzione di destinazione residenziale a quantità di S.A. demolite aventi destinazione d'uso diversa, alla quantità di S.A. e di V ricostruibili deve essere applicata una riduzione del 30%.
• La ricostruzione dovrà realizzarsi con i parametri edilizi specificati nel seguito all'interno di un lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, da asservirsi interamente alla nuova costruzione con I.U.I. massimo risultante di 1,00 mq/mq.di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di nuova costruzione (sostituzione edilizia, ampliamento volumetrico a edificio esistente) che comportino modifica dell'involucro preesistente, gli eventuali ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

15. Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato in area non esondabile

S.A. = sino al 110% di quella oggetto di demolizione
Hmax – pari a quella media dei 3 fabbricati più elevati nel raggio di 50 metri con un massimo comunque non superabile di m. 10,50.
RV – compresa tra 4,00 e 4,5
D min = 10 m.
DS = 5 m.
DC = 5 m.

Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito.
Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di una maggior facoltà edificatoria aggiuntiva pari all'applicazione di un I.U.I. pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere e ferma restando la verifica della soglia massima di I.U.I. di 1,00 mq/mq rispetto al lotto contiguo di proprietà in cui si realizza l'edificazione.
Riedificazione in incremento di edificio esistente
Ove l'intervento preveda la riedificazione in corpo di fabbrica aggiuntivo ad edificio preesistente, ferme restando tutte le altre disposizioni previste ai precedenti punti, si può prescindere dal volume minimo disposto al precedente punto ed è consentita l'edificazione in aderenza. L'I.U.I. massimo dovrà essere verificato comprendendo le S.A. già preesistenti nel lotto.

16. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con ampliamento di SA complessivamente maggiore dii mq25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per la residenza.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m..

17. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008)

Ammesse in aree che non siano classificate in fascia A, A* B dal PdB, ~~all'interno di un perimetro omotetico disposto a~~ entro una distanza di m. 10 ~~attorno~~ dal sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale, collocate entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare.
Parametri urbanistici ed edilizi:
H interna < mt 2,40
DC > mt 1,50
DE > mt 3 o mt. 10 da pareti finestrate
DS > mt 1,50

18. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.
Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e

trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,50
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

19. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente in aree non interessate da fasce di esondabilità A A' e B de lPdB e con le seguenti condizioni:

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

20. Disposizioni particolari in materia di valorizzazione del verde urbano

All'interno dell'ambito sono presenti superfici facenti parte del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), e da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idreogeologico.

L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza pubblici		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana
GPb	Giardini Pubblici	Spazi d'interesse per il disegno di paesaggio, la biodiversità oltre alla funzione di aggregazione sociale
Ssa	Sistema di spazi aperti	Aree costituite da elementi che interagiscono connotando in maniera notevole lo spazio aperto e accogliendo una pluralità di funzioni, come nel caso di Piazza N.S.Orto - via Medaglie d'Oro – Stazione F.S. o nel caso di Piazza Roma (area verde di carattere monumentale, giardino attrezzato, parcheggi, spazi pedonali coperti)
VS	Verde dei servizi	Aree verdi di pertinenza dei servizi d'interesse per la fruizione e la funzione ecologica

PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza privati		
Gev	Giardini degli edifici vincolati ex D.Lgs.42/2004	Aree verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Are verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
GPr	Giardini privati	Aree verdi d'interesse per l'immagine urbana e la funzione ecologica
OV	Orti e vivai	Aree verdi produttive di carattere vivaistico o residuale domestico
AN	Aree non utilizzate	Area d'interesse per la potenzialità d'uso, la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli
Ve	Verde ecologico	Aree d'interesse per la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati definiti nella tavola quali giardini privati (Gev, Gre e GPr) sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente.
Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno traguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.
Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.
I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

21. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.
Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici la cui costruzione risale entro la prima metà del secolo XX dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.
In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, con tipologie mutuate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.
La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.
Terrazzi potranno essere realizzati in corrispondenza di volumi esistenti, resi praticabili e accessibili in copertura.
In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.
In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.
L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne.
Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono:
Non è ammesso variare in termini tipologicamente stridenti i caratteri propri di ciascun edificio e pertanto gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione stereometrica complessiva o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.
In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

Art. 33.2 ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana

1. Individuazione

Corrispondono a due porzioni qualificate dell'impianto urbano, realizzate nell'immediata cornice pedocollinare del centro, di cui quella maggiore trova il proprio elemento ordinatore nella circonvallazione di Corso Lima-via dei

Devoto, mentre la seconda, a ponente, occupa la parte inferiore della collina di Bacezza, limitata dai due successivi tornanti della via Aurelia.
In genere l'edificazione presente, con una netta dominante residenziale, che, nella sua articolazione tipologica che va dal blocco condominiale alla villa con giardino, manifesta complessivamente una positiva qualità con situazioni puntuali di vera eccellenza..

2. Obiettivi

Il rapporto tra edificazioni e spazi scoperti risulta positivamente consolidato e tale pertanto da meritare una sostanziale salvaguardia, con una particolare attenzione verso la migliore tutela delle sistemazioni a verde di pertinenza degli impianti residenziali, di cui costituiscono fattore evidente di qualità.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. TU, SU, PU, IS-MA
Vincoli Soprintendenza: DL 42/2004 Parte II vincoli architettonici puntuali,
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano PTCP compresi in territori urbanizzati PU, Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)
Criticità Ambientali
-

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune circoscritte aree in PG3

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree per la gran parte ricomprese in classe 1 e 2 ovvero con suscettività d'uso non condizionata o moderatamente condizionata (art 19 e 20 delle Norme Geologiche). In tali zone si applicano inoltre le norme per gli interventi in ambito urbanizzato (art 10).

6. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale (R)
- Commerciale (C)
- Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma
- Servizi (S)

7. Indice di utilizzo insediativo attribuito

Il Piano dispone che l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere

8- Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	Gli interventi, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, dovranno sempre garantire la permanenza dei valori d'immagine e di pregevolezza

		architettonica, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili. Non sono in via generale ammessi interventi comportanti trasformazioni rilevanti dell'immagine dei fabbricati abitativi presenti.
Risanamento Conservativo	si	con divieto di incrementi del volume di qualsiasi tipo
Ristrutturazione edilizia	si	Ferma restando l'esclusione della possibilità di interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume eccedente i 500 mc., è comunque prescritto che l'intervento di ristrutturazione sia sempre condotto nel rispetto dei caratteri tipologici dominanti nel contesto d'ambito e senza incremento della entità del volume esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni che seguono: • •La conduzione (in qualsiasi modalità di intervento) alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante. • Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. almeno di mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45. • gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 60, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte ed in ogni caso con divieto di formazione di unità abitative inferiori a mq. 45 di S.A. • Il rispetto del parametro della "Superficie Agibile media" non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due. • Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume V sino a 500 mc., non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.A. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro la distanza di m. 5,00 dal sedime originario . • L'intervento di ristrutturazione (senza demolizione della preesistenza) comportante conversione della destinazione d'uso attuale verso quella residenziale è ammesso esclusivamente per edifici esistenti aventi volume. inferiore a mc. 200 con utilizzo di S.A. derivante dall'utilizzo di crediti edilizi valutati al doppio della loro entità.

Sostituzione Edilizia	no	Unicamente nei casi di aree soggette a esondabilità e classificate in fasce "A e B" del PdB. In questi casi gli interventi di demolizione e ricostruzione di unità edilizie sono ammessi purchè la ricostruzione in sito riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.
Ristrutturazione Urbanistica	no	Non ammessa

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Non ammessi

10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non ammessi

11. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica V pari a quella demolita da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

12. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Non ammesso

13. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di ampliamento volumetrico di edifici esistenti che comportino modifica dell'involucro preesistente, le volumetrie debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
DC mt. 3
DE mt. 10 dalle pareti finestrate

14. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso

Non ammesso

15. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi di frazionamento comportanti la formazione di una nuova unità abitativa, qualora la S.A. complessiva aumenti di oltre mq.25, devono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per la residenza.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art.19 della L.R. 16/2008 e s.m..

16. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008)

Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.

17. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi
Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.
In ogni caso gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.
Installazione di manufatti non volumetrici
E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,50
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine
La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa.
Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

18. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.
La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/5 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.
La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

19. Volumi tecnici

Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente, quando non sia possibile devono essere collocati su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

20. Interventi sugli spazi verdi

All'interno dell'ambito sono presenti superfici facenti parte del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), e da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idreogeologico.
L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza pubblici		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana
GPb	Giardini Pubblici	Spazi d'interesse per il disegno di paesaggio, la biodiversità oltre alla funzione di aggregazione sociale
Ssa	Sistema di spazi aperti	Aree costituite da elementi che interagiscono connotando in maniera notevole lo spazio aperto e accogliendo una pluralità di funzioni, come nel caso di Piazza N.S.Orto - via Medaglie d'Oro – Stazione F.S. o nel caso di Piazza Roma (area verde di carattere monumentale, giardino attrezzato, parcheggi, spazi pedonali coperti)
VS	Verde dei servizi	Aree verdi di pertinenza dei servizi d'interesse per la fruizione e la funzione ecologica
PCS	Piazze del centro storico	Piazze da progettare quali spazi unitari anche nelle occasioni di manutenzione straordinaria, con riferimento a pavimentazioni, segnaletica, arredi, verde urbano, ecc.
PE	Piazze espansione ottocentesca	
PFM	Piazze fronte mare	
Spazi in prevalenza privati		
Gev	Giardini degli edifici vincolati	Aree verdi di pregio, d'interesse paesaggistico

	ex D.Lgs.42/2004	
Gre	Giardini del repertorio degli edifici di valore storico architettonico	Are verdi di pregio, d'interesse paesaggistico
GPr	Giardini privati	Aree verdi d'interesse per l'immagine urbana e la funzione ecologica
OV	Orti e vivai	Aree verdi produttive di carattere vivaistico o residuale domestico
AN	Aree non utilizzate	Area d'interesse per la potenzialità d'uso, la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli
Ve	Verde ecologico	Aree d'interesse per la funzione ecologica e la capacità di assorbimento dei suoli

Ai fini della tutela degli spazi verdi privati definiti nella tavola quali giardini privati (Gev, Gre e GPr) sono ammessi unicamente gli interventi di conservazione e manutenzione, anche mediante la sostituzione di singoli esemplari, del patrimonio vegetazionale presente.
Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno traguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.
Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.
I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

21. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

I due plessi d'ambito disposti nell'immediato margine pedocollinare della piana urbana presentano caratteri paesistici complessivi di buon pregio in cui è dominante il tipo edilizio a palazzina condominiale, entrostante in genere in aree sistemate a giardino di pertinenza.
Pur in presenza di una generale positiva qualità sia complessiva che delle singole componenti edificate, l'attribuzione all'indirizzo della "riqualificazione" operato dal Piano trova le sue motivazioni nella presenza di singole situazioni di debolezza dell'immagine degli ambiti, sia dal punto di vista paesistico che funzionale, in genere derivanti da improvvide trasformazioni del tipo edilizio originariamente presente, che da impropri utilizzi delle aree scoperte, in genere per sistemarvi parcheggi .
Al fine della salvaguardia dei valori presenti e del loro recupero di qualità laddove gli stessi sono stati compromessi gli interventi ammessi dalle norme dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.
Gli interventi edilizi interessanti gli edifici a villa di buona qualità architettonica dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.
In genere nelle coperture dovranno essere sempre mantenute le composizioni esistenti, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Gli interventi sul patrimonio edilizio di tipo condominiale contemporaneo debbono valorizzare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.
Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.
Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;
Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, alla sicurezza.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.
In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.
L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle norme, debbono essere progettati garantendo, per la composizione e l'impiego dei materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.
Gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione complessiva del fabbricato o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.
I caso di copri di fabbrica di un solo piano fuori terra, o comunque di altezza limitata e con copertura piana è da favorire la formazione di "tetti verdi" di ridotto impatto paesistico ed atti a garantire un deflusso controllato delle acque meteoriche.
In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione dei parchi, giardini, dei percorsi pedonali scoperti presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

Art. 33.3 ARI-Q-nn Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani di fondovalle

1. Individuazione

Gli ambiti corrispondono ai due fondivalle insediati del Rupinaro e dell'Entella, esterni al centro cittadino, in cui si è sviluppato linearmente, in tempi successivi, con parziali limitate espansioni nelle vallecole tributarie laterali, il sistema urbano chiavarese, sovrapponendosi, con una pluralità di funzioni diverse ad accompagnare la dominante funzione abitativa, con un esito caratterizzato, in più casi, da una elevata eterogeneità funzionale e compositiva.

Ai fini operativi viene specificata la seguente distinzione tra gli ambiti AR-Q

ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

2. Obiettivi

Obiettivo del Piano diviene l'innesco di una graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di "periferia", recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana).

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

ARI-Q-nn: classificate dal PTCP a disciplina ID-MO A
ARI-Q-SC,SA Vincolo paesistico per legge, ex art.142 DL42/04
ARI-Q-SA vincolo architettonico ex DL 42/04 Parte II, vincolo ex art.136 DL 42/04 Bellezze d'insieme - Area occidentale del Comune di Chiavari […] ex DM 29/03/57
ARI-Q-CR per una piccola porzione in aree ancora classificate boscate
Criticità ambientali
Alcune porzioni circoscritte in ARI-Q- Ri, ARI-Q-CR sono interessate dalla REL per tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti, altre in ARI-Q-SC, ARI-Q-SA, sono interessate dalla REL per i corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici, corridoi ecologici e tappe per specie di ambienti boschivi.

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune circoscritte aree in PG3 e PG4
Le aree di fondovalle degli ARI-Q sono interessate dalle fasce fluviali duecentennali e cinquantennali

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC

ARI-Q-CR Ambito di riqualificazione del quartiere di Caperana
L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche).
ARI-Q-RI Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri
L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche).
ARI-Q-SA Ambito di riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne
L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche); è presente inoltre un corpo franoso in stato di quiescenza (classe 4, art 22 delle norme geologiche).
ARI-Q-RI Ambito di riqualificazione del quartiere di Santa Chiara e Fornace
L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 1 e 2 (suscettività d'uso non condizionata e moderatamente condizionata). In tali zone inoltre si applicano le norme per gli interventi in ambito urbanizzato – art.10 delle norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R)
turistico ricettiva (T)
Produttiva, (D) nei limiti della ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto
Commerciale (C)
Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma
Servizi (S)

7. Indice di utilizzo insediativo attribuito

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di utilizzazione insediativa generalizzato misurato in S.A. pari a 0,03 mq/mq.

8. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente		
Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	Si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	Si	Senza condizioni
Restauro	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Risanamento Conservativo	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Ristrutturazione edilizia	Si	Ammessa con divieto di mutamento della destinazione d'uso dominante Fanno eccezione i seguenti casi ammessi: • Attribuzione di funzione della residenza e funzioni collaterali, e della ricettività turistica a superfici di solaio non aventi al momento tale destinazione, ma facenti parte di edifici portanti già una tra tali funzioni d'uso come dominante. • Attribuzione di funzione della residenza e ricettività turistica a interi edifici non aventi al momento tale destinazione, alla condizione che gli stessi risultino preesistenti alla data di adozione del Progetto del PUC, siano realizzati in muratura e abbiano SA maggiore di mq. 200 e che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione del doppio dell'indice I.U.I. d'ambito. • Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40. • gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia S.A. non inferiore a mq. 100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SA non inferiore a mq. 45. • In fascia A e B … • Il rispetto del parametro della superficie media non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
Sostituzione Edilizia	Si	Ammessa in due casi: - per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di S.A. del 10% a parità del volume V preesistente. Nel caso l'intervento operi su edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella abitativa e preveda la conversione alla funzione abitativa alla quantità di Volume Geometrico ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione sia compreso entro la distanza di 5 metri dall'edificio preesistente.

		- per gli edifici compresi in fascia di esondabilità "A" la ricostruzione in sito è ammessa purchè si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.
Ristrutturazione Urbanistica	Si	Ammessa a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di Volume di 3.000 (tremila) mc. con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi, comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito, e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche tali da soddisfare integralmente le condizioni prescritte per la nuova edificazione nella tabella titolata "Condizioni particolari per la nuova edificazione" presente nel seguito della presente scheda. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di un progetto unitario, in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici.

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A e B, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 5% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria geometrica inferiore a mc. 400 a destinazione residenziale, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.

Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della S.A. e del Volume esistente sino al 10% della preesistenza, alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni.

L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dell'altezza limitata ad un solo piano.

10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A e B, un incremento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un ampliamento eccedente il 25 % della quota di volumetria esistente sino a 200 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 15% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la S.A. aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice I.U.I. di competenza.

11. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, nelle aree che non siano classificate PG3, PG4 dal Piano di Bacino, è ammesso il recupero di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine di scarso rilievo, previa demolizione del manufatto stesso parziale recupero del suo volume a costituire credito edilizio utilizzabile.

Ove il manufatto da demolirsi sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.

E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

L'intervento è altresì ammesso quando riguarda edifici compresi in fascia di esondabilità "A, A*, B". In tali casi la ricostruzione in sito è ammessa purchè si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi i casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.

12. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Nelle aree che non siano interessate dalle criticità idrogeologica, è ammesso l'ampliamento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993, tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 25 % della quota di volumetria esistente sino a 200 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc. e comportante in contestualità un incremento massimo al 15% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

13. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli eventuali ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.

DC mt 5

DE mt 10 dalle pareti finestrate

14. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Ove l'intervento sull'edificio esistente comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, qualora la S.A. complessiva aumenti di oltre mq.25, per ogni nuova unità dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente, nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

15. Nuova edificazione

Ammessa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 1000 e con il reperimento di tutte le superfici da asservire (anche non contigue) entro il medesimo plesso d'ambito.

16. Parametri edilizi della nuova costruzione

(utilizzabili per nuove edificazioni autonome)
R.V. : max 4,20
Altezza massima degli edifici : m. 6,50
Distanza minima dai confini di proprietà DC: m. 5,00
Distanza minima dalle strade carrabili DS: m. 6,00
Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà DE: m. 20
Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo DE: m. 10

15. Condizioni particolari per la nuova edificazione

Il rilascio del titolo edilizio per l'intervento di nuova costruzione autonoma, non derivante integralmente da sostituzione edilizia, resta subordinato all'accertamento delle seguenti condizioni, da dimostrarsi a corredo del progetto mediante appositi elaborati.
a) verifica che la realizzazione del nuovo intervento non induca il superamento del rapporto di 4 tra la sommatoria del volume geometrico degli edifici compresi entro un isolato di forma regolare, comprendente l'area di intervento, delimitato da viabilità carrabile pubblica, ed avente una superficie territoriale minima di mq. 3000.
b) verifica che all'interno del medesimo isolato il Rapporto di Copertura (RC) , a seguito dell'intervento non ecceda comunque il rapporto di 1/8 e che il rapporto tra la sommatoria del le superfici scoperte pubbliche (strade, parcheggi, verde attrezzato) e quella dell'isolato considerato non sia inferiore a 1/5
E' ammesso che al fine dell'osservanza delle condizioni sopraindicate il proponente l'intervento assuma nel confronti del Comune di apposito impegno a mezzo di convenzione atto a garantire l'effettività del superamento delle condizioni stesse alla conclusione dell'intervento e le relative garanzie economiche e temporali sull'impegno assunto.

16. Trasferimento di credito edificatorio

Quale S.A. realizzabile, con le modalità di cui ai punti precedenti è ammesso l'impiego di credito edificatorio nella misura massima del 25% rispetto a quello già disponibile in ragione di asservimento di aree all'interno dello stesso plesso d'ambito.

17. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008

Ammessi all'interno di un perimetro omotetico disposto a m. 10 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare.
Parametri urbanistici ed edilizi:
H interna < mt 2,40
D - n.d.
DC > mt 1,50
DSC > mt 1,50
DSP > n.d.

18. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi

La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq. 40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

19. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

20. Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito	
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana mq 1000
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri mq 1000
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne mq 1000
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace mq 600

21. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

Obiettivo delle indicazioni di disciplina paesistica è quello di contribuire al rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado che ha motivato l'indirizzo di riqualificazione attribuito agli ambiti di fondovalle interno, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica, in grado di garantire il superamento dell'immagine di eterogeneità tipico delle periferie cittadine con una crescita della qualità urbana.

Gli interventi di dettaglio previsti negli ambiti, quasi nella loro totalità attribuiti al livello locale dell'assetto insediativo del P.T.C.P. o all'appartenenza al "tessuto urbano" (TU) o al regime di modificabilità dell'insediamento diffuso verso quello urbano (ID-MO.A), debbono quindi caratterizzarsi per la definizione di regole organizzative a livello di insediamento atte a contribuire al superamento delle le situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico e al raggiungimento di più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica anche attraverso il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse.

A livello di singolo edificio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici degli stessi, debbono essere impostati in termini tali da favorire la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, anche, ove occorra, con il rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi di architettura moderna;

In particolare gli ampliamenti volumetrici ammessi debbono favorire il riordino e la qualificazione complessiva del fabbricato interessato, recuperando eventuali distonie presenti attraverso un progetto che inquadri l'edificio rinnovato all'interno del proprio contesto di riferimento immediato, quale elemento che contribuisce alla riqualificazione complessiva del quartiere.

Le fronti dei fabbricati allineate lungo la viabilità di quartiere debbono favorire, anche nella loro composizione strutturale ed architettonica la presenza delle attività commerciali, artigianali di servizio alla persona e dei pubblici esercizi atte a garantire vitalità al quartiere ed alla sua positiva immagine urbana.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, in osservanza delle conclusioni e delle condizioni sui rapporti tra spazi pubblici e spazi privati oggetto di specifiche condizioni all'edificazione debbono essere corredati dalla previsione di una progettazione organica del verde privato e pubblico che attribuisca qualità al quartiere con attenzione al recupero di quegli elementi di valore storico o tradizionale-documentario la cui conoscenza e valorizzazione costituisce contributo alla identità del quartiere stesso.

I progetti di sistemazione delle aree libere devono prevedere sistemazioni a verde naturale o comunque, anche nel caso di sistemazione a parcheggio autoveicolare, garantire sufficienti condizioni di permeabilità del suolo e un ordinato deflusso delle acque meteoriche verso gli assi di fondovalle.

Nel caso di strutture edificate con tetto piano è da favorirsi nella maggior misura il ricorso a sistemazione a "tetto verde" con ritenuta e deflusso controllato delle acque.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente presenti devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere possibilmente oggetto di reimpianto nei pressi, o in caso di impossibilità debbono essere previste a progetto sistemazioni che garantiscano una compensazione del valore ambientale e naturale del verde rimosso, in modo da assicurare la presenza di vegetazione e il suo naturale sviluppo.

22. Biodiversità

È necessario preventivamente agli interventi relativi alle sistemazioni idrauliche del Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico, individuare gli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perifluviali e introdurre gli accorgimenti necessari alla loro tutela.

Per gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere adottati gli accorgimenti indicati nella "Guida alla conoscenza delle specie liguri Rete Natura 2000".

33.3.2 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito

33.3.2.1 ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione è ridotta a m. 9,50.

33.3.2.2 ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione il cui sedime sia previsto a distanza maggiore di m. 200 dall'asse di via Piacenza è ridotta a m. 6,50.
Nel caso specifico della copertura dell'autorimessa di proprietà della Parrocchia di Ri, è ammessa la realizzazione di un volume contenuto per uso spogliatoio di pertinenza all'uso sportivo-ricreativo.

1. Settore di nuova edificazione riservato all'edilizia sociale

Il piano individua all'interno dell'Ambito un settore specifico (S.E.S.) in cui è prevista la realizzazione di un intervento di nuova edificazione riservati alla realizzazione di edilizia abitativa pubblica ERP, o alternativamente di E.R.S. come definiti dalla L.R. 38/2007 e s.m. e int.
Con riferimento a quanto previsto dalla L.R. 38/2007 il Comune, con apposito regolamento, potrà determinare i requisiti soggettivi obbligatoriamente da possedersi dal nucleo familiare destinatario dell'acquisto o della locazione delle unità abitative realizzate.
L'intervento di nuova edificazione è assentito con permesso di costruire, accompagnato da convenzione con il Comune con la quale vengono definite tutte le obbligazioni relative alla proprietà pubblica o alla vendita o alla locazione delle unità realizzande, e quelle relative all'accollo della eventuale realizzazione delle superfici di standard urbanistico (parcheggi pubblici, verde pubblico attrezzato, viabilità) in misura pari ad almeno 1,50 mq. per ogni mq. di SA prevista.

2. Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi nel Settore di Edilizia Sociale

S.A. max Mq. 1.000
RV 4,00
H mt 15,00
D mt. 12,00
DC mt 6,00
DSC mt 6,00
DSP mt 4,00

3. Sistemazione dello spazio aperto

Per quanto concerne l'area di via S.Pio X, la sua collocazione nello spazio urbano, la presenza della polarità del Centro Acquarone, la forma urbana scandita dall'asse viario rettilineo e ordinatore, lo sfrangiamento tra spazi eterogenei, quelli a ridosso del cimitero, le aree orticole intercluse nel quartiere di Ri, gli spazi produttivi e di servizio, rendono necessario il miglioramentoe della fruizione pedonale e dell'immagine urbana a partire dal ridisegno dello spazio pubblico. A tal fine si propone la realizzazione di un viale alberato in cui trovino riorganizzazione gli spazi pedonali, veicolari, di sosta delle auto, delle moto, delle bici e dei mezzi di trasporto pubblico, coinvolgendo anche l'area circostante l'ingresso al centro Acquarone nella parte a valle limitrofa alla strada.

33.3.2.3 ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne

All'interno dell'Ambito restano confermate le previsioni dello S.U.A. della zona di P.R.G. C2b contenute nel progetto già adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 70 del 23 giugno 2014 ed eventualmente oggetto di conferma in successivi provvedimenti tali da non incrementarne in alcun modo la capacità insediativa nei termini che saranno definiti in sede di conclusione della procedura dell'art. 59 della L.R. n° 36/1997 e s.m. con obbligo di asservimento definitivo di tutte le aree comprese entro il perimetro dello S.U.A..
In pendenza di tale conclusione sulle aree comprese nello S.U.A. non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria o volti al contenimento dei rischi idrogeologici in assenza di possibilità di utilizzo del I.U.I. d'ambito.
L'utilizzo libero dell'I.U.I. d'ambito è ammesso esclusivamente in termini alternativi definitivi rispetto allo S.U.A. adottato, in caso di negativa conclusione del procedimento approvativo.

Relativamente all'area individuata in tavola STR01 con perimetro distinto dalla lettera (C), stante l'interesse pubblico delle opere convenzionate, viene recepita integralmente nel PUC la previsione del progetto come approvato in sede di Conferenza dei Servizi Deliberante in data 19.10.2010 e con le obbligazioni di tipo pubblico previste dall'atto di Convenzione stipulato in data 14.03.2012. La realizzazione del progetto rimane in ogni caso subordinata al rispetto delle disposizioni del Piano di Bacino vigente.

33.3.2.4 ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

Nell'ambito la superficie del lotto minimo libero è elevata a 2.000 metri quadrati e l'altezza massima è limitata a m. 9,50.

1. Intervento in via G.B. Pianello (ex S.U.A. C.1.A.b.)

In corrispondenza delle aree già oggetto di procedimento approvativo di strumento attuativo di iniziativa privata adottato con Delib. del C.C. n. 79 del 29.11.2011, assunta, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera a) della L.R. n. 36/1997 e s. m. non condotto a conclusione antecedentemente all'adozione del presente Piano, si dà atto della perenza del procedimento stesso ed in sua sostituzione la definizione della zona di intervento quale "progetto d'area" la cui disciplina di dettaglio viene ricompresa nel repertorio raccolto in fascicolo ed allegato alle presenti Norme.

Art. 33.4 ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli

1. Individuazione

L'ambito corrisponde all'intero areale litoraneo a ponente di Piazza Gagliardo limitato a monte dalla via Preli già oggetto quasi nella propria interezza di tre strumenti urbanistici attuativi di dettaglio i cui contenuti urbanistico-edilizi vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto delle rispettive conclusioni dei procedimenti approvativi derivabili dalle Conferenze dei servizi in sede deliberante di cui seguono gli estremi:

S.U.A. C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE (soggetto attuatore Gli Scogli s.r.l.) – Conf. Deliberante in data 19/02/2014 e provvedimento finale del Comune n° 20 in data 23 settembre 2014.
S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI (soggetti attuatori Preli s.r.l./Podestà e Fond. Casa di Riposo Torriglia) a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 20/07/2011.
S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA (soggetto attuatore Fara s.r.l.) – Accordo di Programma stipulato in data 19 giugno 2015 a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 5 e 17 marzo 2015.

2. Obiettivi

Recepimento di quanto già in essere e mantenimento degli usi e degli assetti correnti nelle parti non interessate dagli interventi di ediliza residenziale già assentiti.

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

PTCP Ass.Ins.: ID-MO A
Vincolo paesistico per legge, ex art.142 DL42/04

4. Criticità ambientali

SIC Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Non rilevati

6. Disciplina geologica- carta della suscettività d'uso del territorio del PUC

L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.

7. Disposizioni a carattere generale per l'Ambito

Relativamente alle parti dell'ambito interessate dagli strumenti urbanistici attuativi efficaci alla data di adozione del presente Piano, operano le disposizioni contenute nei Piani stessi, con i relativi obblighi convenzionali sino alla compiuta realizzazione di tutte le opere di carattere privato e pubblico ivi previste.
Sino alla data di perenza degli S.U.A. sono efficaci per gli stessi le condizioni di flessibilità operativa stabilite nelle pertinenti norme di attuazione dei medesimi strumenti, ed inoltre le eventuali varianti allo S.U.A., da approvarsi con le competenti procedure, che non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.
Al termine del periodo di validità degli S.U.A., determinato per ciascun strumento, decade la possibilità di utilizzare ulteriormente Indici di Utilizzo Insediativo di qualsiasi tipo e sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo, fatto salvo per quanto disposto nello S.U.A.. C.4.1.2. a – PRELI per i sub-comparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis) le cui disposizioni permangono a costituire disciplina urbanistica permanente per tutta la durata del P.U.C.

8. Area libera di proprietà privata

All'interno dell'area (identificata nelle tavole con apposito perimetro contrassegnata con la lettera "a") è ammessa la formazione di un unico progetto unitario volto alla sistemazione definitiva dell'area nei termini definiti dagli elementi di disciplina che seguono:
E' ammessa la formazione di un unico edificio monopiano con destinazione ad attività ricreativa o a pubblico esercizio con i parametri che seguono:

- superficie di sedime massima mq.80 con S.A. massima mq.75.
- altezza massima m. 3,30
- distanza minima dai confini del lotto non inferiore all'altezza della fronte in corrispondenza.
- La superficie esterna residua in proprietà privata dovrà conservare pavimentazione permeabile per almeno il 70% della sua entità, e dovrà essere sistemata a verde .

Resta prescritto che l'intervento dovrà prevedere quale condizione essenziale per il rilascio del necessario permesso di costruire la preventiva cessione al Comune di una fascia litoranea al confine demaniale marittimo atta a collegare la percorrenza della passeggiata a mare con la retrostante via Preli, di spessore mediamente non inferiore a m. 6,00 con esplicito assenso alla possibilità di realizzazione nella fascia stessa delle opere di proseguimento della passeggiata a mare stessa.

9. Area edificata di proprietà privata

10. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R)
Turistico Ricettiva (T)
Commerciale (C)
Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma.

11. Indice di utilizzo insediativo attribuito

Relativamente alle destinazioni d'uso ammissibili l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere.

12. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	Si	Senza condizioni

Manutenzione straordinaria	Si	Senza condizioni
Restauro	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Risanamento Conservativo	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Ristrutturazione edilizia	Si	nei limiti della volumetria esistente
Sostituzione Edilizia	No	
Ristrutturazione Urbanistica	No	

L'ambito corrisponde all'intero areale litoraneo a ponente di Piazza Gagliardo limitato a monte dalla via Preli già oggetto quasi nella propria interezza di tre strumenti urbanistici attuativi di dettaglio i cui contenuti urbanistico-edilizi vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto delle rispettive conclusioni dei procedimenti approvativi derivabili dalle Conferenze dei servizi in sede deliberante di cui seguono gli estremi:
S.U.A. C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE (soggetto attuatore Gli Scogli s.r.l.) – Conf. Deliberante in data 19/02/2014 e provvedimento finale del Comune n° 20 in data 23 settembre 2014.
S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI (soggetti attuatori Preli s.r.l./Podestà e Fond. Casa di Riposo Torriglia) a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 20/07/2011.
S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA (soggetto attuatore Fara s.r.l.) – Accordo di Programma stipulato in data 19 giugno 2015 a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 5 e 17 marzo 2015.

13. Disposizioni a carattere generale

Relativamente alle parti dell'ambito interessate dagli strumenti urbanistici attuativi efficaci alla data di adozione del presente Piano, operano le disposizioni contenute nei Piani stessi, con i relativi obblighi convenzionali sino alla compiuta realizzazione di tutte le opere di carattere privato e pubblico ivi previste.
Sino alla data di perenza degli S.U.A. sono efficaci per gli stessi le condizioni di flessibilità operativa stabilite nelle pertinenti norme di attuazione dei medesimi strumenti, ed inoltre le eventuali varianti allo S.U.A., da approvarsi con le competenti procedure, che non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.
Al termine del periodo di validità degli S.U.A., determinato per ciascun strumento, decade la possibilità di utilizzare ulteriormente Indici di Utilizzo Insediativo di qualsiasi tipo e sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo, fatto salvo per quanto disposto nello S.U.A.. C.4.1.2. a – PRELI per i sub-comparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis) le cui disposizioni permangono a costituire disciplina urbanistica permanente per tutta la durata del P.U.C.

Relativamente alle porzioni dell'ambito esterne agli S.U.A. vigenti (aree comprese tra lo S.U.A. C.4.1.2. a PRELI e lo S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA, fermo restando che sulle aree demaniali viene fatto espresso rinvio recettizio alle specifiche disposizioni di sistema rubricate all'art. 50 delle presenti Norme, operano le seguenti disposizioni:

14. Area libera di proprietà privata

All'interno dell'area (identificata nelle tavole con apposito perimetro contrassegnata con la lettera "a") è ammessa la formazione di un unico progetto unitario volto alla sistemazione definitiva dell'area nei termini definiti dagli elementi di disciplina che seguono:
E' ammessa la formazione di un unico edificio monopiano con destinazione ad attività ricreativa o a pubblico esercizio con i parametri che seguono:

- superficie di sedime massima mq.80 con S.A. massima mq.75.
- altezza massima m. 3,30
- distanza minima dai confini del lotto non inferiore all'altezza della fronte in corrispondenza.
- La superficie esterna residua in proprietà privata dovrà conservare pavimentazione permeabile per almeno il 70% della sua entità, e dovrà essere sistemata a verde .

Resta prescritto che l'intervento dovrà prevedere quale condizione essenziale per il rilascio del necessario permesso di costruire la preventiva cessione al Comune di una fascia litoranea al confine demaniale marittimo atta a collegare la percorrenza della passeggiata a mare con la retrostante via Preli, di spessore mediamente non inferiore a m. 6,00 con esplicito assenso alla possibilità di realizzazione nella fascia stessa delle opere di proseguimento della passeggiata a mare stessa.

Area edificata di proprietà privata
Appunti: inserire come per ARI FM su edifici esistenti (interventi ammessi e condizioni)

Art. 33.5 ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare

1. Individuazione
L'ambito costituente il fronte a mare urbano si estende a comprendere i diversi sistemi edificati, compresi tra la Piazza Gagliardo e la parte retrostante la Colmata a fianco del Lido, realizzati in tempi successivi e che pur nella loro evidente eterogeneità compositiva definiscono un complesso urbano compiuto e sostanzialmente saturo, privo di ulteriori significative possibilità di trasformazioni, fatte salve singole puntuali situazioni, definite esplicitamente e dettagliatamente all'interno di specifici progetti d'area.
Pertanto, fatto salvo quanto previsto per i progetti d'area l'intero ambito è privo di Indice di utilizzazione insediativa per qualsiasi funzione.

2. Obiettivi
Qualificazione dello spazio urbano e dello spazio urbano (passeggiata, connessioni con il centro città, spazi accessori di servizio) a integrazione delle diverse componenti.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: Ass. Ins. TU
Vincoli Soprintendenza: DL 42/2004 Parte II vincoli architettonici puntuali

4. Criticità Ambientali
Non rilevato

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Aree in fascia B del PdB

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC
L'ambito comprende aree costiere in parte soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale- classe 4i) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse
- Residenziale (R)
- Turistico ricettiva (T)
- Commerciale (C)
- Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma
- Servizi (S)

8. Indice di utilizzo insediativo attribuito

L'Ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice I.U.I. fondiario sulle aree libere

9. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente		
Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	Stante il pregio paesaggistico e del tessuto edilizio dell'ambito, gli interventi dovranno favorire la eliminazione o la riduzione delle inadeguatezze architettoniche che fossero presenti. Gli interventi comportanti modifiche alla dimensione delle aperture o formazione di nuove, dovranno strettamente e positivamente relazionarsi ai caratteri tipologici dell'edificio.
Ristrutturazione edilizia	si	Nel caso di edifici che non si trovino in fasce di esondabilità del Piano di Bacino, limitatamente alle loro porzioni destinate a pubblici esercizi e per il superamento di documentate esigenze igienico sanitarie, è ammesso un incremento della volumetria esistente sino al 5% della preesistenza, condizionato alla stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano. Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 60 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40. Fatte salve le disposizioni contenute nel repertorio degli edifici di valore e in quello delle fronti stradali da tutelare. Il rispetto del parametro della superficie media non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due. In fascia A del Piano di Bacino gli interventi di frazionamento sono ammessi con l'aumento di un'unità abitativa e a parità di superficie. Gli interventi di frazionamento delle unità abitative esistenti non debbono produrre più di due unità abitative aventi unità con S.A. minore di mq. 40. Gli interventi di recupero dei sottotetti in fascia A, A* e B del Piano di Bacino non devono generare nuove unità abitative autonome. Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, qualora la S.A. complessiva aumenti di oltre mq.25, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

Sostituzione Edilizia	si	Nel caso di interventi su edifici non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio è obbligatorio che l'organizzazione generale dei nuovi prospetti e del sistema delle bucature sia condotta nel rispetto dei caratteri tipologici (altezza generale e di interpiano, presenza eventuale di porticato, caratteri della copertura, ecc.) dominanti nello stesso allineamento lungo la fronte stradale, garantendone la continuità. In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione della fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti. Nei casi di aree soggette a esondabilità e classificate in fasce "A e B" del PdB gli interventi di demolizione e ricostruzione di unità edilizie sono ammessi purchè la ricostruzione in sito riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.
Ristrutturazione Urbanistica	no	Non ammessa

10. Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

11. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
È ammesso, ove il progetto ne manifesti la necessità per il miglior adempimento delle indicazioni tipologiche proprie dell'ambito, un incremento della volumetria esistente sino al 10%.
12. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito
Non ammessi
13. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
L'intervento è ammissibile limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume V non superiore a mc. 40, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica (volume V) pari a quella demolita da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

14. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Ammessi esclusivamente nella misura massima di un incremento del volume V sino al 10% della preesistenza, con utilizzo di credito edilizio disponibile per il richiedente, esclusivamente per i fabbricati aventi volume V sino a 600 mc.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente
Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di ampliamento volumetrico di edifici esistenti che comportino modifica dell'involucro preesistente, le volumetrie debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
DC mt. 3
DE mt. 10 dalle pareti finestrate
Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono in ogni caso incrementare il R.V. preesistente dello stesso edificio in misura superiore al 5% del valore precedente.

15. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso

Non ammesso

16. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi di frazionamento comportanti la formazione di una nuova unità abitativa, qualora la S.A. complessiva aumenti di oltre mq.25, devono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla L.R. 16/2008 e s.m. per la residenza.
In caso di impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione può essere assolta mediante la corresponsione al Comune di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona definito in applicazione dell'art.19 della L.R. 16/2008 e s.m..

17. Volumi tecnici

Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici agibili (S.A.) contigue, contenuti entro la morfologia esistente dell'edificio. Quando ciò non sia possibile, in zone non esondabili possono essere collocati addossati alle facciate, nei prospetti secondari, ricorrendo a impianti compatti. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e devono essere previste soluzioni armoniche di mascheramento.

18. Interventi sulle aree scoperte

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.

Percorrenze carrabili e parcheggi

Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti in un raggio di ml.200.

Modifiche morfologiche

Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla

migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale.

Installazione di manufatti non volumetrici

è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:
altezza massima al colmo m. 2,50
distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
Piscine
La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa.

19. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.
La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/5 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.
La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

20. Conferma SUA – soc. Scogli

Vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto della conclusione dei procedimento approvativo, derivabili dalla Conferenza dei Servizi in sede deliberante in data 17 giugno 2010, i contenuti dello S.U.A. di iniz. privata della sottozona speciale C.5.3 (Scogli) oggetto di provvedimento finale con determinazione n° 2 del 22.11.2010, disposto a seguito della stipula della Convenzione urbanistica in data 4 ottobre 2011.
Per tutta la durata in efficacia dello S.U.A. è ammessa la introduzione di varianti, da approvarsi con le competenti procedure, a condizioni che le stesse non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, modifiche ai parametri edilizi delle distanze dagli altri fabbricati o dell'altezza massima, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.

21. Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edilizi presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola STR 09 del PUC, non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso, se non limitatamente agli esercizi (Hotel Torino) per i quali mediante la variante al P.R.G. introdotta ai sensi

dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e approvata con D.G.R. n° 636 del 31/05/2013 è stata ammessa la conversione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza.
È ammesso l'utilizzo di volumetrie esistenti per la formazione di nuove strutture turistico ricettive.
La conversione di edifici o loro porzioni esistenti verso le categorie ricettive extralberghiere è ammessa limitatamente al caso della conversione di superfici aventi destinazione residenziale in atto o comunque potenzialmente conseguibile in base alle disposizioni del Piano.
La formazione di strutture ricettive extra-alberghiere resta disciplinata per gli aspetti edilizi dalle disposizioni d'ambito relativamente alla destinazione d'uso residenziale.

22. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Il fronte a mare urbano così come individuato quale ambito di riqualificazione presenta allo stato elementi di disorganicità tipologica frutto delle diverse tempistiche e modalità risalenti al suo sviluppo edificatorio.
Ferme restando le sue caratteristiche compositive che, anche nelle loro differenze, contribuiscono a ritmare l'andamento del fronte urbano, obiettivo della disciplina è quello di favorire insieme ai corretti elementi di riqualificazione della linea edificata in assenza di significative alterazioni della stessa, lo sviluppo quale elemento unificante della passeggiata a mare, la cui migliore sistemazione in termini di percorrenza pedonale e ciclabile e di arredo a verde costituisce componente di grande valore nel quadro della qualità della città.
La passeggiata dovrà ricucire gli spazi pedonali esistenti e conferire loro, anche attraverso il ridisegno degli elementi architettonici e di arredo urbano presenti, la dignità di spazi urbani caratterizzanti l'identità di un sito di particolare valore, capace di connettere il fronte della città con il porto turistico e le polarità litoranee (Lido e ex-colonia Fara) che connotano a levante ed a ponente l'intero water-front cittadino.
La percorrenza ciclabile dovrà essere prevista nella maggior misura possibile su sede propria, limitando all'indispensabile le interferenze con la viabilità ordinaria e le aree per il transito e la sosta pedonale.

Le sistemazioni della passeggiata a mare dovranno essere realizzate in modo da integrare la percorrenza pedonale e gli impianti balneari, i cui volumi, anche a carattere temporaneo, dovranno sempre conservare l'intero ingombro al di sotto della quota di calpestio pubblica, in modo da non ostacolare la visuale verso il mare.

Art. 33.6 ARI-LB Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile

1- Individuazione

E' costituito dalle superfici della costa marittima bassa, compresa tra l'accesso alla villa Piaggio e la foce del Rupinaro, in cui è concentrata la risorsa del litorale balneabile cittadino (con esclusione delle strutture comprese nel Distretto di Trasformazione Colmata-Lido e la porzione più occidentale del vigente S.U.A. della zona di Preli), in prevalenza comprese nel Demanio Marittimo e pertanto sottoposto alla disciplina di cui alla L.R. 28 aprile 1999, n. 13 e s.m. con comprensione nell'ambito di un ridotto tratto di proprietà comunale attribuito in concessione ad uno stabilimento balneare.

2. Obiettivi

La qualità dell'immagine del litorale marittimo insieme ad una equilibrata presenza delle strutture atte alla balneazione tale da garantirne la migliore fruizione da parte del pubblico riducendo al massimo la presenza delle strutture permanenti, costituisce una componente rilevante nel disegno del PUC verso una città che trova nella qualità dell'ambiente e nella positività della sua fruizione il riferimento principale nei propri processi di evoluzione futura.
La disciplina d'ambito pertanto ha il ruolo di riconoscere la peculiarità del litorale balneabile urbano quale risorsa indispensabile e strategica per l'affermazione sia della qualità dell'abitare chiavarese sia dell'offerta turistica che la città esprime, favorendone le possibilità di riqualificazione delle dotazioni balneari nel quadro di una più compiuta fruizione pubblica dell'intero affaccio al mare di cui deve essere garantita la positività dell'immagine anche attraverso il controllo della intervisibilità tra il lido marittimo e la percorrenza urbana litoranea.

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

Assetto insediativo del PTCP: ID-MO.A, TU e limitatamente all'area interessata dallo stabilimento balneare "il Gabbiano" TRZ
Vincolo paesistico ai sensi D.M. 42/2004 art.142
Obbligo di osservanza delle disposizioni sovraordinate previste per la fascia dinamica di appartenenza dalle disposizioni contenute nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero per l'Ambito Costiero P.15

4. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
(S) Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.
(FV5) spiagge libere e libere attrezzate,
(C2) Attività di servizio alla persona
Possono essere computate con un incremento fino al 20% le superfici relative a spiagge:
· Dotate di attrezzature pubbliche per attività di svago, sosta, ricreazione, aggregazione sociale stabili (utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno);
· Attrezzate per la fruizione da parte di disabili;
· Quote eccedenti la percentuale minima del 40% di spiagge libere o libere attrezzate fissata ai sensi della l.r.13/1999 e s.m.

5. Indice di utilizzo insediativo attribuito

nessuno

6. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Attenzione a non interferire con le dinamiche naturali delle spiagge nell'osservanza di quanto disposto dalle Norme del PTAMC, in particolare i casi di ampliamento devono escludere l'interessamento degli arenili per i tratti definiti dal PTAMC in cui sono vietate le realizzazioni di opere riflettenti il moto ondoso.

7. Disciplina geologica- carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.

8. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Con osservanza della caratteristiche tipologiche esistenti
Manutenzione straordinaria	si	In assenza di modifiche dell'aspetto esterno dei manufatti interessati se non per la loro omologazione ai caratteri propri delle strutture balneari tradizionali giù dominanti nel contesto.
Restauro	si	Con divieto di surroga di componenti degradati con materiali non analoghi a quelli originari o comunque con maggiori caratteristiche di stabilità, ove a carattere stagionale.
Risanamento Conservativo	si	Con divieto di surroga di componenti degradati con materiali non analoghi a quelli originari o comunque con maggiori caratteristiche di stabilità, ove a carattere stagionale, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo.
Ristrutturazione edilizia	no	Non ammessa
Sostituzione Edilizia	no	Non ammessa
Ristrutturazione	no	Non ammessa

Urbanistica		

9. Promozione della riqualificazione delle strutture per la balneazione esistenti

Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero attuativa dell'articolo 41 della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 e suc. mod. sulle aree facenti parte del Demanio Marittimo, al fine della riqualificazione e del miglioramento funzionale delle strutture a servizio per la balneazione, sia libere, sia in concessione a privati che libere attrezzate, ai sensi delle vigenti disposizioni è ammessa la integrazione delle strutture già esistenti entro il 10% della superficie coperta al momento dell'approvazione del PUC, con la formazione di manufatti non in muratura, con conservazione dei caratteri compositivi presenti e della medesima destinazione d'uso, che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima.
A garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione, ove si tratti di superfici in concessone, il concessionario è tenuto a depositare idonea fidejussione al Comune.

10. Realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse

Esclusivamente nel caso di infrastrutture pubbliche o opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario derivanti da obblighi di legge ne è ammessa la realizzazione anche in muratura, con preferenza per le sistemazioni interrate adeguatamente mascherate.
Non sono ammessi interventi, sia pubblici sia privati, che possano interferire con la possibilità di attuare il progetto di ristrutturazione delle difese a mare con l'eventuale sostituzione delle attuali scogliere con pennelli perpendicolari alla costa come previsto dallo studio preliminare redatto predisposto con il contributo di Regione Liguria .

11. Disposizioni particolari relativi all'area di proprietà comunale esterna al confine demaniale marittimo

All'interno dell'area, nel quadro di una riqualificazione complessiva dello stabilimento balneare in concessione "Il Gabbiano" è ammesso un ampliamento e risistemazione dei manufatti e delle attrezzature balneari e per i servizi connessi per una Superficie Agibile (S.A.) pari ad un massimo complessivo di mq. 240,00 ed un corrispondente volume massimo complessivo di mc.780,00.
La realizzazione dell'ampliamento è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo nella forma del P.U.O. che dovrà prevedere la ristrutturazione complessiva dello stabilimento stesso sia relativamente alla parte in area demaniale che su quella di proprietà comunale. Ricadendo l'area del P.U.O. integralmente all'interno di una zona TRZ dell'assetto insediativo del P.T.C.P. l'approvazione dello strumento resta riservata alla Regione Liguria.

12. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi sia che comportino modifica dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dalla battigia marina non inferiore a m. 10 e osservare una distanza da altre strutture analoghe, esterne alla concessione in atto di almeno m. 10,00.

13. Parametri edilizi della nuova costruzione

All'interno dell'area interessata dal P.U.O. Bagni Gabbiano i relativi parametri sono determinarti dallo strumento attuativo.

14. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

La collocazione dei manufatti deve essere composta in modo da limitare l'effetto barrierante della costa dalle visuali pubbliche. Sono da preferire strutture rimovibili realizzate con pannellature in legno, materiali vegetali, in pvc nei colori tradizionali chiari. È ammesso l'impiego di tensostrutture ombreggianti a vela.
Anche i raccordi dei percorsi orizzontali debbono essere realizzati a secco con la posa di materiale removibile (piastrelle in graniglia di cemento, pontili con assiti in legno, passerelle in pvc).

Art. 33.7 ARI-FE Ambito di Riqualificazione del Fondovalle Entella a Caperana

1. Individuazione

L'ambito corrisponde alla piana dell'Entella, compresa tra il tracciato della viabilità di fondovalle (via Parma e via Piacenza) e la riva fluviale, a partire dal ponte della Maddalena sino al confine comunale, e per oltre l'80% della sua superficie risulta ricompreso in fascia A del vigente Piano di Bacino, con conseguente attuale applicazione della conseguente disciplina di tutela.
La porzione dell'ambito non compresa entro la fascia A è comunque esposta al rischio della esondabilità a ricorrenza duecentennale (fascia B) con valutazione diversificata dei tiranti idrici massimi raggiungibili nell'evento.

2. Obiettivi

La presenza del regime di tutela ha di fatto positivamente impedito nel corso degli ultimi lustri la totale trasformazione in senso urbano del sistema della piana, garantendo la possibilità di impostare un progetto di riqualificazione complessivo che torni a riconoscere nella presenza del corso d'acqua lo storico elemento ordinatore di un organismo plurifunzionale, e tale da favorire la soluzione delle problematiche presenti entro un quadro ordinato di valori non conflittuale tra le diverse esigenze presenti (viabilistiche, ecologiche, ambientali, produttive, insediative e di servizi collettivi atti a favorirne una corretta fruizione)
In pendenza di un progetto complessivo di carattere sovracomunale che possa darsi carico a dare complessiva stabilità e funzionalità al sistema dell'ambito territoriale dell'Entella garantendone quelle necessarie condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico, che sono necessarie per rendere possibile il graduale processo di superamento delle disorganicità presenti nei tessuti urbani, salvaguardando, in via prioritaria, quegli elementi di valore naturale propri dello specifico ecosistema fluviale come la permeabilità complessiva del suolo, la presenza caratterizzante delle aree utilizzate a fini agricoli, che costituiscono una risorsa preziosa e fondamentale dell'intero sistema, il Piano si pone l'obiettivo di determinare l'ammissibilità e le modalità esecutive degli interventi compatibili con il regime attuale determinato dal Piano di Bacino e volti sostanzialmente al miglioramento funzionale e qualitativo del sistema insediato, in assenza di significative modifiche delle sue modalità d'uso e dimensioni, nella salvaguardia della risorsa degli spazi liberi, individuando inoltre quale priorità di intervento la realizzazione di una connessione efficiente e diretta tra il casello autostradale di Lavagna, in sponda sinistra e viale Kasman, sulla sponda opposta di accesso al centro di Chiavari.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. ID-MO.A
Vincoli Soprintendenza:
Parte II DL 42/04 vincoli e architettonici puntuali
Criticità Ambientali
SIC terrestre Foce e medio Corso del Fiume Entella (IT1332717)
Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
PdB Fascia A e B

5. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio
L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5) e la fascia di riassetto fluviale classe 5fr prevista dal progetto preliminare di messa in sicurezza del fiume Entella, ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata. L'ambito comprende anche la fascia di rispetto dai pozzi ad uso potabile (classe 5ri e 4ri).

6. Destinazioni d'uso ammesse
Residenziale (R)
Turistico ricettiva (T) con limitazioni per la categoria T1 alberghiera
Produttiva, (D) nei limiti della ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto
Rurale (A1) nei limiti dell'accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale, senza condizioni
Commerciale (C)
Autorimesse e rimessaggi (V) nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto
Servizi (S)

7. Indice di utilizzo insediativo attribuito
Nessuno

8. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente
Qualunque intervento previsto a margine del SIC o che possa comportare interferenze con esso è tenuto a verificarne l'ammissibilità attraverso la valutazione d'incidenza.

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Risanamento Conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo e senza mutamento della destinazione d'uso
Ristrutturazione edilizia	si	Gli edifici ricadenti secondo le disposizioni del Piano di Bacino all'interno della fascia B e quelli ricadenti nella fascia A ma posti interamente entro la distanza sino a di m.40 (quaranta) dal limite della strada territoriale di fondovalle (via Parma), possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione integrale, alla condizione che la destinazione d'uso assegnata, ove diversa da quella esistente, non comporti dimostrativamente un carico insediativo maggiore di quello preesistente. A tal riguardo quale carico insediativo deve intendersi il numero massimo stimabile delle persone potenzialmente presenti contemporaneamente all'interno della struttura in esame (residenti, addetti, utenti delle attività produttive o commerciali in atto e simili, in osservanza di quanto al riguardo presente negli indirizzi applicativi pubblicati dalla gestione del Piano di Bacino).

Sostituzione Edilizia	si	Limitatamente agli edifici aventi volumetria geometrica sino a mc. 500, in accertato stato di degrado delle strutture edilizie e privi di valore testimoniale è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione anche non fedele di un fabbricato esistente all'interno del medesimo ambito, senza incremento della volumetria preesistente, con osservanza delle seguenti condizioni: - Il nuovo sedime risulti interamente entro una distanza sino a m. 40 (quaranta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle e sia posto totalmente all'esterno della fascia di spessore mt.20 dal limite della fascia fluviale come indicata nella TAV.01 STR . - Siano utilizzate tipologie costruttive adeguate per la protezione dagli allagamenti con impiego di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità. - L'area liberata dalla costruzione e quella dell'immediato intorno per una superficie complessiva non inferiore al doppio del sedime originario, sia adeguatamente sistemata assicurandone la completa permeabilità del suolo.
Ristrutturazione Urbanistica	No	Non ammessa

9. Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

Qualunque intervento previsto a margine del SIC o che possa comportare interferenze con esso è tenuto a verificarne l'ammissibilità attraverso la valutazione d'incidenza.

10. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento

In contestualità agli interventi ammessi, nell'ambito delle aree poste entro m. 60 (sessanta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle (assi principali di via Parma e via Piacenza) ed all'esterno di una fascia di spessore 20 m. dal limite della Fascia di Riassetto e RF del Piano di Bacino, così come individuata in cartografia (TAV.01 STR) sono ammessi (in conformità con quanto previsto all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino ed in conformità alle condizioni ed alle modalità esecutive nello stesso testo indicate) modesti ampliamenti sino al 20% del volume geometrico del fabbricato originario con un incremento non superiore a complessivi massimo di mc 100 mq 25 di S.A., dimostrativamente motivati da esigenze di adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale.
Sono in ogni caso esclusi gli interventi volti alla realizzazione di volumi interrati o comunque aventi piano di pavimento posto a quota inferiore a quella di campagna preesistente.

11. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

Non pertinente

12. Intervento di ampliamento volumetrico su edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Non ammesso

13. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Non ammesso

14. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di aggiunta volumetrica, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche non potranno comportare un incremento dell'impronta a terra del fabbricato, non dovranno comportare incremento dell'altezza del fabbricato preesistente di oltre m. 3,00 ove l'altezza preesistente sia inferiore a m. 6,00 e di m. 0,50 ove l'altezza sia già superiore a tale limite ed infine dovranno essere collocati a distanza non inferiore a m. 3 dal confine di proprietà e le loro fronti libere dovranno avere intervallo di almeno m. 10, misurato ortogonalmente, dalle fronti libere del fabbricato più vicino.

15. Interventi di demolizione con recupero del titolo a riedificare in sito diverso

Cfr art.5, 6 delle presenti Norme

16. Parametri edilizi della riedificazione in fabbricato isolato

Non ricorrente

17. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Non ricorrente

18. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008)

Non ammesse

19. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi

La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
La formazione di nuove percorrenze carrabili o aree di parcheggio è esclusa all'interno della fascia fluviale e di una ulteriore fascia di spessore mt.20 dal limite della stessa come indicata nella TAV.01 STR

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non dovranno comportare riduzione della permeabilità del suolo interessato.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti e priva di pavimentazione impermeabile dovrà avere superficie non superiore mq. 4 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, e siano realizzate in modo da non interdire il passaggio dell'acqua in caso di esondazione.

20. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati non è ammessa.

21. Disposizioni per la formazione della connessione tra viale Kasman e il casello autostradale

Le tavole del Piano segnalano in termini indicativi il tracciato del prolungamento di viale Kasman sino all'altezza della prevista connessione con il casello autostradale di Lavagna, tratto dagli elaborati oggetto di impegno di pianificazione intercorso in precedenza tra Regione, Provincia ed i Comuni affacciati sul corso terminale dell'Entella.

La realizzazione del tracciato resta subordinata all'esito favorevole di procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi L.R. 32/2012 sul progetto definitivo, da condursi a cura del soggetto pubblico proponente dello stesso.

22. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.

Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici la cui costruzione risale entro la prima metà del secolo XX dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.

In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, su fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante progetti che al tempo stesso conseguano la minore esposizione al rischio idraulico attraverso l'impiego di soluzioni che prevedano cambi d'uso al piano terreno e una riduzione dell'impegno di suolo.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione delle aree verdi pertinenziali, dei percorsi pedonali, delle colture tradizionali che rappresentano i relitti di un assetto agrario storico di fondovalle, costituito da stretti lotti disposti ortogonalmente al fiume di cui permangono disegni di suolo da conservare e integrare: passaggi, siepi, filari, orti, frutteti, giardini, aree permeabili e vegetate.

Art. 33.8 ARI-CA-nn Ambiti di riqualificazione della Campagna abitata

1. Individuazione

ARI-CA-CR Ambito di Riqualificazione della Campagna Abitata di Caperana,
ARI-CA-MX Ambito di Riqualificazione della Campagna Abitata di Maxena.
Si tratta di due ambiti - uno a Caperana e uno a Maxena - con queste caratteristiche, comprende le porzioni di territorio collinare caratterizzato da insediamenti recenti e di matrice agricola di cui permangono colture e organizzazioni del suolo, tipiche della cosiddetta Campagna Abitata che, a differenza degli ambiti di completamento, è classificata in regime IS-MA del PTCP.

2. Obiettivi

Mantenimento dell'equilibrio conseguito tra volumi edilizi e spazi aperti, riqualificazione delle reti infrastrutturali viarie e dei servi di rete.

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

PTCP Ass.Ins. IS-MA
Vincoli Soprintendenza ARI-CA-CR: Assenti, ARI-CA-MX: Bellezze individue Area Occidentale del Comune di Chiavari […]
Sistema del Verde Provinciale in parte interessato da PUT Parchi urbani territoriali previsti nella pianificazione comunale.

4. Criticità ambientali

A Maxena limitate frange di Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

5. Aree con pericolosità idraulica e geomorfologica

PG3b

6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio:

Gli ambiti comprendono aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Le aree inoltre sono soggette a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10 STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale R
Turistico-ricettiva T2
Commerciale C
Rurale (A1) nei limiti della accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale e A2 senza condizioni
Servizi (S)

8. Interventi ammessi

Nell'Ambito ARI-CA-CR non sono ammessi interventi di nuova edificazione autonoma, tale ambito resta pertanto escluso dalla possibilità di impiegare in questo areale crediti edilizi e premialità per la realizzazione di nuovi elementi edilizi autonomi.

9. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	Si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	Si	Senza condizioni
Restauro	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Risanamento Conservativo	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Ristrutturazione edilizia	Si	Incremento unità abitative Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta che comporti un ampliamento complessivo della S.A. maggiore di mq.25, dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m., con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione. Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 50. Il rispetto del parametro della "Superficie Agibile media" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
Sostituzione Edilizia	Si	Ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione in sostituzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione sia interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.
Ristrutturazione Urbanistica	no	Non ammessa

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

10. Interventi di ampliamento volumetrico di singolo edificio esistente in assenza di asservimento

E' ammesso, in aree che non siano interessate da alte suscettività al dissesto e in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria geometrica inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale o turistico-ricettive, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.
Ove l'intervento di ampliamento interessi volumi destinati a funzioni non residenziali o turistico-ricettive ammesse nella zona, l'incremento di volume motivato da esigenze funzionali è altresì contenuto nei limiti entro il 10% del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 30.

11. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, nelle aree che non presentino alte suscettività al dissesto, che non siano classificate PG3 dal Piano di Bacino, è ammesso il recupero di volumi esistenti nel caso che questi abbiano caratteristiche costruttive e di immagine di scarso rilievo, previa demolizione del manufatto stesso e parziale recupero del suo volume a costituire credito edilizio utilizzabile.

Ove il manufatto da demolirsi sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.

12. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di aggiunta volumetrica, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. Limitatamente alle distanze dai confini, nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale, la deroga è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3

13. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Ove l'intervento sull'edificio esistente comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative e tale da aumentare le Superfici Agibili di oltre mq.25, dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente, nella misura disposta dall'art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

14. Trasferimento di credito edificatorio

È ammesso l'impiego di crediti edificatori di cui all'art.6 delle presenti Norme a incremento degli edifici esistenti. Tale incremento non potrà comportare rispetto al lotto unitario di proprietà sul quale viene previsto l'intervento una densità edificatoria (comprensiva dei fabbricati eventualmente già presenti nel medesimo lotto) maggiore di 0,05 mq/mq con un RV massimo di 4,00.

15. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008

Ammesse all'interno di una fascia distante m. 10 dal sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare.
Parametri urbanistici ed edilizi:
H interna < mt 2,40
D - n.d.
DC > mt 1,50
DSC > mt 1,50
DSP > n.d.

16. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi

La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa se completamente integrata al terreno e nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq. 40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

17. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

25. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

Gli interventi di costruzione devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e i materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse.

Le coperture sono da prevedersi a doppia falda con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 24 gradi sessagesimali, in tal caso il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, o in materiali visivamente assimilabili, oppure in tegole alla marsigliese ove tale copertura sia già prevalente nel contesto immediato.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino a calce tinteggiato con colori chiari della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.
Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.
Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.
Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.
Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame, oppure con tetto piano e copertura verde.
I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.
La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.
La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti.
I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.
Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.
Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.
I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Art. 34 Ambiti di Riqualificazione delle Attività Economiche

Gli Ambiti di riqualificazione delle attività economiche corrispondono a quelle parti del territorio ove l'insediamento presente risulta connotato in termini dominanti dal modello proprio dell'attività economica svolta all'interno di esso, sia essa abbia i caratteri di tipo estensivo dell'organizzazione della produzione agricola storicamente consolidata in cui è dominante l'oliveto fruttifero, sia essa risulti già organizzata per l'esercizio di attività industriali, artigianali o di deposito delle merci, o presenti specifica idoneità a costituire segmenti di espansione di tali attività.
In ragione di tali caratteristiche il PUC individua gli ambiti che seguono, attribuendovi le pertinenti disposizioni volte a favorire il positivo esercizio di tali attività in un quadro di compatibilità e di sinergia con gli obiettivi generali del Piano stesso, dando atto come, in particolare per gli ambiti di esercizio dell'attività agricola, la prosecuzione ed il potenziamento dell'attività tradizionale rivesta particolare rilevanza nel quadro della stabilità idrogeologica dei versanti interessati.

Art. 35 ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole

Art.35.1 Disposizioni generali

1 Individuazione

Corrisponde ai consistenti porzioni della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri dell'attività agricola intensiva, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa,
Storicamente costituente il connettivo di riferimento dell'intero sistema insediato collinare l'ambito riveste tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, per la presenza di risorse d'ambiente e di paesaggio che contribuiscono a connotare la qualità della città, la cui valorizzazione nella piena compatibilità con la permanenza dei propri caratteri d'immagine, costituisce preciso obbiettivo del Piano.
L'edificazione esistente ha carattere sporadico, storicamente riconducibile all'attività di conduzione agricola esterna ai nuclei abitati, in buona parte in stato di dismissione, con presenza occasionale di manufatti realizzati con linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

2. Obiettivi

Obbiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione dell'ambiente rurale a costituire componente positiva dell'immagine della città, privilegiando gli interventi di mantenimento e recupero della conduzione delle attività agricole, accompagnando ai diretti fini produttivi la cura del territorio propria delle antiche buone pratiche, e garantendone pertanto una difesa dalle problematiche di dissesto idrogeologico anche ove occorra dando un contestuale avvio ad un recupero ambientale complessivo delle parti oggi maggiormente compromesse.

Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'obbiettivo strategico di recuperare i caratteri identitari della collina chiavarese, intende perseguire un modello di evoluzione che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio sia dal punto di vista del presidio territoriale che della stessa dimensione economica del sistema.

Le connessioni interne alla filiera produzione agricola locale-valorizzazione del territorio-sviluppo turistico possono trovare concrete occasioni di sviluppo all'interno di un'area che già si presenta idonea, in particolare, per la conosciuta elevata qualità della produzione olearia.

L'accentuazione della tipicità della produzione, la crescente attenzione degli stessi turisti verso i prodotti autenticamente locali, inducono il Piano a porre in campo le maggiori opportunità per una qualificata ripresa del sistema agricolo locale, sia per il valore anche economico che la stessa può ancora rappresentare, sia per l'evidente effetto positivo sulla stabilità dell'intero sistema territoriale riducendo i fattori di rischio tipici dell'abbandono.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. IS-MA, ID-MO.A, per piccole frange TU
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL 42/2004 Bellezze d'insieme: Area occidentale del Comune di Chiavari e la costa fino al confine del territorio comunale fino al M. Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguineto (DM del 29/03/1957)
Parte II DL 42/04 vincoli architettonici puntuali
Sistema del Verde Provinciale: Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale (PUT)
Criticità Ambientali
REL: Tappe di attraversamento per specie in ambienti aperti e in ambienti boschivi, Corridoi ecologici per specie in ambienti aperti, in ambienti boschivi e in ambienti acquatici

4. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PG4, PG3a, PG3b

5. Disciplina geologica e carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Localmente sono presenti modeste aree in classe 4 (frana quiescente) o 5 (frana attiva) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). L'ambito è inoltre soggetto a disciplina di controllo idrogeologico (tav. 10 STR) di cui all'articolo 10 delle Norme geologiche.

6. Destinazioni d'uso ammesse

L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.
Residenze in funzione della conduzione di attività rurali (R2) laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richiedano la presenza all'interno del fondo
Residenza, comprensiva delle civili abitazioni (R1) ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano
Attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli (A1),
Attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento (A2),
Attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco (A3),
Servizi (S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

7. Indice di utilizzo insediativo attribuito

L'ambito è dotato di indice di utilizzazione insediativa esclusivamente destinato a funzioni appartenenti alla destinazione rurale (A) o a quella Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2) condizionatamente all'osservanza di quanto disposto nel presente articolo, per le quali è riservato un I.U.I. generico pari 0,005 mq/mq.
Disposizioni particolari incrementative e specificative dell'I.U.I. assegnato sono previste esclusivamente in connessione all'attività agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R. 36/1997 e s.m. e/o previa approvazione di specifico progetto di recupero dell'oliveto produttivo.

8. Dimensionamento massimo ammesso

Nel periodo di attuazione del Piano i territori compresi in ARI-TR possono essere complessivamente interessati da un carico massimo aggiuntivo prescritto sino a 40 nuovi abitanti insediabili, corrispondenti a complessivamente nuove Superfici Agibili residenziali rurali sino a mq. 996.
Aumento del carico insediativo massimo ammesso per bacino idrografico:
Interventi in ambiti ARI-TR afferenti al bacino del torrente Rupinaro compreso il rio Campodonico sino a un max di nuovi abitanti insediabili pari a 24 corrispondenti a nuova Superficie Agibile aggiuntiva sino a max. mq 600.
Interventi in ambiti ARI-TR afferenti al bacino del Fiume Entella sino a un max di nuovi abitanti insediabili pari a 16 corrispondenti a nuova Superficie Agibile aggiuntiva sino a max. mq 396.

Art.35.2 Disposizioni operanti in assenza di conduzione agricola del fondo

1. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	nei limiti della volumetria esistente
Risanamento Conservativo	si	nei limiti della volumetria esistente, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo

Ristrutturazione edilizia	si	È ammessa a condizione che siano salvaguardati i caratteri tipologici degli edifici e con la conservazione della destinazione d'uso prevalente in atto. L'attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa è ammessa solo nel caso di edifici già a dominante funzione d'uso residenziale, limitatamente a un massimo di mq.20 di S.A. aventi in precedenza altra destinazione e alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq. 10 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili). La ristrutturazione con frazionamento delle unità immobiliari è ammessa quando le unità abitative risultanti abbiano superfici agibili pari ad almeno mq 80.
Sostituzione Edilizia	si	Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione di interi edifici non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.A. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro una distanza di m. 5,00 dal sedime originario.
Ristrutturazione Urbanistica	No	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

2. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente in assenza di asservimento
Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% ~~del V~~ della superficie agibile esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di ~~30 mc.~~ 9 mq. In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di S.A. e S. Acc. realizzata in interrato in misura superiore a 12 mq. Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.
3. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito
Non ammesso
4. Intervento di ampliamento volumetrico su edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà
Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento sino al 10% della Superficie Agibile esistente già con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 9 mq. In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di S.A e S.Acc realizzata in interrato in misura superiore a 12 mq. Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.
5. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento
Nelle aree comprese in fasce di inondabilità A e A*B, soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a gli interventi edilizi non possono impiegare incrementi di volumetria derivanti da premialità, come richiamato all'art.25 delle presenti Norme.

6. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti variazioni dell'ingombro volumetrico dell'edificio preesistente, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.
L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.

7. Volumi tecnici e manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo delle pertinenze scoperte delle abitazioni in uso, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile non integralmente destinato, nella misura strettamente indispensabile, alla sistemazione di attrezzature tecniche e impianti, privilegiando in questo caso la realizzazione in interrato con l'osservanza comunque della superfice utile massima di mq. 6.

8. Interventi di nuova costruzione

In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'I.U.I. d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.

9. Interventi sulle aree scoperte

Viabilità minore di accesso

Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino ad un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole di incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti).
Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt.50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente.

10. Contenimento versanti

Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico e ambientale sono da privilegiare per il contenimento del versante le soluzioni che impiegano tecniche di ingegneria naturalistica (viminate, grate vive, palificate e similari) e muri a secco, riducendo il più possibile le superfici impermeabili e i dislivelli.
In tali casi è da prevedere la realizzazione di idonei drenaggi e sistemi di rallentamento del deflusso delle acque. Altresì deve essere prevista la piantumazione di alberature e arbusti autoctoni per un migliore inserimento ambientale e vegetativo dei contenimenti. Nel caso di attraversamento di rivi dev'essere mantenuta libera e continua la superficie interessata dalla flora e dalla fauna acquatica.

11. Sistemazione spazi esterni

In generale sono ammesse sulle aree esterne tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei conduttori delle attività agricole e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili) a partire da m. 1,00 da terra, con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.
Non è ammessa la modificazione dei terrazzamenti a fasce ed in genere la destrutturazione della morfologia superficiali del terreno, salvo i limitati interventi connessi al miglior utilizzo agricolo dei fondi, la sistemazione

dell'idrologia minore e il recupero dei dissesti in atto, privilegiando l'impiego di tecniche proprie della tradizione rurale ed in ogni caso utilizzando per i contenimenti paramenti visti in corsi orizzontali di pietrame.
E' in ogni caso vietata la realizzazione di modifiche alla morfologia del suolo comportanti la formazione di contenimenti di altezza maggiore di m. 3,00 o inducenti movimenti di terra complessivamente superiori a mc. 200 (sommatoria di scavi e riporti).
E' vietata la pavimentazione continua non permeabili di superfici scoperte eccedenti la superficie di meri vialetti per il transito pedonale di larghezza sino a m. 1,50.
Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro sistemazione non comporti la rimozione di alberi di alto fusto e la riduzione della permeabilità del suolo interessato.
Nel caso che venga confermata la previsione di realizzazione del bacino di laminazione sul Rio Campodonico, sarà necessario condurre un'analisi preventiva di rilevazione degli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perifluviali, introducendo accorgimenti per la loro tutela.

Art. 35.2 Condizioni operanti in presenza di Area Agricola Produttiva

1 Definizione

Agli effetti delle presenti Norme costituisce Azienda Area Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici, facenti parte dell'ambito ARI-TR, anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è presente una S.A.U. (superficie Agricola Utilizzabile) non inferiore a mq. 7500. In tale Ambito la caratterizzazione agricola del fondo è garantita attraverso un'attività produttiva, principale o parziale, oppure attraverso la manutenzione svolta in forma privata, assumendone l'impegno mediante un atto convenzionale stipulato con il Comune per un periodo non inferiore al tempo stabilito nelle presenti norme.

2 Disposizioni particolari

All'interno dell'Area Agricola Produttiva l'attività di esercizio attivo di conduzione viene specificato, sulla base di un apposito "programma di conduzione e sviluppo (P.C.S.)" e abilita alla estensione delle possibilità di intervento disposte nella norma a carattere generale alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda in particolare:
• l'impegno ad esercitare attività di conduzione agricola su tutte le aree definite quale S.A.U.P. sulla base dell'apposito Programma aziendale P.C.S., per un periodo non inferiore ai 15 anni, redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
• l'impegno a non cedere i diritti reali sull'intera S.A.U.P. compresa nel programma, per almeno un quindicennio, se non, previa esplicita autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo.
• Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia delle obbligazioni assunte.

3. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi specificati nel presente articolo che consentono un aumento delle superfici agibili rurali residenziali non sono cumulabili con gli interventi di riqualificazione di cui al precedente articolo.
Complessivamente in ogni caso gli interventi di ampliamento dovranno essere contenuti entro il 20% volume esistente.
Premesso che gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema agricolo, oltre agli interventi ammessi dal precedente punto, sono ammessi gli interventi che seguono:

Ristrutturazione edilizia	si	Ristrutturazione di edificio esistente con attribuzione di destinazione abitativa non avente al momento tale funzione, esclusivamente ove motivata dalla esigenza di diretta conduzione agricola produttiva, alla condizione che la preesistenza sia costituita da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, provvista nell'attualità di pareti perimetrali realizzati in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme. L'intervento potrà comportare un incremento massimo del 20% del Volume rispetto alla preesistenza stessa, con un massimo non valicabile di mc. 60, e non dovrà comportare un incremento del Rapporto RV preesistente, salva la misura necessaria per l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge.

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

4. Interventi di ampliamento volumetrico del singolo edificio esistente in assenza di asservimento

Ampliamento del fabbricato esistente nella permanenza di esclusiva destinazione d'uso rurale (A) compresa la possibilità di un ampliamento del volume (V) sino al 20% della preesistenza, con un limite massimo complessivo per ciascuna Azienda di mc 150 per ciascuna Area Agricola Produttiva di mq.7.500.
L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dell'altezza limitata ad un solo piano.

5. Interventi di nuova edificazione

La nuova edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente ove la stessa sia prevista all'interno del progetto di conduzione dell'Area Agricola Produttiva e dovrà prevedere l'asservimento di superfici comprese nel medesimo bacino idrografico dell'ambito ARI-TR ambito con applicazione dell'I.U.I. d'ambito maggiorato del 30%.
Interventi che impiegano questa premialità non sono cumulabili con altri interventi di incremento delle superfici agibili.
Le superfici in asservimento dovranno riguardare superfici complessivamente di almeno mq.7500 e per almeno oltre la metà coincidere con superfici costituenti S.A.U.P. comprese nel programma di conduzione e sviluppo P.C.S. dell'Area Agricola Produttiva su cui il richiedente ha titolo, e la convenzione ex art.35 l.r.36/97 ss.mm.ii. da stipularsi con il Comune dovrà prevedere il conseguente divieto di alienazione separata della nuova edificazione dal terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato e la superficie produttiva.
Solo per tali fini nella disponibilità dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarità, la proprietà congiunta con familiari entro il terzo grado di parentela, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano per quanto di competenza la prescritta convenzione con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.
La convenzione con il Comune dovrà inoltre prevedere l'obbligo di porre, e di conservarla per almeno 15 anni, la residenza primaria del soggetto sottoscrittore principale della convenzione nella unità abitativa realizzata, entro due mesi dal rilascio dell'agibilità. E' ammesso, previa comunicazione al Comune, il subentro nella residenza stabile di

altro soggetto che assuma integralmente le obbligazioni in materia di conduzione agricola determinate dalla convenzione.
La convenzione dovrà inoltre prevedere che il mancato rispetto degli obblighi in materia di conduzione e dimensione dell'area agricola produttiva o dell'obbligo di residenza stabile da parte del conduttore della stessa, comporta di diritto l'attribuzione alla costruzione realizzata di funzione d'uso rurale (A) con esclusione di possibilità di conversione alla funzione residenziale.

6. Parametri urbanistici ed edilizi della nuova edificazione abitativa connessa all'azienda agricola

Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 3000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo bacino idrografico come considerato al precedente punto 5.1 compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali,

- R.V. : max 4,20
- Altezza massima degli edifici : m. 6,00
- Distanza minima dai confini di proprietà DC: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale Ds: m. 6,00
- Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale DS: m. 10,00

Distanza minima tra le costruzioni abitative DE: m. 20

7. Interventi di nuova edificazione di servizio alle attività agricole

In relazione al programma aziendale e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un ulteriore indice di utilizzazione insediativa (misurato in rapporto di copertura) esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue:
Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura

- oliveto sino a 0,005 mq/mq
- colture ortive sino a 0,010 mq/mq
- frutteto sino a 0,008 mq/mq
- vite sino a 0,008 mq/mq

Per ciascuna area agricola produttiva non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di 0,015 mq/mq.
I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 10% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno e con osservanza dei seguenti parametri:

- Altezza massima degli edifici : m. 3,50
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili : m. 8,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 5

7. Sistemazione degli spazi scoperti

Il programma di Conduzione P.C.S. delle superfici agricole definisce le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano.
In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche.
Il Comune potrà disporre in sede di approvazione di tale ~~del~~ programma ~~aziendale~~, al fine di contenere la proliferazione di rampe carrabili entro i versanti, che gli eventuali elementi di miglior accessibilità ai fondi agricoli

previsti siano resi disponibili, attraverso specifico obbligo registrato, per eventuali utilizzi, raccordi o connessioni da parte di altri soggetti esercenti attività agricole in prossimità.
Allo scopo di consentire anche la realizzazione di nuovi tratti viari, solo però nell'ambito dei Programmi di Conduzione delle Superfici Agricole è consentito negli Ambiti ARI – TR, la realizzazione di nuove strade anche carrabili purchè di sezione massima di ml. 2,50 comprensivi delle cunette di scolo delle acque, e pavimentate con materiali filtranti. E' fatta salva la possibilità di realizzare aree di scambio, di contenute dimensioni, per il passaggio dei mezzi in numero strettamente necessario alle esigenze del traffico veicolare.

8. Volumi interrati

E' ammesso che la realizzazione dei volumi destinati ad ospitare le funzione di supporto della conduzione agricola siano realizzati in interrato a condizione che la copertura del volume interrato sia sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.
Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120.
La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente dovrà salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

9. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.

Per gli interventi di recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente sia per fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di architettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.
Analoga disposizione opera relativamente al calcolo della RV nella nuova costruzione.
Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni disposte dal C.C.
Gli interventi di rimodellazione della morfologia esterna, anche volti alla sistemazione di spazi di transito veicolare o di parcheggio, dovranno essere realizzati con tecniche riconducibili alla ingegneria naturalistica e alle sistemazioni tradizionali del fondo agricolo, nel rispetto del mantenimento dei corridoi ecologici, inserendo opportuni elementi nei casi di interruzioni di superfici arbustate e attraversamenti di rivi, come indicato all'art. 28 delle presenti Norme.

10. Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.
Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, e i compluvi dovranno essere realizzati con tecniche tali da non comportare soluzioni di continuità del manto di copertura.
Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell"organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.
Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che

garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.
Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.
Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame.
Le fronti viste potranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo, con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli, in alternativa, nel caso di Aree Agricole Produttive, è possibile realizzare sul fondo agricolo un piccolo ricovero attrezzi completamente in legno e removibile, nella dimensione massima di mq.12, dotato di un'unica apertura principale.
I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.
E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisori delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta" .
La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.
La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc..

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.
Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'"impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.
Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.
I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Art. 36 Disposizioni per il recupero produttivo dell'Oliveto

1 Premialità per il recupero degli oliveti abbandonati

Le seguenti disposizioni operano con riferimento al riconoscimento, all'interno dell'ambito ARI-TR, delle condizioni di conduzione degli oliveti, come dettagliatamente rappresentati con partizione in apposita tavola corografica (Tav. STR 12 scala 1:5000) facente parte della struttura del Piano.
Si richiamano a questo riguardo le definizioni di Area Agricola Produttiva (AAP) e di S.A.U.P. (superficie Agricola Utilizzabile Produttiva).
Costituisce disposizione premiale la possibilità che, ove sia proposto da una Area Agricola Produttiva un Programma di Conduzione e Sviluppo (P.C.S.) da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., avente una S.A.U.P. a dominante coltura olivicola, non inferiore a mq. 20.000, è ammesso che l'utilizzo dell'I.U.I. d'ambito venga utilizzato, incrementato del 30%, quale credito di S.A. abitativa libera da realizzarsi all'interno di un Ambito di completamento della campagna abitata (ACO-CA-nn) facente parte del medesimo bacino idrografico (come definito al precedente punto 5) o di Ambito di crinale AC-PRC con le limitazioni specificate nella norma d'ambito.
Con riferimento alla Tav. STR12 dinanzi richiamata, ove porzioni della S.A.U.P. interessino aree classificate come aventi "suscettività al recupero" e per le quali il Piano di sviluppo preveda il completo recupero a conduzione produttiva, la superficie delle stesse, ai fini del calcolo della S.A.U. necessaria può considerarsi maggiorata con i seguenti coefficienti:

- aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di maggiorazione + 20%
- aree con suscettività al recupero media – coefficiente di maggiorazione + 25%
- aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di maggiorazione + 30%.

2 Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Programma Agricolo

Costituisce condizione alternativa, abilitativa alla disposizione premiale di cui al precedente punto, la cessione al Comune in comodato gratuito per la durata minima di 15 anni di una entità di S.A.U.P. olivata della superficie minima pari a quella necessaria alla definizione di una Area Agricola Produttiva, applicando alle superfici eventualmente classificate alla Tav. 12 STR dinanzi richiamata come aventi "suscettività al recupero i seguenti correttivi in riduzione:

- aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di riduzione - 10%
- aree con suscettività al recupero media – coefficiente di riduzione - 15%
- aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di riduzione - 20%

3 Contenuti del Programma Agricolo

Il **programma di conduzione e sviluppo** (P.C.S.) dovrà avere i contenuti disposti dal Comune in apposito schema-guida approvato con Deliberazione della Giunta Comunale e la sua effettiva attuazione sarà oggetto di verifica condotta da Collegio di Vigilanza composto dal Dirigente Comunale avente competenza sulle aree agricole e da due rappresentanti delle organizzazioni rappresentative dei produttori o conduttori agricoli designati d'intesa tra le stesse.
In assenza dell'intesa provvede il Sindaco sulla base delle segnalazioni pervenute dalle organizzazioni.
Compito del Collegio di Vigilanza è quello di verificare periodicamente, per tutta la durata stabilita dalla convenzione, l'effettività della conduzione agricola e la corretta esecuzione delle opere di conservazione idrogeologica delle aree

interessate come previsto nella convenzione stessa, provvedendo in caso di rischi di inottemperanza ad assegnare eventuali termini per l'adeguamento, segnalando, ove necessario al Comune gli eventuali casi di perdurante violazione degli impegni convenzionalmente assunti che possono condurre alla risoluzione per colpa della convenzione stessa.

Art.37 ARI-TR1 Ambiti di Riqualificazione del Territorio Rurali compresi in ANI-MA, IS-MA.CPA, IS-CE del PTCP

1. Individuazione

Sono le porzioni del territorio rurale comprese in ambiti ad oggi non più insediati, come nel caso della collina di San Terenziano, oppure in ambiti di grande pregio e delicatezza paesaggistica e ambientale quali le aree del balcone costiero e del versante a mare dell'Aurelia, le aree prossime al crinale del Monte Telegrafo e dell'Anchetta.

2. Obiettivi

Conservazione delle risorse paesaggistiche naturalistiche e ambientali presenti anche attraverso interventi di recupero dell'esistente che siano riconducibili a interventi di manutenzione e di restauro dell'esistente, escludendo significative alterazioni morfologiche, vegetazionali, edilizie e paesaggistiche.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: ANI-MA, IS-MA.CPA, IS-CE
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957
Art.142 DL42/2004 vincoli paesaggistici per legge
Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

Rete Ecologica Regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti e di ambienti acquatici, tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti e di ambienti boschivi .

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Puntuali aree suscettibili al dissesto in classe PG3b

6. Disciplina geologica-carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Localmente sono presenti modeste aree in classe 4 (frana quiescente) o 5 (frana attiva) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). L'ambito è inoltre soggetto a disciplina di controllo idrogeologico (Tav.10 STR) di cui all'articolo 10 delle Norme geologiche.

7. Disciplina degli interventi

Valgono le norme dell'Ambito ARI-TR con le seguenti limitazioni:
Gli interventi dovranno essere volti alla conservazione delle caratteristiche insediative paesaggistiche e ambientali esistenti pertanto sono ammessi unicamente gli interventi dei manufatti esistenti. Tali azioni di recupero sono quelle

proprie dell'art.35.2.
Non è pertanto consentito costruire nuovi manufatti edilizi, né alterare quelli esistenti se non per adeguarli ai caratteri propri della zona. E' inoltre vietato aprire nuove strade, modificare le caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle esistenti, nonché alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione dei paesaggio.
Gli interventi non debbono produrre aumento del carico insediativo. Non è ammesso l'impiego nell'ambito di crediti e premialità edilizie di qualunque genere.
Non sono ammesse alterazioni significative della morfologia dei suoli, dei tracciati viari esistenti e qualunque altro intervento che possa alterare l'assetto esistente, con unica esclusione degli interventi strettamente riconducibili agli usi produttivi.
Gli interventi ammessi sullo spazio aperto sono unicamente di manutenzione della situazione esistente e dovranno essere condotti nel rispetto delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali, ricorrendo all'impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica qualora necessario.
Sono ammesse limitate tettoie purché siano realizzate in legno delle dimensioni strettamente necessarie alle attività produttive dimostrate e sono altresì ammessi piccoli manufatti agricoli di ricovero mezzi, attrezzi o materiali, con misure inferiori a mq. 25, realizzati in legno, non replicabili all'interno del fondo.
Non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati infrastrutturali che non siano riconducibili alle attività agricole e forestali dimostrate, attraverso Piani di utilizzazione agricole e forestale proprie di attività a titolo principale. In tal caso i raccordi viari sono ammessi unicamente nella forma di tracciati a fondo naturale e di dimensioni contenute, di mt.2,50 di larghezza e lunghezza inferiore a mt.100 lineari. Realizzati in forma provvisoria limitando le alterazioni del terreno e ponendo attenzione alla presenza di elementi della rete ecologica nel rispetto di quanto richiamato all'art.28 delle presenti Norme.

Art. 38 ARI-DP Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo

Art.38.1 Disposizioni generali

1. Individuazione

Comprende le aree in cui viene confermato o previsto lo svolgimento in termini caratterizzanti di attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano ridotta compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.
Comprende altresì i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 600.

2. Obiettivi

Le strategie di Piano rilevano l'importanza del sistema nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.
In tal senso il Piano favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana del fondovalle una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato, in alcuni casi mediante rilocalizzazioni. Consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.

3. Articolazioni in sub-ambiti

Al fine di corrispondere a singole diverse situazioni territoriali l'ambito ARI-DP viene suddiviso in tre distinti sub ambiti in cui operano con carattere di prevalenza precisazioni rispetto alle disposizioni generali d'ambito.
I sub-ambiti individuati sono:

Sub-Ambito 1 . l'area interessata dallo stabilimento Lames s.p.a. esteso a comprendere l'ulteriore area edificata a sud, di altra proprietà.
Sub-Ambito 2. L'area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) già interessata da attività artigianali in essere.

4. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. ID-MO.A, TU
Vincoli Soprintendenza:
Art.142 DL42/2004 Vincoli paesaggistici per legge

5. Criticità Ambientali

Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici

6. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

7. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree di fondovalle in gran parte soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale e duecentennale - classe 5i e 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

Disposizioni d'ambito a carattere generale

8. Destinazioni d'uso ammissibili

All'interno dell'ambito, con le limitazioni previste per ciascun sub-ambito, sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:
- Attività artigianali di produzione di beni e servizi (P1),
- Attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci (P2),
- Pubblici esercizi (C3),
- Autorimesse e rimessaggi (V) quali gli spazi coperti e scoperti destinati al ricovero di autoveicoli di qualsiasi tipo non costituenti pertinenza rispetto a funzioni d'uso compatibili nella stessa zona, al rimessaggio di rimorchi, imbarcazioni e similari.

Servizi (S) quali i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

9. Indice di utilizzazione insediativa

L'ambito è dotato in luogo dell'Indice di Utilizzazione Insediativa del parametro Rapporto di Copertura (RC) massimo pari a 0,25 mq/mq.

Interventi sui fabbricati esistenti

10. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Fatte salve le disposizioni particolari relative a ciascun sub-ambito sul patrimonio edilizio esistente già a destinazione produttiva sono sempre consentiti i seguenti interventi:

Tipologie di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	Senza condizioni

Manutenzione straordinaria	si	Senza condizioni
Restauro	si	Senza condizioni
Risanamento Conservativo	si	Senza condizioni
Ristrutturazione edilizia	si	Ammessa con conservazione della destinazione produttiva limitatamente agli interventi volti a migliorare i caratteri compositivi e funzionali dell'edificazione esistente, con possibilità di incremento sino ad 1/3 delle S.A. già comprese nell'involucro volumetrico esistente. Non è consentita, salvo nei casi indicati dalla normativa di sub-ambito, la conversione alla destinazione d'uso commerciale di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva.
Sostituzione Edilizia	si	È ammessa in misura pari alla superficie coperta preesistente con incremento massimo della S.A. del 20% rispetto alla preesistenza e con obbligo di contenimento del nuovo sedime entro la distanza di m. 5 dal sedime del fabbricato originario, con osservanza dei seguenti parametri edilizi: Osservanza del RC massimo di 0,50 mq/mq rispetto alla superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50. Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda DE almeno pari a m. 10,00 Distanza dai confini DC pari almeno a m. 5,00 ~~o in aderenza a edificato esistente~~
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ex art.29 ter

11. Interventi di ampliamento volumetrico di singolo edificio esistente in assenza di asservimento

I fabbricati destinati alle attività ammesse nell'ambito, possono essere ampliati al fine del potenziamento delle funzioni d'uso esistenti, sino a conseguire un rapporto di copertura R.C. con il lotto continuo di cui il fabbricato fa parte complessivamente non superiore al 30% con osservanza dei seguenti parametri:

- l'ampliamento di cui sopra dovrà osservare in ogni caso una distanza dai confini di proprietà non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato in corrispondenza, e comunque una distanza minima di 10 metri da qualsiasi costruzione esterna alla proprietà non integralmente destinata a funzioni produttive.
- è inoltre ammesso l'ampliamento in altezza esclusivamente nei limiti del 10% rispetto a quella massima già esistente nel fabbricato, con osservanza comunque delle disposizioni sulle distanze determinate al punto precedente, con una soglia massima di altezza comunque non valicabile di m. 8 e con un minimo comunque ammesso di mq. 50.

12. Nuova edificazione a carattere produttivo

Escluse le aree esondabili comprese in fascia A e B del PdB, nelle aree compatibili sotto il profilo idrogeologico gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nei limiti del rapporto di copertura massimo previsto dovranno in ogni caso comportare:

- la contestuale realizzazione di interventi volti ad attenuare l'impatto nei confronti del contesto d'ambito esterno al territorio impegnato dalle attività mediante la formazione di barriere vegetali a filare, o provvedimenti similari.
- la presenza o la nuova formazione di sistemi di accessibilità veicolare di cui sia dimostrata la efficienza in relazione alla tipologia di attività ed alle ricadute sulla viabilità pubblica.

È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle superfici produttive oggetto della ricostruzione nella misura minima di 1 mq. ogni 4 mq. di S.A. e di S.Acc. previsti a progetto.

13. Interventi isolati di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (cabine di trasformazione e simili) per una superficie libera massima pari a 1/20 della superficie coperta presente nel lotto per funzioni principale, con un minimo comunque consentito di mq. 8 ed un massimo di mq. 40.

14. Parametri edilizi della nuova edificazione

Utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa generale d'ambito limitato al lotto continuo di intervento
- Altezza massima degli edifici HE: m. 8,50
- Distanza minima dai confini di proprietà DC: m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili pubbliche DS: m. 5,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà DE: m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo: m. 10

15. Interventi di nuova edificazione autonoma entro terra

Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze (compresi parcheggi) per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici ecc. dell'attività principale nella misura pari a quella del sedime del fabbricato fuori terra incrementato da un rapporto massimo di superficie di 1/4 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta.
I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente.

16. Presenza di unità abitative di servizio all'azienda

La presenza di unità abitative connesse all'azienda, destinate al conduttore della stessa o al servizio di custodia, è ammessa sia negli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sia di nuova costruzione nella misura massima di un rapporto tra la S.A. abitativa e quella destinate alle funzione produttive dell'azienda non superiore a 1/15 alle condizioni che seguono:
- La funzione abitativa di servizio è ammessa esclusivamente in corrispondenza di aziende aventi destinazione "produttiva" nella categoria P1.
- Per ogni azienda insediata non è ammessa la formazione di oltre due unità abitative di servizio.
- La S.A. dell'unità abitativa non dovrà essere inferiore a mq. 35 o superiore a mq. 80.
- La formazione di superfici ad uso abitativo di servizio resta condizionata alla iscrizione nei pubblici registri di vincolo di non frazionabilità dell'unità abitativa dalla superficie dell'azienda nella misura necessaria a garantire quanto meno la proporzione minima di cui è prevista l'ammissibilità.
- E' sempre ammessa la riconduzione della S.A. abitativa di servizio a funzioni direttamente produttive.

17. Interventi sugli spazi esterni

Percorrenze

La formazione di percorrenze carrabili e parcheggi è ammessa esclusivamente per l'accesso dalla via a pubblico accesso a superfici destinate a parcheggio carico/scarico
Le modifiche morfologiche alle sistemazioni esterne sono ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabile per la buona funzionalità delle attività insediate.

Tettoie e porticati

La formazione di tettoie o porticati aventi funzione coerente con quella principale è ammessa limitatamente ad un massimo di superficie non maggiore del 20% della SC presente nel lotto ed in ogni caso la loro formazione non

deve comportare una riduzione al di sotto di ¼ della superficie scoperta del lotto rispetto a quella complessiva del lotto stesso.
Recinzioni
La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli prevalentemente trasparenti e di minimo impatto, che risultino idonee anche per ragioni di sicurezza.

18. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione produttiva, o di ampliamento della stessa, debbono prevedere la individuazione di spazi per la sosta autoveicolare in misura non inferiore a mq. 1 per ogni mq. di superficie agibile (SA) di nuova formazione oltre i mq 25.

Limitatamente alla autonoma nuova edificazione a fini produttivi restano stabiliti i seguenti obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali all'attività:
- per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i m. 12. o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq. 500.
Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti.
- per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mq. 500
Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,10 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva.
- per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione all'ingrosso
Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,20 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività di deposito delle merci, interamente accessibile all'uso di automezzi pesanti.

19. Disposizioni normative di carattere prestazionale

Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento, comportanti nuova formazione (anche attraverso interventi sull'esistente) di S.A. con funzione produttiva maggiore di mq. 250, dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aereiformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro.
Ferme restando le competenze di tutti gli Enti depositari di specifiche attribuzioni in materia di costruzione ed esercizio delle attività produttive, il Comune potrà condizionare il rilascio dei titoli edilizi alla formazione di appositi apprestamenti atte a contenere gli impatti di qualsiasi tipo delle lavorazioni sul contesto d'intorno (barriere protettive, filari alberati, mascheramenti vegetali, e simili).

Art.38.2 Disposizioni particolari per sub-ambiti

1 Sub-ambito 1 - corrispondente al complesso Lames e aree a sud

Intervento unitario ***di adeguamento del complesso Lames s.p.a.***
All'interno del sub-ambito, in corrispondenza della superficie facente parte, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, della proprietà Lames s.p.a., è ammesso che nella conservazione dell'unitarietà dell'azienda produttiva in essere e senza possibilità di frazionamento o di modifica della funzione d'uso, l'incremento della superficie coperta ammesso potrà arrivare sino ad un massimo di mq. 300 indipendentemente dall'osservanza del R.C. massimo d'ambito, e l'incremento della S.A. potrà eccedere la limitazione del limite di 1/3 rispetto a quella preesistente.
L'intervento potrà altresì comportare una elevazione dell'altezza massima esistente sino a m. 4,00.
Il rilascio del permesso di costruire per l'intervento di cui sopra resta subordinato all'impegno da parte del soggetto attuatore a rendere disponibile la quota di superficie in fregio al torrente Rupinaro per l'adeguamento della sua sezione idraulica in conformità al progetto disposto in sede di Piano di Bacino ed inoltre a cedere al Comune una

fascia di larghezza non inferiore a m. 10 destinata alla realizzazione di una nuova strada di fondovalle come prevista nelle tavole del P.U.C.

Intervento di frazionamento in distinte unità del complesso Lames s.p.a.

Nel caso di intervento comportante la suddivisione del complesso Lames in distinte unità immobiliari con attività diverse, una quota non inferiore al 75% della S.A. esistente dovrà essere conservata a esclusiva destinazione produttiva (P) con possibilità di attribuzione alle altre funzioni d'uso ammissibili della restante quota di S.A. prevista.

Interventi su porzioni del sub-ambito esterne al complesso Lames s.p.a.

La conversione alla destinazione d'uso commerciale (categorie C2 e C3) di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva è ammessa esclusivamente nei limiti massimi del 50% della S.A. esistente al momento, con obbligo di dotazione di riserva di parcheggi pertinenziali alla nuova funzione in misura di almeno un posto auto per ogni 50 mq. di S.A. convertita.

Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di risistemazione e rifunzionalizzazione, con eventuale ampliamento degli edifici esistenti dovranno adeguarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso esistente provvedendo in contestualità alla riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale, nei confronti del sistema residenziale.
Gli eventuali interventi di integrazione con nuove edificazioni debbo utilizzare soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
Gli incrementi volumetrici ammessi devono risultare organicamente connessi con le strutture principali preesistenti con osservanza degli allineamenti principali, evitando la formazione di superfetazioni incongrue.
Negli interventi di formazione della nuova strada lungotorrente gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto disposto a filare e con diaframmi vegetali, da disporsi al contorno.

2 Sub-Ambito 2. Area in fregio a via San Pio X

In questo sub-ambito è ammesso il recupero degli edifici esistenti a fini produttivi artigianali compatibilmente con le norme del Piano di Bacino sovraordinate.
Nel caso di edifici residenziali o ad essi adiacenti, è necessario che le attività previste siano compatibili con la residenza sotto il profilo della salubrità (emissioni acustiche e chimiche, rischio incendio).
Data la collocazione di quest'area in contesto urbano consolidato, pur essendo interessata dalla fascia di esondabilità duecentennale, laddove le aree presentano condizioni puntuali a basso tirante e limitata pericolosità, sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica alle seguenti condizioni:
- Che siano previste opportune misure e accorgimenti tecnico-costruttivi,
- Che risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al Piano di Bacino e ai piani comunali di protezione civile,
- Che l'approvazione del progetto avvenga da parte dei competenti uffici regionali.

In questi casi gli interventi di nuova edificazione o gli ampliamenti degli edifici esistenti a fini produttivi sono ammessi sino al raggiungimento di un rapporto di copertura con il lotto privato da asservirsi pari allo 0,40. Mq/mq. con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

Altezza massima degli edifici HE m. 7,50
Distanza minima dai confini del lotto asservito DC m. 5,00
Distanza minima tra pareti frontistanti DE m. 10,00
Distanza minima da via S. Pio X m. 4,00

E' ammesso che ove sia prevista l'unità abitativa, con funzione di servizio rispetto all'attività aziendale, essa sia unica, posta al piano superiore e abbia S.A. non maggiore di mq. 80, in tale caso il rapporto tra detta S.A. e quella dell'azienda è ammesso sino a 0,65.

3 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo modelli tipologici compatibili con la contiguità all'ambiente urbano e dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La copertura degli edifici, deve essere realizzata a doppia falda con rivestimento in tegole marsigliesi eventualmente integrate da pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
Gli spazi liberi tra gli edifici devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali.
Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.
Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Art. 39 ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico

1. Individuazione

L'ambito riconosce la presenza in attività di aziende operanti nel settore florovivaistico in termini pienamente compatibili con gli obiettivi del PUC.

2. Obiettivi

Tendere a una maggior efficienza della funzione produttiva, in compatibilità con i valori paesistici ed ambientali propri delle aree interessate.

3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale

PTCP: Ass. Ins. IS-CE
Vincoli Soprintendenza:
Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), Area occidentale del Comune di Chiavari … (DM 29/03/1957)

4. Criticità Ambientali

Non rilevate

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Non rilevati

6. Disciplina geologica – carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche).

7. Destinazioni d'uso ammesse

Rurale (A) settore florovivaistico,
comprensiva della commercializzazione al dettaglio della produzione diretta e della lavorazione (immagazzinamento, predisposizione alla vendita) aziendale, con esclusione delle attività agrituristiche.
Residenziale (R) limitatamente alla conferma dell'esistente o alla pertinenza diretta dell'attività economica in atto.
L'attribuzione di funzione abitativa di servizio a superfici aventi in origine altra destinazione non è ammessa ove tale funzione sia già presente nella stessa azienda con un numero di unità maggiore di 2.

8. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	si	
Manutenzione straordinaria	si	
Restauro	si	
Risanamento Conservativo	si	
Ristrutturazione edilizia	si	
Sostituzione Edilizia	si	Nei limiti del volume preesistente con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di una distanza di m. 3 dal sedime del fabbricato originario
Ristrutturazione Urbanistica	no	

Interventi di nuova costruzione

9. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio volume in assenza di asservimento

È ammesso, senza necessità di asservimento di nuove superfici, un incremento del Volume V del 20% per accertate esigenze di adeguamento tecnologico e funzionale delle attività aziendali favorendo il miglioramento dei caratteri compositivi dell'edificazione esistente.

10. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Superficie di sedime non eccedente di oltre il 10% quella originaria.
L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50.
Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda = non inferiore a m. 10,00
Distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5,00

11. Interventi di nuova edificazione fuori terra a carattere pertinenziale

Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (impianti tecnologici, depositi ecc.) per una superficie utile massima della medesima azienda di mq. 30, con obbligo di addossamento a muratura di contenimento esistente e formazione di copertura piana con il sistema del "tetto verde" di cui all'art. 13 delle presenti Norme.

12. Interventi di nuova costruzione entro terra

Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze dell'attività principale nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/30 rispetto alla superficie dell'azienda. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente e muniti di copertura a "tetto verde" in analogia a quanto disposto al punto che precede.

Serre

13. Interventi sulle serre esistenti

Le serre esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione e restauro nei limiti del loro sedime e dell'ingombro volumetrico esistente.
Sono inoltre ammessi gli interventi volti all'ammodernamento strutturale delle serre esistenti comportanti l'integrale demolizione e sostituzione dei manufatti esistenti, alla condizione che la loro esigenza sia documentata attraverso programma di sviluppo aziendale. In tale caso è ammesso, in assenza di asservimento di nuove superfici, che il sedime originario possa essere oggetto di modifica alla condizione che la nuova superficie non ecceda di oltre il 10% di quella originaria e che l'altezza massima non ecceda i m. 5,00

14. Nuova costruzione di Serre

Nell'ambito è altresì ammessa la costruzione di nuove serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
Superficie coperta massima complessiva impiegabile per nuova realizzazione di serra mq. 200
Altezza max ml. 4,00
Distanza dai confini ml. 5,00
Distanza dai fabbricati abitativi ml. 10,00
Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi ml. 3,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml. 6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml. 3,00

Interventi sugli spazi esterni

15. Formazione di percorrenze carrabili

Ove motivato da esigenze di efficienza aziendale, sia per consentire l'accesso di mezzi legati all'attività florovivaistica, sia per la dotazione di spazi di sosta per la commercializzazione è ammesso il miglioramento dell'accessibilità carrabile a partire dalla via pubblica e la formazione di superfici destinate a parcheggio autoveicolare.
L'intervento dovrà in ogni caso ridurre al minimo le modifiche alla morfologia esistente con divieto di sbancamenti o reinterri complessivamente maggiori di mc. 200, dovrà prevedere una adeguata sistemazione delle acque e conservare la permeabilità del fondo, con divieto di pavimentazioni in asfalto o calcestruzzo.
Gli spazi per la sosta autoveicolare destinati agli utenti esterni della commercializzazione non dovranno eccedere il numero di un posto auto per ogni 50 mq. di superficie, coperta o scoperta destinato alla esposizione dei prodotti commercializzati.

16. Modifiche morfologiche

Sono ammessi esclusivamente limitati movimenti di terra, contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabili per la buona funzionalità delle attività insediate, nella conservazione o miglioramento della copertura vegetale presente.

17. Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona.

18. Disciplina paesistica

La costruzione o modificazione delle serre e dei volumi edilizi presenti dovrà essere condotta in modo da aderire alla modellazione esistente del terreno mantenendo la continuità dei terrazzamenti.
La costruzione di nuove serre dovrà risultare posta a distanza maggiore di mt. 50 dalla via Aurelia e non dovrà interferire con visuali pubbliche dirette da detta strada.
Nel caso di interventi riguardanti raccordi veicolari e aree di sosta, gli stessi dovranno essere contenuti all'interno delle aree di pertinenza e dovranno essere mitigate le visuali dalla strada di accesso.

Art. 40 ARI-SR-nn Ambito di Riqualificazione dei servizi di scala territoriale

I singoli ambiti individuati corrispondono a plessi organici di consistenti dimensioni interamente destinati ad assolvere un complesso organico di funzioni di carattere pubblico, integrate tra di loro a costituire le principali polarità di servizio dell'area urbana.
All'interno, e in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici ed in genere degli spazi presenti sono ammesse tutte le destinazioni funzionali di carattere pubblico, comprendenti, oltre ai diretti servizi istituzionali del Comune, quelle scolastiche dell'obbligo ed in genere della cultura, quelle sportive ricreative ed agonistiche, e quelle ascrivibili alla fruizione del verde pubblico.
E' esclusa la funzione residenziale con l'eccezione della sola pertinenza di servizio a custodia delle strutture pubbliche.

Art. 40.1 Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed ove prescritto di conseguimento delle autorizzazioni a carattere culturale e paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. , D.Lgs 42/2004 e s.m.).

Art. 40.2 Disposizioni di carattere generale

Ferma restando lo stretto regime di conservazione attribuito agli edifici avente carattere storico e di valore architettonico (Palazzo Rocca e emergenze edificate nell'ambito del Parco della villa, i complesso dell'ex Chiesa di San Francesco e la contigua Farmacia dei Frati, ecc.) per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di restauro da condursi con tecniche scientifiche sotto il controllo degli Enti sovra ordinati preposti alla gestione del vincolo, relativamente agli edifici scolastici e sportivi realizzati posteriormente al 1980 i parametri urbanistico-edilizi saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dalle discipline del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico e del Piano di Bacino dell'Ambito 16.

Art. 40.3 ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale

L'ambito corrisponde all'area di proprietà comunale in cui sono sistemate le strutture dello Stadio Comunale ed è esteso a ricomprendere anche un'area posta a nord dell'impianto, di proprietà privata, destinata ordinariamente a parcheggio pubblico, con primaria attribuzione alla domanda di sosta connessa alle manifestazioni sportive.

1 Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2 Strutture dello Stadio

Ferma restando la destinazione d'uso a servizi sportivi dell'intero impianto di proprietà comunale, le strutture esistenti possono essere oggetto di tutti gli interventi atti a migliorarne la qualità del servizio offerto con l'osservanza delle seguenti condizioni:
a. Il potenziamento delle dotazioni per il pubblico realizzabile attraverso elevazione delle gradinate esistenti o nuova formazione in allineamento con le stesse, non potrà eccedere l'altezza massima determinata dalla copertura della tribuna esistente, e ove le nuove strutture presentino fronte verso l'esterno a distanza inferiore a 10. M. da edifici frontistanti dovranno avere caratteristiche "aperte" in assenza di tamponamenti perimetrali continui.
b. I volumi destinati a palestre potranno essere oggetto di interventi di recupero funzionale, che ove prevedano un incremento del loro volume o comunque una sostanziale modifica della sagoma esistente dovranno essere inquadrati entro un unico progetto generale d'insieme da approvarsi dai competenti servizi del CONI, tale da coordinarsi nella fronte verso via Gastaldi con la preesistenza determinata dalla tribuna, contenendone le altezze entro quella già determinata della fronte della tribuna stessa.

3 Area privata a nord dell'impianto

L'area che presenta un accesso da via Gastaldi ed un altro da viale Kasman è destinata a parcheggio pubblico a corrispondere alle esigenze della domanda di sosta stabile legata alla residenzialità e quella "a destinazione" legata

alla presenza delle attività commerciali, con possibilità di sua riserva, in tutto od in parte, a corrispondere alle esigenze di sosta in occasione di manifestazioni sportive svolte nello Stadio.
Al riguardo sono ammesse esclusivamente sistemazioni superficiali che escludano la presenza di nuovi volumi stabili e garantiscano la presenza di condizioni di permeabilità del suolo.

Art. 40.5 ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse

1 Destinazioni funzionali

L'ambito viene individuato al fine di salvaguardare e valorizzare l'identità del Cimitero Monumentale del Capoluogo, opera dell'arch. Moretti, al tal fine limitando le funzioni d'uso ammissibili a quelle funzionali e strettamente connesse a quella principale cimiteriale vera e propria, quali la viabilità ed i parcheggi pubblici, il verde attrezzato e di rispetto, i locali di servizio e di deposito di proprietà e diretta gestione dei servizi tecnici del Comune.

2. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito ARI-SR–CI comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 di cui agli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

3. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle preventivo conseguimento delle autorizzazioni a carattere culturale e paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. e int. e D.Lgs 42/2004 e s.m. e int.).
Relativamente alla struttura monumentale della necropoli sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento funzionale, ivi compresi la formazione di nuovi corpi edificati, sia a cura del Comune che degli eventuali privati concessionari, alla condizione che gli stessi siano conformi alla specifica disciplina disposta dal Comune e siano conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano l'impianto.
All'esterno della struttura monumentale gli interventi ammessi dovranno favorire la valorizzazione ambientale paesistica del contesto cimiteriale attraverso la razionalizzazione della viabilità orientata alla predisposizione di parcheggi di servizio al cimitero, la pedonalizzazione dell'accesso principale, la riorganizzazione delle strutture edificate di servizio e funzionali dei servizi pubblici connessi alla miglior gestione del Cimitero, ed infine alla sistemazione geomorfologica e paesistica del versante della collina.
Particolare cura dovrà essere posta alle sistemazioni del verde, quale componente essenziale di cornice del sistema monumentale, tenendo in debito conto, oltre che la funzione di rispetto e di riservatezza del Cimitero nei confronti delle attività esterne, la valorizzazione dell'immagine del "parco della Rimembranza" e degli altri siti dedicati alla memoria locale.

Art. 40.6 ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco

L'ambito comprende al proprio interno una somma di spazi ed edifici che già attualmente svolgono una funzione di pubblico servizio sia ove gli stessi sono di proprietà comunale (Istituti Scolastici, Piscina, complesso dell'auditorium S. Francesco, villa Rocca, parcheggi di via M. di Savoia) sia privata (Istituto Giannelli), L'ambito si estende inoltre ad alcune aree private marginali potenzialmente aggregabili alla dotazione pubblica.

1. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito ARI-SR-CE comprende una minima porzione di area di piana soggetta a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 4i della tav. 9STR). Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 1 e 2 di cui agli articoli 19 e 20 delle norme geologiche.

2. Destinazioni funzionali

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.

Nell'ambito del complesso di proprietà privata, e condizionatamente alla prevalenza della dominante funzione scolastica di interesse pubblico sono ammesse le funzioni proprie dell'Istituzione proprietaria riconducibili alla residenza collettiva ed alle attività di culto e connesse (rif. L.R. 4/1985).

3. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica in atto, sia la stessa abbia carattere generalista (complesso villa Rocca, Auditorium San Francesco, uffici pubblici) sia specialistica (Istituti scolastici, musei, strutture sportive) che di supporto generale (escluse nuove aree a parcheggio pubblico nell'ambito dell'area individuata a Parco Urbano nel Sistema del Verde Provinciale 2.2_PU_02).
La presenza di spazi inutilizzati o sottoutilizzati (antica Farmacia dei Frati, volumi minori nei pressi, Chiostro dell'originario monastero di San Francesco) e di presenze architettoniche di buon rilievo architettonico in stato di precarie condizioni manutentive (palazzina del te nel parco della villa Rocca) costituisce un complesso di risorse particolarmente rilevanti e strategiche nel quadro di una valorizzazione complessiva del ruolo polare dell'ambito nei confronti della Città e della sua qualità urbana.
In corrispondenza di tali strutture sono dunque da favorirsi tutti gli interventi aventi il carattere del restauro, da condursi ovviamente nel rispetto dei valori presenti d'intesa con la competente Soprintendenza, con attribuzione di destinazioni d'uso sempre all'interno dei sistema dei servizi collettivi.
Al riguardo, al fine di evitare possibili compromissioni, è prescritto che gli eventuali interventi manutentivi comportanti effetti diretti o indiretti su tali strutture, debbano esplicitamente sempre averne considerato le ricadute sui valori presenti, prevedendone gli itinerari di salvaguardia.
Sui fabbricati privi di valore architettonico sono ammessi al fine della loro migliore rifunzionalizzazione interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario, integrazione volumetrica con un massimo del 20% rispetto al volume VIP preesistente.
Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di S.A. non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.
Le superfici scoperte, non già destinate al pubblico parcheggio con accesso da via Mafalda di Savoia, dovranno essere conservate nei loro caratteri di pregio, con particolare riguardo alle aree facenti parte del parco di villa Rocca all'interno del quale sono vietati interventi trasformativi che comportino percepibili modifiche nell'articolazione del terrazzamenti ai diversi livelli, riduzione delle superfici a verde, compromissioni degli elementi vegetali di pregio, formazione di nuove pavimentazioni non permeabili, con il divieto di reazione di nuove aree di parcheggio.

Nell'ambito del Complesso di origine conventuale di proprietà privata e destinato in prevalenza a Istituto Scolastico Paritario sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia volti al miglioramento ed al potenziamento dei servizi scolastici già esistenti, con divieto di incremento della volumetria V esistente, se non per minime strutture tecniche di servizio.
Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonico dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.

Art. 40.7 ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana

Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi.

1. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito ARI-SR-CC comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso compatibili

L'intero complesso nella disponibilità del Ministero proprietario, resta destinato alle funzioni dominanti di Scuola Militare di particolare qualificazione nel settore delle tecniche attuali delle telecomunicazioni, compresi tutti i servizi connessi e le residenze accessorie e o derivate dalle funzioni dell'istituzione stessa.

3. Interventi ammessi

Su tutte le strutture presenti sono ammessi in via generale tutti gli interventi volti a favorirne l'ammodernamento e la migliore efficienza nei confronti della funzione dominante attribuita al complesso ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino in relazione alla entrostanza delle strutture edificate all'interno della fascia A di esondabilità del torrente Entella.
Dato atto dell'appartenenza dell'ambito al tessuto urbano consolidato presente in riva destra dell'Entella, sulle costruzioni esistenti e sulle aree scoperte sono ammessi tutti gli interventi dettagliatamente specificati al punto 1 sub A) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013 .
In ogni caso gli interventi ammessi non potranno comportare l'elevazione dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella maggiore preesistente nell'ambito o comportare distanze tra fronti contrapposte dei fabbricati inferiori a m. 10,00, fatto salvo il caso di fronti di manufatti di altezza inferiore a m. 4,00.
L'abilitazione alla esecuzione degli interventi ammessi da conseguirsi con le modalità di cui al primo comma, punto b) della L.R. 6 giugno 2008 n° 16 e s.m. e int. resta in ogni caso subordinata alla dimostrazione che l'intervento previsto non rechi pregiudizio alla sistemazione idraulica del corso d'acqua, non comporti incremento della pericolosità di inondazione o possa costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, o comunque ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree dell'ambito.
E' ammessa la realizzazione "una tantum" di un chiosco uso bar, edicola e/o utilizzo commerciale similare, al servzio delle strutture pubbliche esistenti nell'Ambito di riferimento. La pertinenzialità del manufatto nei confronti delle attrezzature pubbliche presenti in loco sarà stabilita da apposito atto convenzionale. Il manufatto in parola dovrà avere forma regolare e non dovrà costituire pregiudizio per il traffico veicolare e dovrà avere le seguenti caratteristiche: Superficie coperta max. mq.20,00, copertura a falde inclinate, altezza alla gronda ml. 3,20 ed al colmo ml.4,00.

Art. 40.8 ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza del Palazzo di Giustizia, dei fabbricati e impianti ex Italgas, il Carcere Giudiziario e la Caserma della Polizia di Stato, ricadenti interamente entro la fascia B di rischio di esondabilità dell'Entella e pertanto soggetti alle disposizioni di tutela previste dal Piano di Bacino con le specificazioni definite al punto 1 sub B) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013.

1. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito ARI-SR-VT comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale classe 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso ammissibili in presenza del rischio di esondazione

Per le aeree ed i fabbricati di proprietà pubblica, conservazione delle funzioni attuali con utilizzi nell'ambito dei pubblici servizi di standard sia di livello comunale che territoriale.
Per le parti di competenza Italgas previa necessaria procedura di disinquinamento delle superfici originariamente interessate dagli impianti di produzione e deposito del gas e conseguente demolizioni dei fabbricati è obbligatoria la sistemazione superficiale per usi compatibili con il contesto urbano di riferimento, con sistemazioni a verde e realizzazione di accesso pubblico al fabbricato del Palazzo di Giustizia.
Nel caso di utilizzi della superficie a parcheggio, una quota non inferiore al 50% dei posti auto previsti dovrà essere attribuita all'uso pubblico a rotazione.

Art. 40.9 ARI-SR–RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza degli edifici scolastici e di assistenza del tratto a monte di corso Millo, di Piazza Caduti di Nassirya, via Castagnola, il complesso delle attività dell'Azienda Sanitaria Locale comprensivo degli spazi sanitari e dei servizi generali, gli istituti scolastici di via G.B. Ghio e le aree di viabilità, parcheggio e rispetto dell'intorno.

1. Disciplina geologica- carta della suscettività d'uso del territorio

L'ambito ARI-SR-RU comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale classe 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.

3. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica svolta, nell'ambito delle destinazioni d'uso presenti.
I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario per migliorarne la funzionalità nei confronti del servizio svolto, integrazione volumetrica con un massimo del 10% rispetto al volume preesistente.
Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di S.A. non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.
Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonico dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.
E' ammessa la realizzazione "una tantum" di un chiosco uso bar, edicola e/o utilizzo commerciale similare, al servzio delle strutture pubbliche esistenti nell'Ambito di riferimento. La pertinenzialità del manufatto nei confronti delle attrezzature pubbliche presenti in loco sarà stabilita da apposito atto convenzionale. Il manufatto in parola dovrà avere forma regolare e non dovrà costituire preguidizio per il traffico veicolare e dovrà avere le seguenti caratteristiche: Superficie coperta max mq.20,00, copertura a falde inclinate, altezza alla gronda ml. 3,20 ed al colmo ml.4,00."

CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO

Art. 41 Classificazione Ambiti di completamento

Art. 41.1 Disposizioni generali valevoli per tutti gli ambiti

1. Individuazione

La categoria si articola in diversi ambiti coincidenti con quelle aree periurbane in cui l'originario sistema agricolo è stato interessato, in termini di diversa intensità da trasformazioni verso la dominante funzione abitativa in ambiente periurbano, e per le quali, dato atto della complessiva positiva qualità del sistema insediato ancora aperto a limitati episodi di completamento si rileva la presenza di puntuali insufficienze del sistema infrastrutturale e che si seguito vengono elencati:

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

2. Obiettivi

Al riguardo appare opportuno un indirizzo di disciplina atto a favorire nella maggior misura possibile la permanenza dei valori caratteristici dell'ambito e contemporaneamente garantire l'affermarsi di condizioni di stabilità nei rapporti tra le attuali funzioni insediate e tali valori, in un quadro complessivo di coerenza del sistema infrastrutturale che li innerva.

L'indirizzo comporta l'applicazione di disposizioni a carattere generale che trovano, ove occorra, eventuali necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti plessi d'Ambito,

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele di Ri – ID-MO.A e IS-MA
ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana ID-MO.A
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena ID-MO-A
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto IS-MA
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno IS-MA e quota in TRZ
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano – IS-MA
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico – IS.MA

4. Criticità ambientali

Tappe di attraversamento per speci di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune porzioni in PG3b

6. Disciplina geologica e carta della suscettività d'uso - PUC

ACO-CA-CR Ambito di completamento della campagna abitata di Caperana

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-SM Ambito di completamento della campagna abitata di San Michele

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-MX Ambito di completamento della campagna abitata di maxena
L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-SG Ambito di completamento della campagna abitata di Sanguineto
L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-FO Ambito di completamento della campagna abitata di località Forno
L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-ST Ambito di completamento della campagna abitata di San Terenziano
L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i, tav. 9STR) . Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 di cui agli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

ACO-CA-CP Ambito di completamento della campagna abitata di Campodonico
L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale R
- Turistico-ricettiva con limitazione per la categoria T1 (alberghiera) ad esercizi aventi capacità inferiore a 18 p.l.
- Commerciale C
- Rurale (A1) nei limiti della accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale
- e A2 senza condizioni
- Servizi (S)

8. Indice di utilizzo insediativo attribuito

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di utilizzazione insediativa generalizzato misurato in S.A. pari a 0,015 mq/mq.

9. Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nell'ambito, in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale con un contestuale miglioramento del sistema infrastrutturale presente, da conseguirsi mediante apposito convenzionamento del permesso di costruire, sono fissate le seguenti soglie massime di edificazione, distinte e complessive per ciascun plesso d'ambito, da applicarsi esclusivamente per la nuova autonoma volumetria residenziale.

ACO-CA-SM SA mq. 450, distinti in non più di 6 singole edificazioni.
ACO-CA-CR SA mq. 300 distinti in non più di 3 nuove singole edificazioni
ACO-CA-MX SA mq. 300, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-SG SA mq. 225 distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-FO SA mq. 250, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-ST SA mq. 300, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-CP SA mq. 200, distinti in non più di 2 singole edificazioni.

10. Ammissibilità degli interventi ordinari sul patrimonio edilizio esistente

Modalità di intervento		Eventuali condizioni
Manutenzione ordinaria	Si	Senza condizioni
Manutenzione straordinaria	Si	Senza condizioni
Restauro	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Risanamento Conservativo	Si	nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
Ristrutturazione edilizia	Si	Ammessa in assenza di demolizione e successiva ricostruzione con volgimento da altra destinazione a quella abitativa nei casi che seguono, senza incremento della volumetria esistente 1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) Attribuzione di funzione abitativa a interi edifici o parti di essi, non aventi al momento tale destinazione, alla condizione che gli stessi presentino suscettibilità alla conversione alla funzione abitativa secondo quanto disposto al precedente art. 13 delle presenti Norme, abbiano SA maggiore di mq. 50. e che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice I.U.I. d'ambito raddoppiato. Gli Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, alla condizione che in caso di mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale o turistico ricettiva venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice I.U.I. raddoppiato. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro la distanza di 5 metri dall'edificio preesistente. Incremento unità abitative Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta che comporti un ampliamento

		complessivo della S.A. maggiore di mq.25, dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m., con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione. Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi S.A. media minore di mq. 50. Il rispetto del parametro della "Superficie Agibile media" non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
Sostituzione Edilizia	Si	Ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, alla condizione che in caso di mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale o turistico ricettiva venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice I.U.I. raddoppiato. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione in sostituzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.
Ristrutturazione Urbanistica	no	Non ammessa

Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente

11. Interventi di ampliamento volumetrico di singolo edificio esistente in assenza di asservimento

E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A e B, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria geometrica inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale o turistico-ricettive, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento.

Ove l'intervento di ampliamento interessi volumi destinati a funzioni non residenziali o turistico-ricettive ammesse nella zona, l'incremento di volume motivato da esigenze funzionali è altresì contenuto nei limiti entro il 10% del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 30.

12. Interventi di ampliamento volumetrico dl singolo edificio esistente con asservimento di aree ricomprese nel medesimo plesso d'ambito

E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A e B, un incremento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 15 % della volumetria esistente comportante in contestualità un incremento massimo al 20% della S.A., da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la S.A. aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice I.U.I. di competenza.

13. Intervento di ampliamento volumetrico a edificio esistente fruendo di credito edilizio derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà

Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, nelle aree che non siano classificate PG3, PG4 dal Piano di Bacino, è ammesso il recupero di volumi esistenti, aventi caratteristiche costruttive e di immagine di scarso rilievo, previa demolizione del manufatto stesso parziale recupero del suo volume a costituire credito edilizio utilizzabile.

Ove il manufatto da demolirsi sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.
E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
L'intervento è altresì ammesso quando riguarda edifici compresi in fascia di esondabilità "A, A*, B". In tali casi la ricostruzione in sito è ammessa purchè si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi i casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.

14. Intervento di ampliamento volumetrico di edificio esistente fruendo di credito edilizio proveniente dall'esterno del lotto di intervento

Nelle aree che non siano interessate dalle criticità idrogeologica, è ammesso l'ampliamento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993, tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 25 % della quota di volumetria esistente sino a 200 mc. oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc. e comportante in contestualità un incremento massimo del 20% della S.A. preesistente e comunque non maggiore di 80 mq., nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno.

15. Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente

Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di aggiunta volumetrica, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. Limitatamente alle distanze dai confini, nel caso di interventi comportanti ampliamento laterale, la deroga è limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della lunghezza del perimetro della fronte a cui aderisce con un massimo comunque non superabile di m. 3

16. Dotazione di parcheggi pertinenziali

Ove l'intervento sull'edificio esistente comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative e tale da aumentare le Superfici Agibili di oltre mq.25, dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente, nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m. riferita alla S.A. della nuova unità abitativa, con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione.

17. Nuova edificazione

Localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 1000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo plesso d'ambito, con fissazione di rapporto massimo tra volume della nuova edificazione e superficie del lotto unitario di edificazione pari a 0,4 mc/mq.
L'edificio dovrà essere collocato in aree di completamento ovvero già infrastrutturate o comunque a una distanza massima di 50 mt. dalle strade principali esistenti.

18. Parametri edilizi della nuova costruzione

(utilizzabili per nuove edificazioni autonome)

- R.V. : max 4,20
- Altezza massima degli edifici : m. 6,50
- Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00
- Distanza minima dalle strade carrabili : m. 6,00
- Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla stessa proprietà m. 20
- Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 10
- Distanza minima tra fronti edificate di cui anche una sola finestrata m. 10,00

19. Condizioni particolari per la nuova edificazione

Il rilascio del permesso di costruire per la nuova edificazione autonoma a fini abitativi resta in ogni caso subordinato alla assunzione da parte del titolare di impegni nei confronti del Comune a concorrere al miglioramento delle condizioni infrastrutturali del medesimo plesso d'ambito, da definirsi in misura equivalente in termini di costo alla realizzazione e cessione al Comune di 1 mq. di area di parcheggio pubblico per ogni 3 mq. di S.A. di nuova realizzazione.

20. Intervento edificatorio su sedime di costruzione esistente o di cui esiste documentazione certa

Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti, e la SA utilizzabile per la nuova edificazione nascente dall'applicazione dell'I.U.I. di asservimento può essere integrata in misura pari al 70% della SA della costruzione esistente ferma restando la densità edificatoria massima nel lotto di 0,05 mq/mq

21. Trasferimento di credito edificatorio

Quale S.A. realizzabile, per la nuova edificazione autonoma, con le modalità di cui ai punti precedenti è ammesso l'impiego di credito edificatorio derivante dall'applicazione dell'I.U.I. d'ambito su superfici esterne comprese in ambito ARI-TR contiguo a quello in cui viene previsto l'intervento a condizione della stipula della convenzione sul sistema dell'oliveto produttivo di cui all'art. 36 delle presenti Norme.

In ogni caso l'utilizzo del credito edificatorio di cui sopra non potrà comportare rispetto al lotto unitario di proprietà sul quale viene previsto l'intervento una densità edificatoria (misurata in I.U.I.) e comprensiva dei fabbricati eventualmente già presenti nel medesimo lotto maggiore di 0,05 mq/mq con un RV massimo di 4,00.

22. Ammissibilità di realizzazione di pertinenze (rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008

Ammessi all'interno di una fascia distante m. 10 dal sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi S.L. massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare.

Parametri urbanistici ed edilizi:

H interna < mt 2,40
D - n.d.
DC > mt 1,50
DSC > mt 1,50
DSP > n.d.

23. Interventi sulle aree scoperte

Percorrenze carrabili e parcheggi

La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio.

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Installazione di manufatti non volumetrici

E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.

La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:

- altezza massima al colmo m. 2,80
- distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00
- distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

Piscine

La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa se completamente integrata al terreno e nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq. 40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300.

Recinzioni

La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

24. Volumi interrati

La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni.

La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.

La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,50, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.

Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.

La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

Art. 41.2 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito

1. ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

L'edificazione, nella misura sopra indicata relativa all'Ambito di Completamento della Campagna Abitata di Campodonico (ACO – CA- CP), allo scopo di non compromettere i rapporti con il nucleo storico nonché con il Manufatto Emergente (ME - Morfologia tipica di insediamento arroccato pre romano) ivi presente, dovrà essere concentrata lungo la viabilità esistente entro una fascia di profondità massima di ml. 40,00.
In ogni caso l'edificazione dovrà mantenere una distanza dal confine con l'Ambito di Conservazione del nucleo storico di Campodonico (AC- NS – CP) di almeno ml. 30,00.

Art. 40.3 Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale valevole per tutti gli ACO-CA-nn

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse; in particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.
I nuovi edifici debbono essere articolati su due piani fuori terra secondo un sedime di impronta massima a terra non superiore a mq. 120 e che presenta, antecedentemente all'intervento, un dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso non superiore a m. 4,50.
A tal riguardo resta prescritto che l'entità complessiva degli sterri relativi alla costruzione dell'edificio non ecceda il volume dato dall'applicazione di un'altezza di m. 1,20 su tutta la S.A. realizzabile.
Relativamente agli interventi aventi per oggetto edifici con un massimo di due piani fuori terra, tipologicamente articolati con il piano inferiore parzialmente interrato con modello "a seggiola" al fine di contenere lo scavo a monte, ed alla condizione che la S.A. del piano superiore risulti maggiore di almeno 1/3 rispetto a quello inferiore, è ammesso, in applicazione del 3° comma dell'art. 67 della L.R. 16/2008 e s.m., che la percentuale della S.Acc. rispetto alla S.A. complessiva possa arrivare sino al 50%.
La copertura deve essere prevista a doppia falda o a padiglione, con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 24 gradi sessagesimali.
il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, o in tegole alla marsigliese ove tale copertura sia già prevalente nel contesto immediato.
Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.
Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.
Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt.1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.
Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della
Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.
Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.
Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.
E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.
Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.
Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame.
con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli.
I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.
E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisori delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta".
La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.
La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.
L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.
Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurne l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.
Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.
Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc..
I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.
Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.
Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.
I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Art. 41.4 Interventi di mitigazione ambientale della nuova costruzione negli ambiti ACO-CA-nn

Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione dovranno essere previste sistemazioni naturalistiche a ripristino delle aree interessate dagli interventi o in condizioni di degrado che si trovano in prossimità di boschi, corsi d'acqua, prati naturali, per una congrua profondità non inferiore a mt.5,00.
Tali a aree sono da prevedere sistemate a prato naturale o ad arbusteto, in essenze autoctone coerenti con l'areale climatico, con attenzione alla regimazione delle acque, al mantenimento e al raccordo ai manufatti qualora presenti (muri a secco, canali, beodi, balze ciglionate, ecc.).
Per quanto concerne gli interventi edilizi in aree interessate dalla rete ecologica regionale si richiama quanto disposto all'art. 28 delle presenti norme.

TITOLO IV - NORME DEL DISTRETTO

Art. 42 DST-TRZ-CL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido"

Art. 42.1 Individuazione

Il Distretto è costituito dalle are comprese tra corso Colombo e viale Tito Groppo a nord (con esclusione delle preesistenze edilizie), la foce dell'Entella a est, il mare a sud, il porto turistico a ovest. È l'area interessata dall'edificio monumentale del Lido e della sua piscina sportiva in disuso, dagli stabilimenti balneari, dagli impianti per il gioco delle bocce, il calcio, e i numerosi parcheggi alla colmata.



Art. 42.2 Le condizioni attuali

Art. 42.2.1 Contesto territoriale

L'area è di grande pregio urbano e paesaggistico, affacciata sul golfo del Tigullio, ottimamente infrastrutturata, già interessata dal SUA di Piazza dell'Umanità, parte rilevante del fronte mare di Chiavari sia per posizione sia per estensione. Il fronte mare di Chiavari è oggetto in questi anni di previsioni in corso di attuazione, come l'ampliamento del porto turistico, approvate, come nel caso del SUA ex cantieri navali e del SUA di Preli, in corso di approvazione come nel caso del recupero dell'ex colonia Fara. Nel complesso gli interventi sul waterfront di Chiavari potrebbero

contribuire a qualificare la città, sotto il profilo dell'immagine urbana e delle attività, a mantenere nel tempo la capacità attrattiva della città.

Art. 42.2.2 Principali funzioni presenti

Sono presenti servizi e funzioni turistiche quali: parcheggi, campi da bocce e campi di calcio, aree verdi, stabilimenti balneari, attrezzature per sport nautici, piscine. Sono presenti importanti spazi dismessi, quali l'ex piscina olimpionica del Lido.

Art. 42.2.3 Infrastrutture d'accesso

Uno dei fattori di pregio dell'area riguarda l'ottima posizione sotto il profilo infrastrutturale. Il porto turistico è adiacente, nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria e, sotto il profilo viario, è servita da strade urbane principali, quali corso Colombo e Viale Tito Groppo. L'accesso da Viale Tito Groppo può essere ulteriormente migliorato con il raddoppio del fornice di accesso, come previsto dal PUC. Di rilevanza paesaggistica poi è la presenza del tratto pedonale terminale del lungo Entella e della passeggiata a mare, a partire dal porto.

Art. 42.2.4 Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area

- La foce Entella e l'affaccio a mare
- Il Lido e la ex piscina olimpionica
- L'ampio riempimento di Colmata
- Il collegamento con il porto turistico

Art. 42.3 Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.

Art. 42.3.1 Elementi di crisi

- Inattuabilità del SUA piazza dell'Umanità, a fronte delle aste andate deserte e delle mutate condizioni generali
- Sottoutilizzo di estese aree pregiate, libere da vincoli e di proprietà comunale
- Scarsa definizione delle aree pubbliche nel tratto terminale dell'Entella
- Sottoutilizzo delle potenzialità sotto il profilo degli spazi per gli sport acquatici e la fruizione balneare
- Scarsa capacità attrattiva generale del fronte mare rispetto al centro urbano
- Scarsa identità positiva d'immagine
- Assenza di elementi di continuità vegetazionali e ciclopedonali

Art. 42.3.2 Elementi di valore

Disponibilità strategica di una consistente superficie comunale di cui si rilevano tra le principali caratteristiche:

- Localizzazione di pregio in fronte mare
- Contiguità con le aree di foce Entella
- Ottima accessibilità urbana e territoriale per la prossimità alla stazione ferroviaria, l'aderenza ad assi urbani principali, la contiguità al porto turistico
- Contiguità con le aree del porto turistico e gli assi ciclopedonali
- Condizioni di sicurezza idrogeologica
- Preesistenze di pregio quali il complesso del Lido
- Estensione notevole delle aree, complessivamente di nove ettari lordi, incluse le spiagge

Art. 42.3.3 Condizioni presenti

ambientale: la spiaggia del Lido, la parte terminale della sponda destra dell'Entella,
acque pubbliche: la foce dell'Entella
idrogeologico: data la localizzazione litoranea è da considerare nelle previsioni d'intervento l'altezza della falda e la presenza di acqua salata, vicine alla quota di superficie
rischio idraulico: basso, le aree non sono rilevate come esondabili

Art. 42.3.4 Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale:

PTR bozza adottata PDD n°32 in data 8/11/2014

Area di Concertazione 12 Città dell'Entella
L'area in oggetto è contigua alle aree individuate nel contesto orientato alla soluzione dei temi ambientali, paesaggistici e insediativi della piana di fondovalle dell'Entella.
Costa
Uso del suolo (2012 sc.1:25000): aree portuali e per il diporto, aree sportive (campi), campeggi e strutture turistico ricettive (Lido e stabilimenti balneari) suoli rimaneggiati e artefatti (fronte mare colmata)
Carte della sensibilità a terra: connotazione assente
Aurelia: passaggio a mare della via Aurelia più recente, vincoli architettonici puntuali: Chiesa delle Giannelline, Stabilimento balneare il Lido, monumento a C.Colombo di F.Messina.

PTCP
Ambito Entella 66, 72
Assetto Insediativo ID MO A, AI MA
Assetto Vegetazionale COL ISS MA
Assetto Geomorfologico MO B

P.T.A.M.C.
Paraggio n°11 Foce Entella
Regimi normativi
Colmata: assente
Lido: Costa bassa fascia dinamica FDA, FDB, FDC; Area di valenza naturalistica ASR aree di spiaggia di ripristino ambientale di cui all'art.12 delle NdA.
Estratto art.12 commi 2 e 3:
2) l'area di spiaggia destinate al recupero vegetazionale è individuata nel rispetto dei seguenti criteri:
- la superficie complessiva dell'area non dovrà essere inferiore al 5% della superficie della ASR o, in alternativa, a 1000 m2.
- laddove nello stesso comune esistano più ASR il Comune può, motivatamente, ridurre le superfici di una o più "aree di spiaggia destinate al recupero vegetazionale", bilanciandole con un congruo incremento di altre.
- ciascuna area di spiaggia destinata al recupero vegetazionale è individuata cartograficamente
ad una scala adeguata (dettaglio non inferiore 1:2.000): il Comune provvede a trasmettere alla Regione l'individuazione delle aree ed ogni successivo aggiornamento, nonché i risultati di un monitoraggio fotografico (da realizzarsi annualmente, nel periodo tra maggio e settembre),
avente ad oggetto lo stato dell'area e le specie vegetali rinvenute.
3) Nelle ASR di cui all'articolo 11, comma 1 lett. a), non è consentita la trasformazione del suolo sabbioso con opere di copertura, asfaltatura, impermeabilizzazione; è fatto salvo il caso in cui la trasformazione sia prevista nell'ambito di opere di interesse pubblico strategico per il Comune; in questo caso il progetto deve prevedere, nella stessa ASR, interventi di mitigazione e compensazione che perseguano gli obiettivi delle presenti norme.

PdB Stralcio ex DL 180/1998 Ambito 16 Fiume Entella
Suscettività al dissesto bassa PG1 e molto bassa PG0 (art.16.c.4), classi speciali Tipo B2 riporti antropici (art.16 bis. c. 5)
Fasce di inondabilità B e C
Rischio geologico moderato R1, lieve o trascurabile R0
Rischio idraulico molto elevato R4 e medio R2
Vincolo idrogeologico assente
Aree storicamente inondate, aree inondabili con tempo di ritorno T200 e T500

PTC PROVINCIALE

Variante SISTEMI TERRITORIALI STRATEGICI
adottata D.C.S. n°40 del 30.12.2013

SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO 2 - Sistema produttivo orientale

Scheda 2: "SISTEMA PRODUTTIVO ORIENTALE GENOVESE": rilancio del sistema produttivo della Fontanabuona, riassetto delle attività produttive costiere, consolidamento del sistema industriale della Val Petronio, integrato con il riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna e del Fiume Entella e il tracciato della "Nuova Aurelia". Il tema attua le indicazioni del PTR/PTC della Costa/PTC, proponendo un insieme coordinato di azioni mirate a:

- rilanciare il sistema produttivo della Fontanabuona, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti industriali che consentano anche operazioni di ricollocazione di attività produttive non compatibili con i tessuti urbani e possano garantire il riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna;
- la riqualificazione degli affacci a mare interessati da attività produttive;
- il consolidamento e la diversificazione della attività produttive della Val Petronio, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti artigianali;
- la riqualificazione idrogeologica, urbanistica ed ambientale dell'area urbana dell'Entella, in grado di integrare i temi del riassetto idrogeologico e del tracciato della "Nuova Aurelia".

Indicatori del Progetto Integrato:
1. Elemento motore: riassetto idrogeologico delle vallate Lavagna, Entella, Gromolo/Petronio, il potenziamento della viabilità di livello territoriale, **la riqualificazione dei water front urbani**;
2. Esternalità positive da sfruttare: rilancio del ruolo turistico di Genova; la nuova direttrice della "gronda di levante" A12; l'espansione del settore nautico e della **portualità turistica**.
3. Esternalità negative da limitare: recessione del comparto ardesiaco per effetto della globalizzazione del settore; contenimento dell'impatto ambientale della "Gronda di Levante A12".
4. Potenziale di sinergie da espandere: integrazione tra i sistemi commerciali della costa e delle vallate; riqualificazione urbana e rilancio delle vallate per effetto della ridistribuzione di funzioni produttive; riequilibrio ambientale tra costa e entroterra.
Governance e partenariato: coinvolgimento degli Enti e degli attori locali nel processo di coopianificazione (Accordi di Pianificazione), anche sulla base delle esperienze del PRUSST Sestri Levante – Casarza Ligure, del Patto Territoriale del Tigullio-Fontanabuona, **del progetto integrato "Città dell'Entella" in corso di realizzazione tra Città Metropolitana di Genova e i Comuni di Chiavari, Lavagna, Carasco, Cogorno, Leivi**.
(Ambito per la Co-pianificazione)

OBIETTIVI
A) Obiettivi di sviluppo territoriale e di riorganizzazione dei sistemi produttivi

- Riordino e riqualificazione logistica del sistema produttivo dei fondovalle Lavagna e Petronio da organizzare come distretti industriali in grado di diversificare le attività, rilanciare l'economia locale e consentire operazioni di ricollocazione di attività produttive non compatibili con i tessuti urbani.
- Consolidamento e diversificazione della attività produttive esistenti compatibili con il contesto, mediante l'individuazione di nuovi insediamenti artigianali, anche commisti con la residenza.
- Integrazione delle previsioni di nuove infrastrutture (tunnel costa-entroterra, nuova viabilità Entella) con il sistema della viabilità territoriale esistente, finalizzata al potenziamento complessivo delle connessioni fra gli ambiti del levante ed al superamento delle criticità attuali alla scala di ciascun ambito.
- Riqualificazione degli affacci a mare interessati da attività produttive.

B) Obiettivi di riqualificazione ambientale

- Riassetto idrogeologico del Torrente Lavagna e messa in sicurezza delle aree insediate.
- Riqualificazione idrogeologica, urbanistica e ambientale dell'area urbana dell'Entella, in grado di integrare i temi del riassetto idrogeologico e delle previsioni viarie.
- **Incremento della connotazione plurifunzionale del territorio** e, conseguentemente, della capacità di mantenere la propria identità a fronte dei fenomeni evolutivi.
- **Rafforzamento delle infrastrutture verdi** (corridoi ecologici, sponde naturalistiche, sistema delle aree verdi pubbliche e private) e blu.
- **Riqualificazione dei waterfront fluviali**, a fini ecologici, manutentivi, paesaggistici e di fruizione collettiva.
- **Riqualificazione dei fronti urbani**: le strade commerciali, gli attraversamenti urbani.
- Riqualificazione del paesaggio industriale: la riorganizzazione funzionale, il linguaggio architettonico, i materiali, le sistemazioni esterne e il verde.
- Riconfigurazione reti energetiche ed ecologiche anche a servizio delle attività produttive.

C) Obiettivi di coesione sociale e identità territoriale

- Potenziamento dell'accessibilità ai servizi territoriali per la popolazione insediata nelle valli del levante.
- Rafforzamento della coesione sociale, anche attraverso il coordinamento e l'integrazione dei servizi di interesse collettivo a scala sovracomunale, tra cui **in particolare i centri di formazione professionale**.
- Consolidamento dei livelli occupazionali, attraverso il rafforzamento delle attività produttive storiche (ardesia, nautica, damaschi, prodotti alimentari) ma anche **la creazione di attività produttive innovative**, capaci di rafforzare l'identità delle vallate.

SCHEMA OBIETTIVI
Riqualificazione ambientale
Costituzione di corridoi verdi e blu e ***riqualificazione paesaggistica*** degli insediamenti produttivi,
Sviluppo territoriale e di riorganizzazione dei sistemi produttivi
Diversificazione dell'offerta produttiva e integrazione con il contesto ambientale e riqualificazione degli affacci a mare,
Coesione sociale e identità territoriale
Potenziamento dell'accessibilità ai servizi comprensoriali, rafforzamento della coesione sociale, ***consolidamento dei livelli occupazionali***.
Percorsi di Co-pianificazione: Conferenze d'ambito art. 24 delle Norme del PTC, Accordi di Programma/di Pianificazione, Programmazione negoziata, Protocolli d'Intesa

P.U.D.
Normativa (bozza dicembre 2014)
ART. 40 - ZONA LIDO – DALLA FOCE DEL FIUME ENTELLA ALL'INIZIO DELLA SCOGLIERA ARTIFICIALE DI P.ZZA DELL'UMANITA'.

40.1 – Il tratto di costa compreso tra la foce del fiume Entella e la scogliera artificiale di P.zza dell'Umanità si caratterizza per la presenza di un arenile sabbioso e particolarmente profondo. La superficie balneabile infatti raggiunge i 26.753 mq per un fronte mare balneabile di appena ml 204, registrando quindi una profondità media di circa m 130.
La colonia marina (Istituto S. Marta) e i tre stabilimenti balneari (Bagni Lido, Bagni Esperia, Bagni Giardini), le cui strutture ricadono in parte su suolo comunale, sono ricompresi tra le due spiagge libere 001 e 002.
40.2 – Le concessioni demaniali esistenti sono quelle riportate di seguito:
1) **C.D.M. n. 5/2006** e suppl. n. 6/2012 "BEACH BREAK SURF CLUB", mq. 160 per realizzare e mantenere una struttura a servizio dell'attività sportiva del surf;
2) **C.D.M. n. 3/2004** "Lido Blu s.r.l.", mq. 10.758, fronte mare ml 51,17, per stabilimento balneare.
Lo stabilimento balneare denominato "Bagni Lido" ricomprende anche un'area insistente su suolo comunale di circa mq. 6.475, relativa all'edificio in muratura, alle due piscine e all'area parcheggio, che è stata concessa in uso con atto rep. n. 2663 in data 23/03/2000;
3) **C.D.M. n. 11/2004** "Istituto S. Marta", mq. 1.535, fronte mare ml. 10, per colonia marina.
La colonia marina "S. Marta" ricomprende anche un'area comunale di mq. 370 sulla quale insiste gran parte delle strutture;
4) **C.D.M. n. 13/2004** "Bagni Esperia s.a.s.", mq. 6.343, fronte mare ml. 44, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Esperia" ricomprende anche un'area comunale di mq. 430 sulla quale insiste gran parte delle strutture.
5) **C.D.M. n. 15/2004** "Bagni Giardini s.n.c.", mq. 5.177, fronte mare ml. 45, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Giardini" ricomprende anche un'area comunale di mq. 298 sulla quale insiste gran parte delle strutture.
6**) C.D.M. n. 6/2011** "Comune di Chiavari", per mq. 784,51 per mantenere la strada al molo "Lido".
Le concessioni hanno tutte scadenze il 31.12.2020, ex art.34-duodecies D.L.194/2009 convertito in legge 26 febbraio 2010, n. 25.

Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC

Il Distretto di Trasformazione comprende una porzione soggetta a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 4i della tav. 9STR). Dal punto di vista geologico tecnico parte del distretto è inserito in classe 3, ovvero suscettività d'uso condizionata. Pertanto si dovrà far riferimento all'articolo 21 delle norme geologiche.
Per la restante parte la suscettività d'uso è non condizionata.

Art. 42.5 Obiettivi della pianificazione del Distretto

Tenuto conto della necessità di mantenere e consolidare il tessuto produttivo di servizi qualificati di Chiavari come condizione necessaria alla vitalità della città stessa, penalizzata dalla crisi strutturale sentita nei settori produttivi del comprensorio e dal comparto commerciale, dalla perdita di funzioni pregiate quali il tribunale, dall'emigrazione della popolazione attiva più giovane, tenuto conto delle caratteristiche dell'area, per proprietà, fattori localizzativi, accessibilità, vincoli (ambientali, paesaggistici, d'uso), l'impiego della principale area pregiata (per localizzazione, infrastrutturazione, estensione) nella disponibilità del Comune è volto a creare, in corrispondenza della Colmata, e all'interno di un disegno complessivo di elevata qualità urbana di spazi per il lavoro nei settori innovativi (digitale, informatica, governance aziendale ecc.) con presenza al proprio interno di strutture (l'incubatore d'impresa) in grado di favorire attraverso agevolazioni e sostegno "di prima fase" lo sviluppo e la crescita di nuove attività (circa 500 p.l.).
Ridisegno dell'area urbana mediante la creazione di un polo di servizi urbani qualificati (parcheggi, attrezzature sportive, spazi ricreativi e culturali) inseriti all'interno di una forte immagine di verde d'alto e medio fusto e di sistemazione costiera.

In sintesi l'intervento ha l'obiettivo di conseguire:

- l'insediamento di funzioni pregiate capaci di mantenere il rango di riferimento territoriale per le attività produttive del terziario e dei servizi pregiati;
- l'integrazione dell'area nell'ambito urbano;
- la riqualificazione paesaggistica di una porzione del fronte mare situata tra il porticciolo turistico e la Foce Entella;
- il recupero, la ristrutturazione e la creazione di servizi qualificati e spazi per il tempo libero;

Tutti questi interventi nel complesso sono capaci di costituire una polarità tale da riverberare gli effetti positivi alla scala urbana e territoriale.

Art. 42.5.1 Tessuto produttivo qualificato

Si mette in gioco l'area comunale per la creazione di un polo produttivo tecnologico, innovativo e compatibile con l'ambito urbano pregiato del fronte mare.
La proposta insediativa di funzioni produttive qualificate si avvale della localizzazione, sul mare - eppure in città - contigua al porto turistico, alla passeggiata, quali elementi attrattori per la delocalizzazione dai centri urbani del nord Italia e la creazioni di sedi appropriate per le nuove imprese che tra l'altro possono usufruire del supporto di un tessuto locale maturo, imprenditoriale e di servizi.
Si conferma la proposta emersa nel corso della formazione del Piano, dal dibattito pubblico e dalle istanze ricevute, di creazione di un incubatore per le nuove imprese tecnologiche digitali, con la presenza di servizi qualificati e attività terziarie di supporto.

Art. 42.5.2 vitalità e fruibilità con l'introduzione di funzioni urbane complementari e servizi

Oltre al potenziamento del tessuto produttivo qualificato l'attuazione delle previsioni del Distretto è volta conseguire l'integrazione nel tessuto urbano attraverso l'introduzione di funzioni attrattive culturali, sportive, del tempo libero, oltre alla qualità delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.
In questo senso è previsto il mantenimento delle funzioni sportive presenti ricollocate in spazi adeguati, la nuova dotazione di spazi attrezzati per il gioco e lo sport, l'impiego polifunzionale e flessibile del campo sportivo anche come arena spettacoli.

La presenza di una quota di residenza è considerata necessaria sia per connotare l'area in senso urbano con un mix di funzioni che presidino le condizioni di vivibilità nell'intero arco della giornata, sia per la creazione di residenze

convenzionate per i nuovi addetti, sia per conseguire effettive condizioni di sostenibilità economica dell'intervento, anche alla luce della recente storia urbanistica del comparto.
In analogia è da prevedersi la presenza di attività tipiche qualificanti la vitalità dell'ambiente urbano nell'arco dell'intera giornata quali i pubblici esercizi e la distribuzione al dettaglio, con privilegio per gli esercizi di vendita specializzati legati alla presenza di spazi sportivi, ricreativi e per il tempo libero ed alla contiguità con la struttura portuale turistica.

L'area, come nel previgente SUA, comprende anche l'ambito del Lido, quale area da riqualificare confermando gli stabilimenti balneari e ristrutturando gli impianti sportivi in modo da giungere a nuove configurazioni e dotazioni di qualità (piscina olimpionica, campi da bocce, nautica minore, pesca sportiva, sport acquatici, parco acquatico).

Sempre sotto il profilo delle funzioni pregiate si prevede la possibilità di realizzare un centro congressi, spazi didattici / espositivi / di ricerca sulle nuove tecnologie (parco tecnologico).
Si prevede la conferma dei parcheggi pubblici esistenti per un totale doi circa 700 posti auto.

Art. 42.5.3 Qualificazione paesaggistica e ambientale

Un obiettivo di rilievo per il distretto è la creazione di uno spazio urbano qualificato in cui le prestazioni inerenti la sostenibilità ambientale e la qualità paesaggistica, assumono particolare significato.
È prevista:

- la creazione di spazi e di sistemazioni verdi, sia di mitigazione degli interventi, sia d'integrazione ambientale, con una forte immagine di verde d'alto e medio fusto;
- la continuità pedonale e ciclabile con il tessuto circostante, di cerniera tra passeggiata a mare e foce Entella, con significativi tratti e scorci costieri;
- il recupero dei valori d'immagine e culturali presenti nel distretto quali il Lido e la piscina olimpionica;
- la creazione di nuovi valori identitari riconducibili alla qualità edilizia e alla sua integrazione nel contesto del fronte mare e del tessuto esistente su viale Tito Groppo;

Art. 42.5.4 Requisiti prestazionali

Art. 42.5.4.1 Difesa del suolo e ambiente marino

L'intervento dovrà:

- garantire le condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero attraverso il mantenimento di superfici naturali nell'arenile della zona Lido;
- consolidare le difese a mare come previsto nel SUA previgente opportunamente verificate e dimensionate con attenzione ai valori d'immagine e alla fruibilità della costa;
- mantenere ampie superfici permeabili del suolo;
- prevedere vasche di accumulo e riuso delle acque piovane a fini irrigui;
- considerare il sistema di regimazione delle acque meteoriche.

Art. 42.5.4.2 Sostenibilità ambientale

La realizzabilità del progetto è subordinata alla rispondenza a una serie di requisiti inerenti varie componenti.

Art. 42.5.4.3 Ambiente

La realizzabilità dell'intervento è subordinata alla sostenibilità delle pressioni antropiche sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico, della capacità di depurazione degli impianti esistenti, della rispondenza degli edifici a requisiti di efficienza energetica (classe A, B), del rispetto delle condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero inerenti la biodiversità.
Ovvero l'elaborazione del progetto deve farsi carico di verificare la rispondenza alla capacità di assorbimento della pressione antropica indotta e dell'adozione di ogni misura volta a mitigarla.
Nell'area a ridosso della foce Entella , nel caso di interventi che vanno a modificare le sponde o le aree limitrofe è necessaria la messa a dimora di essenze autoctone e ripariali, idonee e incontinuità con gli habitat presenti e potenzialmente presenti, da selezionare con il gestore del SIC "Foce e medio corso dell'Entella".

Art. 42.5.4.4 Infrastrutture

Le aree risultano accessibili dalla viabilità a mare esistente. Il progetto deve prevedere il mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti a servizio della città. Deve essere prevista la realizzazione, senza soluzioni di continuità, di collegamenti ciclopedonali costieri che colleghino la passeggiata a mare esistente con l'area e il parco di foce Entella.
I percorsi pedonali pubblici interni devono essere correttamente dimensionati e attrezzati sotto il profilo della fruibilità e della sicurezza da parte di tutte le persone, devono garantire la permeabilità dell'area dal tessuto edilizio esistente.
I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati prevalentemente in spazi coperti, integrati alle strutture edilizie per ridurne la visibilità.
Devono essere previsti stalli per la sosta di biciclette, opportunamente dimensionati e collocati.
Deve essere previsto un opportuno collegamento (ciclopedonale) con l'area portuale turistica.

Art. 42.5.4.5 Servizi

Tra le funzioni connotanti le previsioni troviamo l'incubatore/acceleratore di imprese digitali, lo spazio congressi che, benché a gestione privata hanno il valore di spazi d'interesse comune e di spazi per la formazione professionale e che devono rispondere all'obiettivo di formazione, sostegno e sviluppo di nuove e giovani imprese.
Per quanto concerne i servizi di livello locale i servizi devono garantire il mantenimento e miglioramento delle dotazioni esistenti e pertanto è prevista la ricollocazione e adeguamento degli spazi sportivi (campi da bocce, campi da gioco calcio, campi da tennis, sede e attracco per pesca sportiva), l'incremento di spazi per il tempo libero, con attenzione alle attrezzature che migliorano la vivibilità dell'area, quali gli spazi attrezzati per il gioco dei bambini, gli spazi verdi.

Art. 42.5.4.6 Commercio e pubblici esercizi

È ammessa unicamente la presenza di pubblici esercizi e di negozi di vicinato di piccola dimensione o di negozi specializzati (nuove tecnologie, sport) con il senso di connettivo urbano e volti alla fruizione turistica di fronte mare, in modo tale da contribuire alla vitalità dell'area senza costituire però, per dimensione e concentrazione, un elemento di conflitto con le aree commerciali del centro urbano.

Art.42.5.4.7 Sistema insediativo

La previsione dà luogo a un nuovo insediamento costiero integrato nella città esistente. I volumi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto unitario che consideri la relazione con il tessuto edilizio esistente, l'inserimento nel tessuto urbano, la prossimità al porto turistico, l'equilibrio tra volumi edilizi e spazi aperti, il mantenimento dei valori architettonici presenti e l'attribuzione di nuovi valori dati dalla qualità edilizia, con l'adozione di soluzioni innovative di rispondenza a criteri bioclimatici improntati al confort e al risparmio energetico, ai requisiti di accessibilità e fruibilità, e dati dalla qualità paesaggistica inerente la considerazione della localizzazione in fronte mare e in prossimità della foce Entella, la previsione di essenze e coperture vegetali su vaste superfici continue.

Art. 42.5.4.8 Paesaggio

I volumi edilizi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto di corretto inserimento paesaggistico con riferimento all'intero fronte mare e allo sfondo urbano retrostante. Sebbene siano presenti valori architettonici puntuali (la Fara, piazza Gagliardo, il Lido) il fronte mare di Chiavari è un luogo reso eccezionale dalla meravigliosa vista sul Golfo e il promontorio di Portofino, mentre è debole la qualità edilizia nell'insieme connotata da eterogeneità e frammentazione, con una consistente quota recente e urbana priva di qualità paesaggistiche proprie.
Il nuovo insediamento, tanto più per l'eccezionalità della situazione all'interno di un tessuto urbano compiuto e saturo, deve contribuire a riqualificare l'intero fronte mare costituendo un polo attrattivo d'interesse anche sotto questo profilo.

Art. 42.5.4.9 Disciplina urbanistico-edilizia e paesistica da osservarsi nel P.U.O.

Superficie del distretto mq. 116.000 mq. di cui circa mq. 84.000 di proprietà comunale (Piazza Giovanni Paolo II, impianti sportivi, complesso del Lido, viabilità, parcheggi e verde pubblico, porzione stabilimenti balneari) ed il resto di competenza demaniale.

Art. 42.5.4.10 Funzioni obbligatorie da prevedersi nel P.U.O.

Dotazioni e spazi per la funzione caratterizzante:

- strutture per attività produttive e direzionali necessitanti di strutture paesisticamente e ecologicamente compatibili in misura corrispondente a 450 posti lavoro pari a (450x14) mq. 6300 di S.A. con possibilità di variazione in più o in meno di un massimo del 20%;
- struttura convegnistica per almeno 500 posti completa di spazi accessori.

Dotazioni e spazi pubblici ;
Le dotazioni pubbliche dovranno comprendere in superficie almeno il 70% della superficie totale della proprietà comunale compresa nel P.U.O. e consteranno di:

- dotazioni di parcheggio pubblico – almeno 650 p.a.;
- campo di calcio regolamentare e annessi di servizio;
- passeggiata a mare, Pista ciclabile perimetrale e dotazioni e arredi dello spazio a verde pubblico in misura di almeno 4 ha.

Funzioni accessorie
Al fine del coordinamento complessivo dell'intervento e onde garantirne la compatibilità del quadro economico di fattibilità è consentito che l'intervento comprenda:

- la funzione residenziale sino ad un massimo di mq. 8.500 di S.A o alternativamente a quote di essa la funzione turistico ricettiva in misura pari al 120% di dette quote;
- la funzione commerciale esclusivamente destinata a funzioni di vicinato e pubblici esercizi oltre che attività ricreative e di spettacolo, limitatamente alle attività di distribuzione di vicinato in misura non superiore a mq. 1.000.

Condizioni particolari della funzione residenziale
Quote non inferiori al 25% della S.A. destinata a funzioni residenziali debbono essere riservate all'utilizzo in termini di ERS, con canoni di locazione e prezzi di vendita soggetti a convenzione con il Comune, a soggetti aventi o esercenti attività all'interno delle funzioni produttive del complesso.

Utilizzo aree demaniali
Le superfici di proprietà demaniale potranno essere utilizzate oltre che per le strutture di difesa marittima, per la realizzazione di passeggiata a mare pubblica e per le attività di servizio alla balneazione sulla base delle concessioni rilasciate.
E' ammessa la formazione di nuove strutture destinate al miglioramento della fruizione ricreativa integrata alla balneazione.

Art. 42.5.4.11 Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni resta subordinata alla preventiva approvazione di P.U.O. esteso all'intera zona da approvarsi in connessione con uno specifico Accordo di Programma, attesa l'incidenza rilevante della previsione di trasformazione su aree sia di proprietà comunali che demaniale e comprendenti tra l'altro la realizzazione delle difese costiere nell'osservanza di quanto disposto dal Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero.
L'Accordo di Programma, da promuoversi a cura dell'Amministrazione Comunale, con l'eventuale concorso di soggetto attuatore individuato a mezzo di procedura pubblica anche nelle forme della finanza di progetto, costituirà sede di intesa delle Amministrazioni interessate (Regione, Città Metropolitana e Comune) nell'ambito delle rispettive competenze e dovrà ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/1997 e s.m. disporre le necessarie garanzie per la compiuta attuazione delle previsioni approvate, nei termini previsti dal progetto, con particolare riguardo a tutte le opere di carattere o interesse pubblico previste.

Art. 42.5.4.12 Obbligazioni in materia di E.R.P. (L.R. 38/2007 e s.m.)

La quota di Edilizia Residenziale Pubblica da realizzare in connessione all'attuazione delle previsioni del Distretto resta determinata nell'8% del totale della S.A. con funzione residenziale (esclusa la quota destinata a E.R.S.) prevista dal P.U.O.

Essa potrà essere realizzata in tutto o in parte all'interno del Distretto ed in tal caso la superficie destinata a tale destinazione è aggiuntiva rispetto a quella prevista, anche ove eccedente il margine di flessibilità indicato al precedente punto Art.52.5.4.10.
E' altresì ammesso che l'intera quota o quella residuale dalla eventuale riserva all'interno sia realizzata all'esterno, in altra area preferibilmente all'interno dell'ambito ARI-Q-Ri nel settore già individuato dal PUC come destinato ad accogliere intervento di E.R.P.

Art. 42.5.4.13 Disciplina su possibilità di articolazione in lotti

Ferme restando le disposizioni di garanzia relative all'intera attuazione delle previsioni del P.U.O. unitario, lo stesso potrà prevedere una attuazione frazionata, attraverso il rilascio di successivi singoli permessi di costruire, relativi a lotti unitari di intervento già individuati all'interno del P.U.O.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 43 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale.
Nel caso di modifica di delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art. 44 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.
Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.
I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate antecedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

Art.45 Raccordo con gli strumenti vigenti

Fermo restando il formale recepimento nel PUC dei contenuti degli S.U.A. specificatamente indicati nelle singole disposizioni d'ambito eventuali altri strumenti attuativi in vigore alla data dell'adozione del presente Piano restano efficaci per le porzioni per le quali non è ancora stato rilasciato il pertinente titolo edilizio, limitatamente alle parti non in contrasto con le pertinenti disposizioni del presente Piano.
La predetta facoltà edificatoria decade ad ogni effetto ove non venga utilizzata da un procedimento abilitativo edilizio richiesto entro un anno dal rilascio del suo attestato da parte del Comune.

Art. 46 Rapporti con il R.E.

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti Norme, prevalgono queste ultime.

Art. 47 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla classificazione acustica delle varie parti del territorio comunale ed al relativo Regolamento approvato con D.C.C. n° 104 del 26 luglio 2010.
Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

Sommario

TITOLO I – GENERALITÀ....1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE....1
Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme....1
Art. 2 Elementi dispositivi del P.U.C....1
Art. 3 Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano....2
Art. 4 L'articolazione dispositiva....2
Art. 4.1 Generalità....3
Art.4.2 Raccordi con la disciplina geologica....3
Art. 4.3 Disciplina degli Ambiti....3
Art. 4.4 Articolazione della disciplina....4
Art. 5 Credito edilizio....4
Art. 6 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi....5
Art. 7 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie....5
CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO....5
Art. 8 Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti....6
Art. 9 Disciplina paesistica....7
CAPO III – VARIANTI E MONITORAGGIO....8
Art. 10 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m....8
Art. 10.1 Indicatori di salubrità ambientale....8
Art. 10.2 Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio....8
Art. 10.3 Verifica della capacità depurativa....8
CAPO IV – DEFINIZIONI....9
Art. 11 Definizione dei parametri urbanistici e edilizi e di elementi di rilievo assunti dal Piano....9
Art. 11.1 Parametri urbanistico-edilizi indicati nella L. R. 16/2008....9
Art. 11.2 Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano....9
Art. 12 Destinazione Funzionali....13
Art. 12. 1 Destinazione d'uso Residenziale (R)....14
Art. 12.2 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)....14
Art. 12.3 Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)....14
Art. 12.4 Destinazione d'uso Commerciale (C)....14
Art. 12.5 Destinazione d'uso Rurale (A)....14
Art. 12.6 Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)....14
Art. 12.7 Destinazione d'uso Servizi (S)....14
Art. 13 Classificazione delle tipologie d'intervento....14
Art. 13.1 Tipologie assunte dalla L.R. 16/2008 e s.m....15
CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE....15
Art. 14 Generalita'....15
Art. 14.1 Caratteristiche generali....15
Art. 14.2 Identificazione cartografica....15
Art. 15 Gli standard urbanistici....16
Art. 15.1 Identificazione e specificazione dispositiva....16
Art. 15.2 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione....17
Art. 16 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona....17
Art. 16.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)....18
Art. 16.2 Aree e attrezzature sanitarie ambito ospedaliero (Numero identificativo *2 categoria FIC1e)....18
Art. 16.3 Aree e attrezzature per servizi religiosi....19
Art. 16.4 Impianti cimiteriali....19
Art. 16.5 Aree e attrezzature per servizi tecnologici....19
Art. 16.6 Aree e attrezzature per l'istruzione....20

Art. 16.7 Aree sistemate a parco attrezzato locale e parchi pubblici urbani 20
Art. 16.8 Impianti sportivi 21
Art. 16.9 Parcheggi pubblici 21
Art. 16.10 Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza con parcheggi privati 22
Art. 16.11 Servizi privati d'interesse pubblico 22
Art. 17 Il sottosistema della mobilità 22
Art. 17.1 La viabilità carrabile 22
Art. 17.2 Strade vicinali o private 22
Art. 17.3 Regolarizzazione delle sedi stradali 22
Art. 17.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione 23
Art. 17.5 Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio 23
Art. 17.6 Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale 23
Art. 17.7 La mobilità leggera – le ciclovie 24
Art. 17.8 Recupero e fruibilità della fruizione escursionistica 24
17.9 Aree del Porto Turistico 25
Art. 18 Acquisizione servizi di standard 25
CAPO VI – Disposizioni inerenti gli spazi del commercio. 25
Art.19 Disciplina degli spazi commerciali 25
Art. 19.1 Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali 25
Art. 19.2 Trasferimenti e ampliamenti 28
Art. 19.3 Definizione del rapporto convenzionale tra SNV e S.A. 28
Art. 19.4 Dotazione di parcheggi per la clientela 28
Art. 19.5 Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale 28
Art. 19.6 Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV 29
Art. 19.7 Requisiti igienici degli esercizi commerciali 29
Art. 20 Distributori di Carburante 29
Art. 20.1 Parametri edilizi 30
Art. 20.2 Impianti di alimentazione elettrica o ecologica similare 30
TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI 30
CAPO I – I VINCOLI 30
Art. 21 Aree Inedificabili 30
Art. 21.1 Definizione 30
Art. 21.2 Elenco 30
Art. 21.3 Disposizioni 31
Art. 22 Aree soggette a speciali vincoli 31
Art. 22.1 Protezione della risorsa idrica per usi civili 31
Art. 22.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico 31
CAPO II – DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA' CONSEGUENTI 32
Art. 23 Esclusioni 32
Art. 24 Disposizioni in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili 33
Art. 24.1 Uso energie alternative 33
Art. 24.2 Premialità per impiego di tecniche positive in materia ambientale 33
Art. 25 Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico 33
Art. 25.1 Rapporti con il Piano di Bacino 34
Art. 25.2 Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico 34
Art. 25.3 Rilocalizzazione volumetrie a rischio idrogeologico 34
Art. 26 Disposizioni in materia di edilizia sociale 35
Art. 26.1 Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione 35
Art. 26.2 Obbligazione connessa a intervento di S.A. residenziale 36
Art. 27 Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale 36
Art.28 Interventi in aree critiche sotto il profilo idraulico e geomorfologico 37
TITOLO II – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI 37

Art. 29 Disposizioni per gli Ambiti....37
CAPO I – AMBITI DI CONSERVAZIONE....38
Art. 30 Classificazione Ambiti di Conservazione....38
Art. 30.1 Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente....38
Art. 30.2 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica....39
Art. 30.3 Criteri di intervento sugli spazi aperti....40
Art. 30.4 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica....40
Art. 30.5 Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)....41
Art. 30.6 Disposizioni generali per interventi in aree interessate dalla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)....41
Art. 31 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione....41
Art. 31.1 AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati....41
Art. 31.2 AC-TNI-A Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale....46
Art. 31.3 AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico....50
Art. 31.3.19 Interventi sugli spazi verdi....54
Art. 31.4 AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano....58
Art. 31.4.21 Interventi sugli spazi verdi....62
Art 31.5 AC-VPA Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale....64
Art. 31.6 AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale....68
Art. 31.7 AC-PRC1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale in IS-MA CPA....72
Art. 31.8 AC-BC Ambito di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio....76
31.8.1 AC-BC-BA Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza....76
31.8.2 AC-BC-AR Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S.Andrea di Rovereto....83
31.8.3 AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S.Andrea di Rovereto in IS-CE e IS-MA.CPA....90
Art. 31.8.4 AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie....91
Art. 31.8.5 AC-BC-GR1 Ambito di Conservazione del versante delle Grazie in ANI-CE....98
Art. 31.9 AC-VS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO....99
Art. 31.9.1 AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie....99
Art. 31.9.2 AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori....101
Art. 31.10 AC-NS Ambiti di conservazione dei nuclei storici....103
Art. 31.11 AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella....109
Art. 31.12 AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali 110
CAPO II – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE....112
Art. 32 Classificazione Ambiti di Riqualificazione....112
Art. 32.1 Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente....113
Art. 32.2 Criteri di intervento sugli spazi aperti....114
Art.32.3 Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)....114
Art. 32.4 Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica....114
Art. 33 Ambiti di Riqualificazione del territorio insediato....115
Art. 33.1 ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano....115
Art. 33.2 ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana....122
20. Interventi sugli spazi verdi....127
Art. 33.3 ARI-Q-nn Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani di fondovalle....129
Promozione della riqualificazione del patrimonio edilizio esistente....132
21. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale....136
22. Biodiversità....136
33.3.2 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito....137
33.3.2.1 ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana....137
33.3.2.2 ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri....137
33.3.2.3 ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne....137
33.3.2.4 ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace....138
Art. 33.4 ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli....138

Art. 33.5 ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare 141
Art. 33.6 ARI-LB Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile 146
Art. 33.7 ARI-FE Ambito di Riqualificazione del Fondovalle Entella a Caperana 149
Art. 33.8 ARI-CA-nn Ambiti di riqualificazione della Campagna abitata 154
25. Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale 157
Art. 34 Ambiti di Riqualificazione delle Attività Economiche 159
Art. 35 ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole 159
Art.35.1 Disposizioni generali 159
Art.35.2 Disposizioni operanti in assenza di conduzione agricola del fondo 161
Art. 35.2 Condizioni operanti in presenza di Area Agricola Produttiva 164
Art. 36 Disposizioni per il recupero produttivo dell'Oliveto 169
2 Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Programma Agricolo 169
3 Contenuti del Programma Agricolo 169
Art.37 ARI-TR1 Ambiti di Riqualificazione del Territorio Rurali compresi in ANI-MA, IS-MA.CPA, IS-CE del PTCP 170
Art. 38 ARI-DP Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo 171
Art.38.1 Disposizioni generali 171
Art.38.2 Disposizioni particolari per sub-ambiti 175
Art. 39 ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico 177
Interventi sugli spazi esterni 179
Art. 40 ARI-SR-nn Ambito di Riqualificazione dei servizi di scala territoriale 180
Art. 40.1 Modalità di attuazione 180
Art. 40.2 Disposizioni di carattere generale 180
Art. 40.3 ARI-SR–SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale 180
Art. 40.5 ARI-SR–CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse 181
Art. 40.6 ARI-SR–CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco 181
Art. 40.7 ARI-SR–CC Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana 182
Art. 40.8 ARI-SR–VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas) 183
Art. 40.9 ARI-SR–RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro 184
CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO 184
Art. 41 Classificazione Ambiti di completamento 184
Art. 41.1 Disposizioni generali valevoli per tutti gli ambiti 185
Art. 41.2 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito 192
Art. 40.3 Specificazioni di Disciplina Paesistica di Livello Puntuale valevole per tutti gli ACO-CA-nn 192
Art. 41.4 Interventi di mitigazione ambientale della nuova costruzione negli ambiti ACO-CA-nn 194
TITOLO IV - NORME DEL DISTRETTO 194
Art. 42 DST-TRZ-CL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido" 194
Art. 42.1 Individuazione 194
Art. 42.2 Le condizioni attuali 194
Art. 42.3 Sintesi interpretativa degli esiti della D.F. 195
Art. 42.5 Obiettivi della pianificazione del Distretto 199
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO 203
Art. 43 Rinvio 203
Art. 44 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso 203
Art.45 Raccordo con gli strumenti vigenti 203
Art. 46 Rapporti con il R.E. 203
Art. 47 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica 204