STRUTTURA DEL PIANO

SINTESI DEI CONTENUTI E PROPOSTE DI VARIANTE AL P.T.C.P.

Relazione di sintesi della struttura del Piano ex art.27c.2 LUR ss.mm.ii.
Aggiornamento Aprile 2017

1. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale, anche alla luce delle recenti modifiche introdotte al fine di adeguarla sia dal punto di vista dei contenuti che dei processi approvativi alle attuali esigenze delle comunità liguri ha individuato come valori fondanti ed essenziali nel processo di costruzione degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, la garanzia della permanenza delle condizioni di integrità fisica e di identità culturale dei territori interessati, attribuendo a garanzia valore condizionante il giudizio di sostenibilità dello strumento programmatorio dell'uso del suolo che il Piano propone.
Oggi pertanto l'impostazione del Piano Urbanistico, in una realtà particolarmente qualificata sia in senso ambientale che storico-culturale come quella chiavarese non può che essere volto a porre al centro, quale contenuto e requisito centrale che deve accompagnare il Piano stesso dal momento della sua impostazione e per tutto il periodo della sua gestione operativa, la "sostenibilità" dei processi di sviluppo e/o di trasformazione che il Piano pione in campo.
E ciò dando alla "sostenibilità del Piano" il valore di requisito centrale che deve accompagnare il Piano stesso dal momento della sua impostazione e per tutto il periodo della sua gestione operativa, superando così i limiti di una semplice "verifica a priori", che potrebbe usurarsi nell'arco di un breve periodo.
Sostenibilità che certamente ha nella salvaguardia dei valori dell'ambiente il suo primo riscontro, ma che al di là di una visione astrattamente naturalistica delle condizioni di evoluzione, considera la sostenibilità complessiva delle attività umane, nei loro caratteri economici, sociali e di qualità di vita, per le quali è parimenti necessario definire le soglie di positiva accettabilità dello sviluppo.
La sensibilità nei confronti dell'ambiente urbano e della sua cornice collinare, l'efficienza generale dei servizi alla persona insieme alla considerazione nei confronti di un quadro economico che ponga al suo centro effettive politiche per il lavoro in termini adeguati alla realtà attuale, vengono a costituire gli essenziali elementi caratterizzanti di una Chiavari per possa guardare al futuro con serenità, nella prosecuzione del suo ruolo di riferimento urbano principale di un ambito, quale quello del Levante, ove il "ben vivere" costituisce il patrimonio principale di un'immagine notoriamente apprezzata a ogni livello.

2. Gli effetti della pianificazione previgente

La Variante Generale al P.R.G. impostata nella seconda metà degli anni '90, e approvata solo nel maggio 2002, già quasi cinque anni dopo l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, si poneva sostanzialmente nella logica espansiva propria degli strumenti urbanistici dell'epoca, recependo tra i propri contenuti propositivi alcuni tra i più consistenti interventi che, attraverso le speciali procedure previste, erano stati approvati, "a stralcio", nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione della Variante stessa.
Ed in concreto, oggi, gli effetti più rilevanti di tale impostazione e di tale procedura sono riconoscibili negli insediamenti collinari realizzati nella forma di interventi unitari di una certa entità volumetrica (la Franca e via Pianello, Sanpierdicanne, Bacezza, Ri), la realizzazione di singoli interventi di completamento del tessuto urbano, la realizzazione di nuove abitazioni soprattutto nell'areale del levante collinare, maggiormente pregiato dal punto di vista panoramico,con un particolare incremento in corrispondenza del balcone marittimo di S. Andrea di Rovereto, compromettendone in più parti il suo carattere originario.
In effetti non è semplice valutare in modo compiuto il modello di città che era alla base del complesso delle previsioni di incremento abitativo proprie del vigente strumento urbanistico, anche in ragione dell'abnorme possibilità di utilizzo dei meccanismi di "perequazione", fortunatamente solo in parte concretamente utilizzati, grazie al "mercato" che ha imposto i propri limiti, facendo sì che la sommatoria degli interventi realizzati o comunque approvati si sia fermato al disotto del 40% di quanto sarebbe stato teoricamente ammissibile.

Il sovradimensionamento delle previsioni insediative aveva già motivato ragioni di rilievo sin dal 2008 rendendo palese l'esigenza dell'approvazione di una variante volta a limitarne la portata e che venne di fatto adottata ed approvata.
Il risultato complessivo di quanto è avvenuto nel recente passato, unito alle iniziative già approvate in precedenza ed in via di effettivo avvio, ha posto in evidenza come oggi siamo di fronte nella parte centrale della città ad un organismo urbano sostanzialmente saturo, dove le ulteriori modificazioni sono prevedibili esclusivamente nei termini di riqualificazione e puntuali consolidamenti, legati in ogni caso al necessario e connesso potenziamento del sistema infrastrutturale e del sistema dei servizi.
In questi termini resta aperto il tema del recupero ad una maggior qualità urbana di porzioni dei fondovalle interni dell'Entella e del Rupinaro in cui si leggono in più parti le condizioni caratteristiche della "periferia", unite alla necessità peraltro ad una rigorosa ed assoluta salvaguardia dei margini fluviali che costituiscono, sotto una molteplicità di aspetti, risorsa fondamentale per l'immagine e, ove possibile, per una collettiva fruizione ecologicamente compatibile.
Relativamente alle parti esterne all'ambito urbano gli effetti della pianificazione precedente, se hanno in qualche caso condotto a distorsioni evidenti delle immagini originarie, in particolare nel delicato settore della collina di Rovereto, hanno lasciato aperto il tema di quei settori collinari interni, insediati in termini di "campagna abitata", in cui coesistono, con diversi gradi di compatibilità, funzioni tipicamente residenziali con componenti dell'originario sistema agricolo intensivo.
In particolare, per quanto riguarda le essenziali immagini costituite dai territori aperti collinari olivetati, che costituiscono il fondale proprio della identità del territorio chiavarese, il previgente P.R.G. ha scarsamente operato per una conservazione attiva, favorendo di contro in qualche caso, con l'attribuzione di un indice di utilizzo insediativo massimo particolarmente elevato, rilevanti trasformazioni di carattere sostanzialmente residenziale e privo di relazioni con il presidio agricolo dei fondi asserviti, bloccando nel contempo ogni intervento volto al sostegno effettivo della conduzione agricola, con la conseguenza di una ulteriore estensione dell'abbandono colturale e del conseguente avvio al degrado di questo essenziale patrimonio.

3. Le ragioni dell'identità locale

La Legge Urbanistica Regionale pone tra le essenziali finalità dello strumento urbanistico a scala comunale l'affermazione del valore della "identità locale", quale elemento fondante i processi di evoluzione fisica, economica e sociale del territorio.
La conservazione dei propri caratteri identitari e la capacità della loro valorizzazione diviene in questo quadro la cartina di tornasole della correttezza delle modalità di sviluppo che lo strumento urbanistico viene a prefigurare per il territorio comunale.
In questo senso, nel corso della prima parte del lavoro di costruzione del Piano, si è dedicato un impegno particolare nell'approfondimento della conoscenza di tutte le componenti di tipo storico, ambientale, economico e e demografico sulle quali nel tempo si è costruita l'identità di Chiavari, intesa come la relazione che una Comunità ha con il territorio che la ospita.
Relazione ovviamente non statica ma esito complesso di rapporti dinamici tra la realtà delle singole attualità nel tempo e le condizioni del territorio che le ospitava, con le proprie caratteristiche, potenzialità e vulnerabilità.
In questa lettura del percorso identitario chiavarese è emerso chiaramente come elemento comune di lunga durata la "qualità" del modello di vita locale, costruito nel tempo, con una particolare sensibilità nei confronti del valore e delle risorse del territorio naturale e costruito, e della conseguente cura con cui la comunità locale ha sempre guardato all'immagine della città, alla conservazione di alcuni dei propri caratteri distintivi stratificati nella storia, all'affermazione di una solidarietà sociale certamente originale ed inconsueta rispetto all'epoca del proprio sviluppo nella città.
E' all'interno di questo patrimonio di cultura che, superando le slabbrature proprie di una presunta modernizzazione disattenta nei confronti del proprio passato, che vanno ricercate regole insediative che garantiscano una lunga durata nel tempo, conservando e sviluppando l'imprinting proprio di Chiavari verso un moderno sviluppo locale sostenibile, anche mediante l'ausilio di progetti attenti, calibrati e condivisi, di alto valore architettonico, spaziale, paesaggistico e di fruibilità che potranno riqualificare aree della città ora inaccessibili e sottoutilizzate e che saranno capaci di garantire anche alle generazioni future, un patrimonio territoriale che si distingua per l'intrinseca qualità in termini ancora maggiori che nell'attualità.

4. Gli obiettivi

Viviamo in un momento difficile e di transizione che, se non sarà oculatamente gestito, sembra avviarci verso un declino oltre che delle attività economiche tradizionali (il commercio, l'edilizia, l'industria (Lames) e l'artigianato di produzione) anche di quelle attività tipiche di una città "capoluogo comprensoriale" quali la "direzionalità", che coinvolge sia i livelli più importanti della pubblica amministrazione e dei servizi pubblici, che le libere professioni legate a tali funzioni.
Con la forte attenuazione della gerarchizzazione delle funzioni (commerciali, finanziarie, direzionali e istituzionali), all'interno delle diverse componenti del territorio vasto, sono venuti a ridursi di importanza i valori storicamente fondanti il ruolo di primato che la città ha sempre rivestito nei confronti del Tigullio e delle sue valli interne.
La ridotta dimensione territoriale e l'esiguità delle risorse di spazio ancora disponibili peraltro, per la massima parte, soggette a forti condizionamenti di tutela idraulica, costituiscono ulteriori elementi condizionanti, in termini negativi, le prospettive di consolidamento delle attività economiche in atto e la conseguente conservazione degli attuali, già ridotti, livelli occupazionali.
L'osservazione, ha posto sin da subito in evidenza come i fattori di crisi non manifestino motivazioni esclusivamente legate all'attualità, ma, per le loro caratteristiche rapportate con le condizioni specifiche di Chiavari, evidenzino invece la presenza di preoccupanti caratteri strutturali capaci di condizionare nel medio lungo periodo l'intero assetto economico e sociale del Comune, e la sua tradizionale pregiata qualità di vita.
Il bilancio demografico che vede un progressivo impoverimento del numero dei giovani che all'ingresso nel mondo del lavoro sono costretti ad abbandonare Chiavari costituisce in proposito uno tra gli indicatori più noti e significativi dell'attuale situazione.
Risulta quindi evidente la necessità che lo strumento di pianificazione generale si faccia carico di favorire, con decisione e chiarezza, una inversione di questa negativa tendenza, andando a determinare come proprio obiettivo principale la costruzione di nuove opportunità, capaci di creare sviluppo e lavoro partendo dalle valenze materiali ed immateriali che la città possiede, senza consumarle, ma anzi mirando a renderle durevoli, atte a garantire un positivo futuro.
Valenze, che si torna a dire ancora una volta, sono individuate nelle positive qualità di vita e di ambiente che da sempre connotano la città, che peraltro non possono essere considerate fattori definitivi nel tempo, ma di cui va continuamente verificato il rischio della vulnerabilità nei confronti di trasformazioni incidenti sui caratteri propri e sui connotati che li innervano e da cui traggono sostanza.
La costruzione di nuova occupazione di qualità, in grado di recuperare l'attrattività di Chiavari nei confronti di una domanda di lavoro giovane, fortemente motivata, attenta all'innovazione, che insieme al lavoro chiede positivi modelli di vita, costituisce oggi per Chiavari la chiave per guardare ad un futuro che coniughi positivamente l'antica identità con i valori propri dell'oggi.
Sul piano generale si riafferma oggi quindi come prioritaria l'esigenza di individuare politiche di sviluppo sostenibile, capaci di creare attività economiche che diano una prospettiva alle giovani generazioni, fondate sui punti di forza tradizionali della città, che costituiscono la natura della sua identità, e che si possono riassumere nella positività della "qualità di vita" che Chiavari ha sempre garantito ai suoi abitanti.

In questo senso il positivo modello di vita, che anche il Piano Urbanistico deve contribuire a garantire, deve divenire il fattore di localizzazione per attività avanzate, che arricchiscano la cultura dell'innovazione e richiamino risorse economiche a favore della crescita della nuova imprenditorialità di cui già a Chiavari abbiamo esempi molto positivi, e il cui nuovo insediamento deve trovare nella città l'ambiente ideale in cui insediarsi e svilupparsi.

Per quanto attiene gli aspetti urbanistici e paesaggistici, la buona qualità del vivere che Chiavari ha saputo declinare nel complesso quale espressione di una comunità ricca e civile, riguarda la presenza di una struttura urbana qualificata data da un centro storico di pregio architettonico, dalla forma urbana della città ottocentesca organizzata attorno ad assi e fuochi prospettici ordinatori, dalla presenza di elementi edilizi di spicco quali i palazzi storici, le ville liberty, gli edifici moderni del fronte mare e il cimitero, dalla posizione tra mare collina e fiume, situata al centro del sistema territoriale del Tigullio.

L'obiettivo generale su cui viene costruita la struttura del Piano comporta la prefigurazione di un sistema articolato in:

- assi di sviluppo sotto il profilo delle attività e delle scelte territoriali;

- progetti, modelli e regole per la manutenzione della città e la soluzione delle criticità urbanistiche esistenti, nella direzione della riqualificazione degli spazi sotto il profilo della forma urbana, della mobilità, della fruibilità, degli equilibri ambientali;
- riorganizzazione di spazi e servizi per favorire la permanenza dei giovani e l'autonomia delle persone anziane e delle persone più fragili, con attenzione alle esigenze dell'utenza ampliata;
- interventi di manutenzione dell'ambiente, con particolare riferimento al territorio collinare di matrice rurale, connessi a usi che sebbene minori e complementari, sono di interesse sotto il profilo delle attività produttive e dell'offerta turistica qualificata.

Gli assi di rilanci prioritari per questa politica, che è stata posta alla base delle indicazioni strutturali del PUC possono così riassumersi:

- le attività "avanzate" proprie di un futuro che sappia richiamare e sviluppare imprese "immateriali" ad alto e qualificato tasso di occupazione e massima compatibilità con l'ambiente;
- il turismo culturale volto alla moderna e qualificata formazione delle giovani generazioni, capace di legarsi alla storia della città, alle sue tradizioni d'avanguardia in campo economico e sociale, e quello rivolto alla nuova domanda di tipo sociale, di cura e di riabilitazione;
- il turismo sportivo inteso come ulteriore sviluppo e coronamento dell'eccellenza sportiva della città.

L'intervento nell'area di colmata che il disegno di Piano, nella sua fase attuale di approfondimento definisce, possiede valore di innesco di un positivo circuito virtuoso in cui la crescita di una occupazione qualificata (e della residenzialità connessa) contribuisce a consolidare e rafforzare la domanda di qualità urbana che Chiavari è in grado di dare in tutti i sensi, e la presenza consolidata di tale qualità diviene fattore di richiamo per ulteriore insediamento di nuove attività compatibili con essa con le conseguenti evidenti positive ricadute sull'economia e sul sistema sociale locale.
E' la costruzione di questo circuito virtuoso, che non esclude ma anzi offre positivi e complementari effetti sull'intero comprensorio di riferimento, su cui la proposta di Piano vuol costruire le proprie strategie, in un quadro che fa delle sinergie e non delle conflittualità il proprio modus operandi, in cui la difesa dell'ambiente non è alternativa al lavoro ma anzi diviene strumento per il suo richiamo.

Su questa linea generale, volta a invertire radicalmente l'attuale situazione di depressione, per valorizzare in una vasta prospettiva unitaria tutte le risorse che la città possiede, il Piano costruisce i propri obiettivi di settore in termini sinergici al disegno complessivo, dal consolidamento del richiamo turistico da favorirsi con la valorizzazione delle risorse ambientali, storico-culturali, escursionistiche di cui il territorio è ricco, al recupero in efficienza della rete dei servizi e del commercio che tanta parte hanno sempre avuto nell'affermazione del ruolo economico di Chiavari, alla conservazione attiva dell'antico impianto agricolo che soprattutto nelle sue porzioni di versante manifesta ancora l'immagine preziosa dell'oliveto in produzione fondamentale per la salvaguardia del territorio dai dissesti, ed infine al rafforzamento ed alla qualificazione dell'articolazione delle dotazioni di pubblico servizio, da quello scolastico a quello istituzionale sino a quello culturale, ricreativo e sportivo che da sempre hanno costituito l'immagine più comune della Chiavari capoluogo territoriale.

Il perseguimento di questi obiettivi necessariamente richiede che, sin dalla sua impostazione, il progetto della Chiavari del futuro conservi una regia pubblica sull'utilizzo del territorio che sappia coniugarsi con le regole economiche proprie dell'iniziativa privata, avendo la capacità di rapportarsi con gli investitori in una dialettica realistica volta all'effettiva realizzabilità degli interventi, superando in questo senso gli errori che hanno impedito, di fatto, lo sviluppo di risorse territoriali importantissime, quali l'area di colmata e altre strutture del fronte mare urbano.

5. Impostazione del comparto normativo del Piano

Al fondo di tutte le argomentazioni che si possono fare sul Piano, occorre essere consapevoli che l'efficacia del Piano, il suo valore e la sua utilità, si misurano sulla bontà dell'impianto normativo e progettuale intesa come livello di coerenza e di qualità delle regole con le quali tale impianto viene costruito.
A questo scopo la formazione del PUC di Chiavari è stata improntata alla messa in atto di alcune caratteristiche fondamentali da rispettare.
Due sono di carattere generale e attengono alla forma (al linguaggio) l'una e alla sostanza (ai contenuti progettuali) l'altra.

Quella concernente la forma riguarda la semplicità e comprensibilità della rappresentazione tecnica e del linguaggio normativo adottato dal Piano.
Un Piano vive della partecipazione e condivisione della collettività cui è indirizzato e della trasparenza e facilità di rapporti che si instaurano fra cittadini e pubblica amministrazione.
Dunque per prima cosa il Piano deve essere capito da tutti (privati, tecnici, apparati pubblici) con la massima facilità possibile.
Ciò induce in primo luogo a rappresentare tutti gli elementi utili alla conoscenza del territorio e in particolare "alla vision" del PUC con un linguaggio grafico/rappresentativo tale da essere capito con immediatezza dall'insieme dei cittadini e degli altri soggetti a vario titolo coinvolti nella sua attuazione e gestione.
Gli elaborati descrittivi e progettuali del PUC (la Descrizione Fondativa e il Documento degli Obiettivi del PUC, Tavole e Norme Tecniche) sono pertanto curati con questo tipo di attenzione.
Quella relativa alla sostanza riguarda l'importanza di discernere bene i due profili abbracciati dal Piano: il disegno (e le regole) degli spazi pubblici e collettivi (la città pubblica) e le connessioni con le previsioni di intervento rivolte ai soggetti privati.

6. Articolazione della struttura normativa

In via generale, la struttura dispositiva del Piano si articola su distinti livelli di controllo, distintamente in relazione alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti.
Le Norme degli Ambiti si articolano a seconda dell'indirizzo dominante assegnato dal Piano
Indirizzo della Conservazione
Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo della Riqualificazione
Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo del completamento
Separatamente per:

- 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 la cui attuazione è tuttora in corso.
Le disposizioni generali valide per indirizzo sono così articolate:
Specificazione categorie di intervento ammissibili
Disciplina delle destinazioni d'uso
Disposizioni sugli elementi edilizi
Disposizioni sugli spazi aperti

Ove occorre, per singoli ambiti sono precisate specifiche condizioni operative
Condizioni, limitazioni, prescrizioni integrative
Riferimenti ad Aree Progetto
Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza aventi riferimento a Repertori a fascicolo facenti parte degli atti del Piano.
Le tavole del Piano segnalano all'interno degli Ambiti 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 avente valore architettonico o documentario (circa 620 individuazioni)
Repertorio dei progetti d'area

6.1 Il Repertorio delle schede di singolo edificio

La costruzione del repertorio ha in primo luogo sottoposto ad una verifica di aggiornamento la accurata e rilevante analitica schedatura degli edifici di pregio, redatta nel corso dei primi anni '90 , nel corso delle analisi preventive alla formazione della "Variante Generale" al P.R.G. dagli Architetti: Anna Celenza, G.Iraldo, Luana Lapini e Rosangela Mammola, per poi proseguire con l'individuazione e la schedatura di ulteriori edifici di pregio, localizzati prevalentemente all'esterno del Centro Storico.
L'attività di verifica con documentazione fotografica attuale sia delle schede originarie che di quelle aggiuntive è stata direttamente seguita dall'arch. Miriam Ronfa con il coordinamento dell'arch. Valia Galdi, che ha operato all'interno del gruppo di lavoro applicato alla redazione del Piano Urbanistico Comunale, e che ha provveduto in conclusione del lavoro ad una completa rinumerazione delle schede al fine della loro facile identificazione.
Il Repertorio, che complessivamente raccoglie le schede rappresentanti nel loro complesso il grande valore del patrimonio edilizio di Chiavari, viene raccolto in 6 volumi, preceduti da un fascicolo contenente le disposizioni normative di riferimento ed è così articolato:

Fascicolo Patrimonio Edilizio '800-'900 - schede da n° 1 a n° 151
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto A - schede da n° 152 a n° 253
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto B - schede da n° 254 a n° 336
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto C - schede da n° 337 a n° 436
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto D - schede da n° 437 a n° 546
Fascicolo Patrimonio di nuova ricognizione e rilevamento – schede da n° 547 a 621

Ciascuna scheda oltre alla fotografia dell'edificio considerato e la sua indicazione toponomastica contiene la segnalazione dell'appartenenza dell'immobile all'Ambito di riferimento del P.U.C., ne indica i caratteri significativi dal punto di vista della sua evoluzione costruttiva verso il modello attuale, e ne segnala i valori puntuali rilevati negli aspetti esterni e ed in quelli interni all'edificio.
Nell'esposizione delle schede, quelle originariamente predisposte in occasione della formazione del P.R.G. sono state riprodotte previo un frontespizio di aggiornamento della documentazione fotografica e la nuova numerazione assegnata.
Ove occorra sono state riprodotte indicazioni di aggiornamento dello stato dell'immobile ove siano intervenute modifiche dalla originaria schedatura.
Le nuove schede sono state compilate, per semplicità e omogeneità di rappresentazione in maniera analoga, individuando, anche in questo caso i valori complessivi o singoli che sono stati rilevati nel corso dell'analisi.

6.2 Il Repertorio dei progetti d'area

Il processo di elaborazione del Piano Urbanistico Comunale nel proprio percorso di lavoro ha posto in luce come l'affermazione delle condizioni di qualità della struttura urbana, a costituire momento fondativo delle strategie del Piano debba trovare occasioni di esperienza diretta, quasi in termini esemplari, nel trattamento di parti significative della città.
In questo senso l'applicazione degli intendimenti del Piano attraverso la illustrazione di progettazioni di massima di siti cittadini di larga notorietà, in cui viene a sperimentarsi l'applicazione di principi ispirati al miglioramento delle condizioni di qualità urbana, sia dal punto di vista della funzionalità collettiva del sistema città, che nel riconoscimento di valori d'ambiente e documentari in stato di sottoutilizzo o di degrado, ha consentito, anche nel confronti in corso d'opera con la comunità locale, di superare lo iato che spesso si ritrova tra la percezione della sola "norma urbanistica" ed il suo esito concreto, leggibile anche dal cittadino comune.
I progetti d'area quindi come componente strutturale del Piano, in cui l'aspetto normativo puntuale trova la propria espressione al livello progettuale edilizio, ancorchè di massima, favorendo tra l'altro la possibilità, in casi di particolare idoneità, di disporre le specifiche condizioni regolamentari, anche a carattere pattizio tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione che consentano il raggiungimento di obiettivi positivi nei confronti della qualità della città e della sua positiva fruizione da parte di tutti.
Il contenuto dei progetti diviene "regola operativa" per l'attuazione degli interventi in corrispondenza dei siti interessati, con valore che può andare da quello meramente esemplificativo e di semplice indirizzo a quello più pregnante di indicazione direttiva sovraordinata alla stessa norma generale dell'ambito di cui il sito fa parte.
A costituire contenuto diretto del PUC sono stati introdotti 15 progetti d'area, segnalati con apposito perimetro nella tavola di suddivisione del territorio in Ambiti e Distretto, le cui schede illustrative dei contenuti del progetto e delle sue implicazioni dal punto di vista normativo vengono raccolte a comporre il presente Repertorio.

I progetti d'area considerati sono i seguenti:

1. Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2. Recupero Torre quattrocentesca
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

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.

6.3 Nota generale sulle Norme d'ambito

Esse costituiscono il riferimento pianificatorio di tipo generale delle modalità di evoluzione sostenibili del territorio comunale, quali sono state interpretate all'interno della Descrizione Fondativa.
Le pertinenti disposizioni, sono composte secondo il modello formale di cui agli artt. 27 e segg. della L.R. 36/97 e sono volte a garantire, nella sostanziale salvaguardia della integrità delle risorse territoriali presenti, la possibilità del raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sociale ed economico della collettività locale, attraverso gli strumenti diretti (progetti di sistema, attuazione delle trasformazioni di distretto, progetti d'area) che il Piano individua.
Il riferimento territoriale è costituito dalla ripartizione del suolo in Ambiti di conservazione e di riqualificazione, all'interno di ciascuno dei quali le disposizioni sono articolate attraverso specifiche previsioni di dettaglio riferite al livello di intervento ammissibile, alle eventuali conseguenti prestazioni di interesse generale o a modalità d'intervento in corrispondenza di singoli edifici o spazi aperti.
Le pertinenti disposizioni sono direttamente operative sin dall'atto dell'approvazione del Piano e sono articolate per ciascun Ambito, come individuato nella tavola di azzonamento del Piano.

6.4 Le Norme del Distretto di Trasformazione

Il PUC individua un unico Distretto di Trasformazione 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.
Le Norme di Distretto, compliate con osservanza di quanto disposto all'art.31 della Legge Urbanistica Regionale definiscono nei termini generali le modalità di trasformazione volte a raggiungere gli obbiettivi e le prestazioni che il PUC attribuisce all'area e che si riassumono in:

- 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.

7. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano

- Documenti Testuali
- Norme di attuazione
- Norme geologiche

- Repertorio edifici di valore
- Repertorio delle aree progetto
- Relazione di supporto alla lettura della carta archeologica
- Cartografie
    - Tav 01 STR – Struttura del Piano – suddivisione in ambiti e distretti 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 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
    - Tav 07 STR – Disposizioni del commercio
    - Tav 08 DF/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 VAS/STR Ambiti interessati dai meccanismi dei crediti e premialità

Carta archeologica
Carta di sintesi storico archeologica

8. L'inquadramento della disciplina paesistica

La disciplina paesistica di livello puntuale, viene direttamente inserita nelle Norme di attuazione al fine della specificazione in termini di indirizzo delle modalità di intervento compatibili con il livello qualitativo del Piano.

9. Il dimensionamento e le verifiche quantitative e la verifica degli standard urbanistici

Le indicazioni analitiche sul calcolo dee dimensionamento generale della capacità insediativa massima del Piano e il dettaglio dei servizi di standard esistenti, con la loro quantificazione che tiene conto del disposto del D.M. 2 aprile 1968 in ordine alla contabilizzazione delle superfici nel caso di appartenenza alle zone omogenee A o B, cono raccolte nell'allegato B alla presente relazione.
L'elaborazione del Piano prevede limitate integrazioni edilizie, sia per la fase in cui ci troviamo data da una crisi strutturale che ha prodotto una riduzione della domanda abitativa e di mercato, sia per il pregresso che ha portato all'esecuzione di piani attuativi e progetti adottati e approvati in attesa di realizzazione.
Il tema è prevalentemente quello della riqualificazione e della ristrutturazione per conservare i valori presenti e migliorare le prestazioni sotto il profilo dell'efficienza energetica, dell'accessibilità, della sicurezza idraulica, del paesaggio.
Gli ambiti di completamento riguardano limitate integrazioni degli insediamenti diffusi collinari che negli scorsi decenni hanno portato a modificare parti di campagna in direzione di insediamenti intermedi dati da tipologie prevalentemente bifamigliari inserite nel verde
Peso insediativo:
Il peso insediativo dato dagli abitanti residenti, dai turisti, dagli studenti, dagli addetti è anch'esso limitatamente rafforzato dalle previsioni di piano (+2,2% residenti, +7.5% addetti) con una popolazione turistica che può aumentare in ragione delle politiche di attuazione di aree e temi progetto oltre che di rafforzamento delle strutture ricettive presenti e previste
Servizi:
Il sistema dei servizi è in gran parte confermato ed è incrementato dall'individuazione di nuove risorse spaziali, soprattutto per la riqualificazione degli spazi per la scuola e la formazione superiore.
È previsto inoltre il recupero degli spazi pubblici vuoti del centro all'interno del progetto di valorizzazione del patrimonio culturale e della città storica.
Sono previsti incrementi di dotazioni, come il centro congressi, e di riqualifica-zione degli spazi per le attività sportive sia negli spazi del distretto di trasformazione, sia negli spazi di Sanpierdicanne a potenziamento del palazzetto dello sport, compatibilmente con le previsioni di difesa del suolo, sia a Caperana negli spazi Italgas inutilizzati.
Ulteriori previsioni sono date da piccoli spazi adibiti a parcheggio.

I dati contabili riassuntivi dell'allegato numerico confermano la larga eccedenza presente e di previsione della quantità di superfici di standard rispetto alle quantità indicate come minime dalla citata disposizione nazionale.

10. I RAPPORTI CON IL P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo

Chiavari che considera il proprio territorio come primo patrimonio essenziale in cui si riconosce la Comunità locale, non poteva che riconoscersi pienamente nel modello di tutela propri del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
A tal riguardo le indicazioni del livello locale del Piano Paesistico sono state assunte come indirizzo in qualche modo vincolante rispetto alle scelte che il Piano andava sviluppare.
Pertanto, fatti salvi i minimi aggiustamenti grafici derivanti dalla trasposizione del livello locale del PTCP alle tavole del Piano in scala 1:5.000 non si è evidenziata alcuna necessità di operare varianti allo strumento regionale se non in un unico caso, dove l'indirizzo assunto dal Piano del riconoscimento di un crinale di particolare valore paesaggistico che divide i due bacini in cui è suddiviso il territorio comunale ha indotto ad un approfondimento puntuale della lettura del territorio che ha posto in evidenza l'omogeneità del sistema insediato di crinale, che in effetti presenta una frequenza di episodi edificati tipica del sistema diffuso, rispetto alle aree contermini dei rilievi vallivi in cui l'edificazione è sporadica e tale da potersi considerare di carattere "sparso" .
Rispetto quindi all'indicazione del livello locale che sezione quasi per fasce altimetriche l'identificazione della tipologia dell'insediamento (ID o IS) fermo restando l'indirizzo del mantenimento la proposta di variante, graficamente illustrata nella tavola allegato "A" alla presente relazione, legge la differenza tra le due categorie di insediamento in termini di omogeneità della densità e dell'analogia tipologica, con una unificazione del crinale principale e di quelli minori insediati rispetto alle aree di versante più scariche di edificazioni.
Un problema di verifica ulteriore in sede di procedura approvativa del Piano potrebbe insorgere in relazione agli ambiti di completamento dalla fascia collinare che, in parte corrispondono ad aree classificate a regime IS-MA dal livello locale del PTCP.
Peraltro, il numero contenuto delle integrazioni previste "a completamento" e le regole definite per le nuove edificazioni sia in termini di localizzazione che di tipologia hanno indotto a ritenere non necessaria l'introduzione di varianti che avrebbero segnato un discostamento non necessario rispetto all'impostazione della previsione che si pone proprio l'obbiettivo di "mantenere" i caratteri degli insediamenti presenti, "completandoli" senza peraltro modificarli nella loro caratteristica insediativa.
In genere l'impostazione sostanzialmente conservativa del Piano non dovrebbe porre il rischio di contrasti in fase attuativa con le disposizioni del P.T.C.P., richiedendone ove occorresse l'introduzione di varianti.

11. Ripartizione del territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento e definizione dei sistemi

AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

Superficie ha	133,52
Caratteristiche	Ambito che interesse le aree non insediate e dotate di sporadici insediamenti, in genere a dominante boscata localizzate prevalentemente in corrispondenza delle pendici più elevate del versante di sinistra della valle del rio Campodonico. Presenti lembi di esposizione a settentrione nella porzione medio alta della vallecola del rio della Bona e del rio di San Lazzaro.
Presenza di valori specifici	Naturalità del sistema boscato, presenza all'interno di itinerari escursionistici di forte interesse
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Sono presenti testimonianze di utilizzi agricoli di carattere storico (muretti tipici, ecc.)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Lavoro agricolo e boschivo, conservazione abitazioni rurali già presenti, minime strutture servizio escursionistico
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno in ogni caso salvaguardare la conservazione e la migliore leggibilità delle strutture attuali, laddove le stesse siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria.
Disciplina degli spazi esterni	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
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale

Superficie ha.	115,27
Caratteristiche	Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come tale dal P.T.C.P. ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino e entro il perimetro del p.SIC "IT 1332644 Pineta e Lecceta di Chiavari" nel versante verso nord della valle del Campodonico. Si estende sino al culmine del M. Anchetta
Presenza di valori specifici	Naturalità del sistema boscato, presenza all'interno di itinerari escursionistici di forte interesse
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Disposizioni di Tutela del Sito di Interesse Comunitario "Pineta e Lecceta di Chiavari"
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Lavoro agricolo e boschivo, conservazione abitazioni rurali già presenti, minime strutture servizio escursionistico
Valutazione incremento carico	Nessun incremento

urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno in ogni caso salvaguardare la conservazione e la migliore leggibilità delle strutture attuali, laddove le stesse siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria.
Disciplina degli spazi esterni	La conservazione dell'immagine non insediata dell'area, a definire il quadro del paesaggio di Chiavari, costituisce obiettivo primario del regime di conservazione che il PUC definisce per essi
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico

Superficie ha.	15,67
Caratteristiche	Corrisponde al centro medievale della città come definito dall'antica cinta muraria ed inoltre comprende le espansioni più antiche verso levante lungo l'asse dell'attuale via Entella e verso ponente sino al complesso della Chiesa di San Giacomo e lungo il prolungamento sino al Rupinaro dell'asse dell'antica percorrenza.
Presenza di valori specifici	Presenza conservata dell'originario impianto urbanistico e della maggior parte delle singole componenti edificate, sia composte a schiera lungo gli assi longitudinali est-ovest sia presenti con palazzi nobiliari di grande immagine, a costituire prezioso patrimonio meritevole di accurata tutela e valorizzazione.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo generale con D.M. lungo l'asse dell'antica via Aurelia Vincoli architettonici puntuali su singoli edifici Presenza di rilevanti fasce di esondabilità da Piano di Bacino
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	All'interno dell'ambito non sono da considerarsi compatibili oltre che le funzioni d'uso proprie delle aree non urbane (agricola, ricettiva all'aria aperta) quelle in grado di indurre potenziali effetti negativi sulla vivibilità del centro quali quelle relative alle attività industriali o artigianali di produzione, con l'eccezione di quelle connesse ai servizi alla persona, e quelle richiamanti elevata domanda di parcheggio come i depositi di consistente dimensione, e medi esercizi di vendita alimentari o non alimentari secondo le indicazioni in proposito previste dal Piano Commerciale del Comune.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	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 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 riguardanti i prospetti esterni dovranno prevedere sempre il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici.
Disciplina degli spazi esterni	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.

	Gli interventi comportanti modifiche comportanti modifiche paesisticamente rilevanti dell'assetto del verde dei giardini di pertinenza 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 presenti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Presenza di puntuali definizioni di disciplina per tutti gli interventi relativi a: Edifici compresi nell'apposito Repertorio delle schede di singolo edificio Interessanti fronti stradali comprese nel Repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore Aree o edifici compresi all'interno di specifici progetti d'area raccolti in Repertorio

AC-CU Ambito di conservazione del Centro Urbano

Superficie ha.	51,69
Caratteristiche	Ambito che corrisponde al sistema edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti della prima espansione otto-novecentesca la cui piena tutela e valorizzazione sia del modello d'impianto che delle singole componenti edificate di valore costituisce obiettivo primario del PUC.
Presenza di valori specifici	Edifici notevoli (schede PUC), assi viari notevoli, sistema urbano delle piazze e dello spazio aperto
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli paesaggistici e architettonici puntuali (edifici, Aurelia), Fasce di inondabilità A e B del Piano di Bacino
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, commerciale, terziario, servizi, connettivo urbano
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	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 attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione degli spazi liberi, delle superfici permeabili, delle essenze arboree esistenti che, nel caso che debbano essere tagliate, dovranno essere sostituite con nuove piante di analoga o migliore qualità paesaggistica. La criticità sotto il profilo idraulico non consente interventi in interrato e che impegnano il suolo permeabile.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Riferimento a schede degli spazi per individuazione aree soggette a progettazione unitaria, disciplina per gli edifici individuati nelle schede del patrimonio edilizio

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

Superficie ha.	7,87
Caratteristiche	Ambito costituito da Villa Ottone - Gambaro e da Villa Clotilde con gli edifici di pertinenza e i parchi
Presenza di valori specifici	Alti valori specifici d'interesse paesaggistico e architettonico, inerenti i manufatti in sé e in relazione alla forma urbana
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo architettonico puntuale villa Ottone (rif.113032)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I.	Assente

assegnato	
Destinazioni d'uso ammissibili	All'interno dell'ambito sono da considerarsi ammissibili esclusivamente le funzioni d'uso principali o accessorie alla residenza, o con essa pienamente compatibili quali le attività direzionali minori.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione degli elementi edilizi generali e di dettaglio, manutenzione e interventi di adeguamento delle dotazioni e degli impianti se pienamente compatibili.
Disciplina degli spazi esterni	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 opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

Superficie ha.	24,51
Caratteristiche	Ambito costituito dal crinale centrale di Rialto e San Michele e dalle derivazioni secondarie
Presenza di valori specifici	Valori paesaggistici dati dalla qualità e dallo stato di conservazione degli edifici e delle sistemazioni esterne, dalle colture e dalle essenze arboree presenti, proprie di un paesaggio rurale dell'areale dell'uliveto connotato dall'introduzione di singoli elementi di villa e dalla forte panoramicità e intervisibilità a scala territoriale. Il sistema è innervato dalle percorrenze storiche ad oggi di valore escursionistico e di collegamento locale.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli puntuali della Chiesa e del cimitero di San Michele a Ri Alto
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Produzione agricola, residenza, attività produttive pienamente compatibili (direzionale minuto, turistico ricettivo, commerciale minuto, artigianale artistico)
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti. Si raccomanda l'attenzione all'impiego di materiali e tecniche costruttive idonee mutuate dalla tradizione.
Disciplina degli spazi esterni	Interventi di conservazione e di manutenzione, di sistemazione orientati alla permanenza dei valori ambientali e paesaggistici presenti, con particolare riferimento alle essenze arboree, alle sistemazioni esterne per il contenimento dei versanti e l'accessibilità minuta. Attenzione al

	sistema di regimazione e al rallentamento del deflusso delle acque, mediante opportune sistemazioni di suolo.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Indicazioni relative al mantenimento degli uliveti e alla rete escursionistica

AC-PRC 1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale di tipo 1 (no atterraggio di premialità)

Superficie ha.	12,20
Caratteristiche	Ambito costituito dal crinale centrale di Rialto e San Michele e dalle derivazioni secondarie
Presenza di valori specifici	Valori paesaggistici dati dalla qualità e dallo stato di conservazione degli edifici e delle sistemazioni esterne, dalle colture e dalle essenze arboree presenti, proprie di un paesaggio rurale dell'areale dell'uliveto connotato dall'introduzione di singoli elementi di villa e dalla forte panoramicità e intervisibilità a scala territoriale. Il sistema è innervato dalle percorrenze storiche ad oggi di valore escursionistico e di collegamento locale.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli puntuali della Chiesa e del cimitero di San Michele a Ri Alto
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Produzione agricola, residenza, attività produttive pienamente compatibili (direzionale minuto, turistico ricettivo, commerciale minuto, artigianale artistico)
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti. Si raccomanda l'attenzione all'impiego di materiali e tecniche costruttive idonee mutuate dalla tradizione. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina degli spazi esterni	Interventi di conservazione e di manutenzione, di sistemazione orientati alla permanenza dei valori ambientali e paesaggistici presenti, con particolare riferimento alle essenze arboree, alle sistemazioni esterne per il contenimento dei versanti e l'accessibilità minuta. Attenzione al sistema di regimazione e al rallentamento del deflusso delle acque, mediante opportune sistemazioni di suolo.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Indicazioni relative al mantenimento degli uliveti e alla rete escursionistica

AC-BC-BA Ambito di conservazione del balcone costiero di Bacezza

Superficie ha.	20,48
Caratteristiche	Elevati valori architettonici, paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Chiesa di S.Maria dell'Ulivo e sistema insediativo delle percorrenze storiche di Bacezza, paesaggio dell'Aurelia
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Bellezze d'insieme: 070245 vincolo Aurelia, 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 (D.M. del 29/03/1984), Vincoli architettonici puntuali 07/00108628 - Chiesa di S. Maria Dell'Ulivo
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, produzione agricola, attività produttive pienamente compatibili (direzionale minuto e commerciale minuto, artigianale

	artistico, ecc.)
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento del sistema edificato già presente o volto al potenziamento ulteriore del sistema infrastrutturale Conferma delle funzioni d'uso già presenti, con salvaguardia dei residuali usi agricoli
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e manutenzione degli elementi edilizi esistenti, con attenzione all'impiego di materiali e tecniche idonee mutuate dalla tradizione, riduzione degli elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico, nel caso che siano presenti. Restauro, da incentivare anche attraverso disposizioni premiali, dei residui edifici aventi valore testimoniale dell'originario impianto agricolo di versante
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione dell'uliveto, dei giardini, delle sistemazioni di suolo di pregio e dei manufatti di matrice rurale (muri di crosa e di confine, muri di fascia, pavimentazioni, elementi particolari, ecc.), conservazione e manutenzione dei sistemi di regimazione delle acque piovane e di rallentamento delle acque di scorrimento, mantenimento delle essenze arboree e loro puntuale sostituzione nel caso si rendano necessari abbattimenti
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche	Disciplina dell'uliveto, sistema dei sentieri, recupero dei muri di fascia

AC-BC-AR Ambito di conservazione di S. Andrea di Rovereto

Superficie ha.	29,15
Caratteristiche	Insediamento storico sparso, di matrice rurale, articolato sul versante costiero caratterizzato dall'uliveto, interessato da interventi recenti di consolidamento delle funzioni residenziali. Ambito caratterizzato da forti valori paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Eccezionali valori architettonici e paesaggistici di S. Andrea dati dalle configurazioni di equilibrio tra edifici e spazi aperti, dalla diffusa panoramicità, dalle condizioni climatiche locali, dallo stato di conservazione, dove stridono alcuni singoli elementi fuori contesto (proprie di insediamenti di villa applicati a insediamenti di carattere rurale, inserimento di spazi pertinenziali)
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli architettonici puntuali: 07/00108650 - Chiesa di S. Andrea, 07/00209895 - Cimitero di S. Andrea di Rovereto, 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.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, attività agricole, attività direzionali minute e pienamente compatibili con la residenza
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e mantenimento degli edifici esistenti senza alcuna possibilità di incremento volumetrico, in occasione dei singoli interventi eliminazione degli elementi architettonici incongruenti.
Disciplina degli spazi esterni	Mantenimento degli alberi di ulivo, delle vegetazioni termofile mediterranee, delle superfici permeabili, gli interventi di sistemazione e disegno degli spazi aperti non devono alterare gli assetti conseguiti, sono ammesse piscine purché interrate e integrate nel sistema del verde, conservazione dei muri di fascia in pietra.
Condizioni particolari e richiamo a	Materiali e tecniche di recupero degli edifici storici, rete sentieristica,

normative specifiche.	restauro muri di fascia.

AC-BC-AR 1 Ambito di conservazione di S. Andrea di Rovereto di tipo 1 (ricadente in regime IS-CE del PTCP)

Superficie ha.	21,64
Caratteristiche	Insediamento storico sparso, di matrice rurale, articolato sul versante costiero caratterizzato dall'uliveto, interessato da interventi recenti di consolidamento delle funzioni residenziali. Ambito caratterizzato da forti valori paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Eccezionali valori architettonici e paesaggistici di S. Andrea dati dalle configurazioni di equilibrio tra edifici e spazi aperti, dalla diffusa panoramicità, dalle condizioni climatiche locali, dallo stato di conservazione, dove stridono alcuni singoli elementi fuori contesto (proprie di insediamenti di villa applicati a insediamenti di carattere rurale, inserimento di spazi pertinenziali)
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli architettonici puntuali: 07/00108650 - Chiesa di S. Andrea, 07/00209895 - Cimitero di S. Andrea di Rovereto, 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.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, attività agricole
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e mantenimento degli edifici esistenti senza alcuna possibilità di incremento volumetrico, in occasione dei singoli interventi eliminazione degli elementi architettonici incongruenti. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina degli spazi esterni	Mantenimento degli alberi di ulivo, delle vegetazioni termofile mediterranee, delle superfici permeabili, gli interventi di sistemazione e disegno degli spazi aperti non devono alterare gli assetti conseguiti, conservazione dei muri di fascia in pietra.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Materiali e tecniche di recupero degli edifici storici, rete sentieristica, restauro muri di fascia.

AC-BC-GR Ambito di conservazione del versante delle Grazie

Superficie ha	65,93
Caratteristiche	Area di grande pregio del balcone costiero caratterizzato dalla pineta e lecceta storica e dall'insediamento di N.S. delle Grazie
Presenza di valori specifici	Eccellenze sotto il profilo naturalistico e storico architettonico
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	SIC Rete Natura 2000, Vincolo Bellezze d'insieme 070014 - Area d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete (d.m. del 24/04/1985) Vincolo bellezze individue 070012 - Pineta delle Grazie del comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri L., Rete Natura 2000 SIC IT1332614 Pineta - Lecceta di Chiavari
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, produzione agricola, direzionale minuto
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio	Conservazione e manutenzione degli elementi edilizi esistenti, con

esistente	attenzione all'impiego di materiali e tecniche idonee mutuate dalla tradizione, riduzione degli elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico, nel caso che siano presenti. Restauro degli edifici aventi valore testimoniale dell'originario impianto agricolo di versante
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione dei sistemi naturali, dell'uliveto, dei giardini, delle sistemazioni di suolo di pregio e dei manufatti di matrice rurale (muri di crosa e di confine, muri di fascia, pavimentazioni, elementi particolari, ecc.), conservazione e manutenzione dei sistemi di regimazione delle acque piovane e di rallentamento delle acque di scorrimento, conservazione delle coperture arboree. Adozione di soluzioni pienamente compatibili per gli interventi di messa in sicurezza del versante
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Valutazione d'Incidenza ove gli interventi interessino la presenza del SIC

AC-BC-GR 1 Ambito di conservazione del versante delle Grazie tipo 1 (ricadente in ANI-CE del PTCP)

Superficie ha.	21,64
Caratteristiche	Area di grande pregio del balcone costiero caratterizzato dalla pineta e lecceta storica e dall'insediamento di N.S. delle Grazie porzione non insediata, tranne che per un areale circoscritto riferibile alla fondazione Torriglia
Presenza di valori specifici	Eccellenze sotto il profilo naturalistico e storico architettonico
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	SIC Rete Natura 2000, Vincolo Bellezze d'insieme 070014 - Area d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete (d.m. del 24/04/1985) Vincolo bellezze individue 070012 - Pineta delle Grazie del comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo tra Portofino e Sestri L., Rete Natura 2000 SIC IT1332614 Pineta - Lecceta di Chiavari
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Produzione agroforestale, residenza ove esistente
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e manutenzione degli elementi edilizi esistenti, con attenzione all'impiego di materiali e tecniche idonee mutuate dalla tradizione, riduzione degli elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico, nel caso che siano presenti. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione dei sistemi naturali, dell'uliveto, delle sistemazioni di suolo di pregio e dei manufatti di matrice rurale. Adozione di soluzioni pienamente compatibili per gli interventi di messa in sicurezza del versante.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Valutazione d'Incidenza ove gli interventi interessino la presenza del SIC

AC-VS-GR Ambito di conservazione del Santuario di N.S. delle Grazie

Superficie ha.	0,68
Caratteristiche	Corrisponde al complesso del Santuario di N.S. delle Grazie e alle aree

	di immediata pertinenza
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo architettonico puntuale 00108627 Santuario della Madonna delle Grazie
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Servizi, residenza, attività compatibili
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione, restauro
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione, restauro
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di Piazza Gagliardo

Superficie ha.	0,40
Caratteristiche	Corrisponde al sistema edificato di antico impianto del quartiere degli "Scogli" che ha fulcro nella Piazza Gagliardo.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione del valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito possiede, testimoniale dello storico impianto del quartiere legato all'attività peschereccia ed alla nautica. Pertanto nell'ammissibilità di tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, ivi compreso piccoli incrementi volumetrici che si rende ressero indispensabili, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza dei rapporti nei prospetti verso la piazza, con una sostanziale immodificabilità degli stessi, salvo quanto opportuno al fine di renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-NS-CP Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico

Superficie ha.	0,84
Caratteristiche	
Presenza di valori specifici	Chiesa Parrocchiale
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori.

	Turistico-ricettiva Commerciale Rurale Servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione del valore d'immagine che complessivamente il nucleo consente ancora di leggere lungo le percorrenze matrice che lo collegavano al sistema agricolo d'intorno. Pertanto nell'ammissibilità di tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, ivi compreso piccoli incrementi volumetrici che si rendessero indispensabili, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-NS-SG Ambito di conservazione del nucleo storico di Sanguineto

Superficie ha.	0,70
Caratteristiche	Corrisponde alla porzione più antica del nucleo di Sanguineto, presente già nel Catasto Napoleonico ed ancora riconoscibile nella sua organizzazione attorno al nodo tra la percorrenza di risalita dalla valle e quella in quota, in cui le componenti ancora presenti sono rappresentative dell'originario modello aggregativo e pertanto meritevoli di tutela.
Presenza di valori specifici	Chiesa Parrocchiale
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale Turistico-ricettiva Commerciale Rurale Servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione del valore d'immagine che complessivamente il nucleo consente ancora di leggere lungo le percorrenze matrice che lo collegavano al sistema agricolo d'intorno. Pertanto nell'ammissibilità di tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, ivi compreso piccoli incrementi volumetrici che si rende ressero indispensabili, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-VEN Ambito di conservazione della foce dell'Entella

Superficie ha.	6,95
Caratteristiche	
Presenza di valori specifici	SIC
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Sito di interesse comunitario
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Parco urbano
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.

Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione della situazione esistente
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Nessun incremento di superfici impermeabili o di altre azioni che possano interagire con il SIC Foce e medio corso del Fiume Entella

AC-ME Ambito di conservazione manufatti emergenti

Superficie ha.	0,97
Caratteristiche	
Presenza di valori specifici	Emergenze paesistiche
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Stretta conservazione del patrimonio architettonico e paesaggistico
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-TU Ambito di riqualificazione del tessuto urbano

Superficie ha.	21,67
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento L'attuale presenza di un sostanziale equilibrio tra edificazioni, spazi scoperti, viabilità e servizi, esito del modello evolutivo dei tessuti di espansione, con un sufficiente livello di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio induce 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.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche consolidate nell'area con la salvaguardia assoluta delle

	alberature d'alto fusto aventi valore di immagine. In via generale, qualsiasi intervento edilizio volto alla formazione di nuovi volumi interrati o fuori terra o alla sistemazione di spazi scoperti dovrà essere inquadrato all'interno di un piano di riassetto degli impianti vegetali, che preveda complessivamente un significativo miglioramento del sistema vegetazionale in zona.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Osservanza delle disposizioni in materia di conservazione del verde urbano di pregio

ARI-CU Ambito di riqualificazione della collina urbana

Superficie ha.	26,83
Caratteristiche	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, mentre la seconda, a ponente, occupa la parte infer iore 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.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Nessuno
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse e servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	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.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	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. In via generale, in qualsiasi intervento edilizio volto alla formazione di nuovi volumi interrati o fuori terra o alla sistemazione di spazi scoperti è fatto divieto di rimuovere alberi d'alto fusto in vita di essenza tipica nella zona. Eventuali deroghe a quanto sopra prescritto possono essere concesse esclusivamente a seguito di un intervento inquadrato all'interno di un piano di riassetto degli impianti vegetali, che preveda complessivamente un significativo miglioramento del sistema vegetazionale in zona.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI – CA- CR Ambito di riqualificazione della Campagna Abitata di Caperana

Superficie ha.	17,47
Caratteristiche	Ambito a monte di via Parma, fascia collinare olivetata interessato da insediamento sparso, quasi diffuso, di edifici residenziali bifamigliari inseriti nel verde.
Presenza di valori specifici	Equilibrio tra spazi verdi e spazi edificati
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, agricoltura, servizi, commercio
Valutazione incremento carico urbanistico	Nullo
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione.
Disciplina degli spazi esterni	Riqualificazione, rinaturalizzazione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Presenza di elementi della rete ecologica ligure

ARI – CA- MX Ambito di riqualificazione della Campagna Abitata di Maxena

Superficie ha.	14,96
Caratteristiche	Fascia collinare olivetata interessata da insediamento sparso, quasi diffuso, di edifici residenziali bifamigliari inseriti nel verde.
Presenza di valori specifici	Equilibrio tra spazi verdi e spazi edificati
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, agricoltura, servizi, commercio
Valutazione incremento carico urbanistico	Nullo
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione.
Disciplina degli spazi esterni	Riqualificazione, rinaturalizzazione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Presenza di elementi della rete ecologica ligure

ARI-Q-CR Ambito di riqualificazione del quartiere di Caperana

Superficie ha.	14,03
Caratteristiche	E' costituito dal sistema edificato che impegna la fascia pedocollinare a monte della via Parma a partire dall'altezza delle Caserme sino al confine comunale.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Entella
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza o comunque di entità compatibili con la dominante funzione residenziale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 1000 di S.A. pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria

	b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Tutti gli interventi di nuova costruzione o di aumento del carico insediativo debbono contribuire a migliorare le condizioni locali sotto il profilo dei servizi, della vivibilità, dell'accessibilità, della sicurezza.

ARI-Q-RI Ambito di riqualificazione del quartiere di Ri

Superficie ha.	31,96
Caratteristiche	Coincide con il sistema edificato che occupa la piana di Rì sino al terminare di via S. Pio X, e che nella parte più verso sud si estende sino al tracciato di viale Kasman per poi dopo la corrispondenza con il ponte della Maddalena si riduce solo monte della via Piacenza.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Entella
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza o comunque di entità compatibili con la dominante funzione residenziale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 1500 di S.A. pari a 60 abitanti oltre a Settore di nuova edificazione riservato all'edilizia sociale. Il piano individua all'interno dell'Ambito un settore specifico (SES) 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.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale Al fine del conseguimento degli obbiettivi di riqualificazione del sistema urbano tutti gli interventi comportanti 1. nuova edificazione autonoma anche derivante da sostituzione edilizia di volumetrie esistenti 2. ristrutturazione comportante conversione alla destinazione abitativa da altre funzioni d'uso di quantità di S.A. maggiori di mq. 150 3. ristrutturazione urbanistica sono condizionati a preventiva identificazione del Contesto Urbano Puntuale di immediato riferimento al fine di valutarne la idoneità a sostenere l'intervento previsto.

ARI-Q-SA Ambito di riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne

Superficie ha.	32,03
Caratteristiche	Corrisponde alla porzione della piana insediata in termini urbani del Torrente Rupinaro posta a monte del viadotto autostradale, che ha come asse matrice principale la via San Rufino, L'ambito si estende alle prime pendici della collina di Maxena in riva destra del rio Campodonico in corrispondenza dell'innesto della via di risalita su via San Rufino.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 21000 di S.A. pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-Q-SC Ambito di riqualificazione del quartiere di S.Chiara e Fornace

Superficie ha.	26,51
Caratteristiche	L'ambito riconosce il sistema insediato a dominante urbana della porzione della piana del Rupinaro compresa tra il viadotto autostradale e la piazza Caduti di Nassirya, con le sue rilevanti estensioni verso ovest a comprendere il sistema di via Col. Franceschi e sul versante opposto la risalita di via Perissinotti e via Pianello dove è predominante la presenza di edifici in linea di recente realizzazione e di consistenti dimensioni unitarie.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 600 di S.A. pari a 24 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	conseguimento degli obbiettivi di riqualificazione del sistema urbano

ARI-PR Ambito di riqualificazione di Preli

Superficie ha.	7,24
Caratteristiche	Corrisponde all'insieme delle aree costituenti il fronte mare di ponente

	interessati da pregressi atti di pianificazione già approvati e vigenti e le cui previsioni sono in corso di realizzazione. Comprende altresì una piccola area di proprietà privata di collegamento tra il compresso dell'ex colonia Fara e la zona retrostante i Bagni Comunali.
Presenza di valori specifici	
rticolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente nuovo indice sulle aree residue.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse e rimessaggi
Valutazione incremento carico urbanistico	E' confermato il carico urbanistico derivante dagli strumenti attuativi attualmente vigenti: C.4.1.2.a - (soc. Preli – area dinnanzi e oltre ex colonia Piaggio) mq.. 879 di S.A. abitativa pari a 36 abitanti SUA C.4.3.a bis (So. Preli ex cantieri navali) S.A mq. 7500 residenza pari a 300 ab. e mq. 296 pubblici esercizi, mq. 2777 commercio, e dall'intervento di recupero dell'ex Colonia Fara nei termini oggetto di approvazione da parte del C.C.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Sono recepite a far parte delle disposizioni di PUC le disposizioni del vigente S.U.A. C.4.1.2.a (Istituto Torriglia) comprendenti oltre l'istituto i comparti di conferma del campeggio, canterino, impianti del tennis. E' compreso nell'ambito il servizio tecnologico del depuratore.

ARI-LB Ambito di riqualificazione del litorale balneabile

Superficie ha.	1,09
Caratteristiche	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
Presenza di valori specifici	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
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	
Destinazioni d'uso ammissibili	(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.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio	Manutenzione restauro risanamento

esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	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.

ARI-FM Ambito di riqualificazione del Fronte a mare urbano

Superficie ha.	12,25
Caratteristiche	L'ambito costituisce il fronte a mare urbano, nel tratto compreso tra la foce dell'Entella a est e la piazza Gagliardo ad ovest, a comprendere il sistema edificato lineare tra la linea ferroviaria e le vie Valparaiso e corso Colombo.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, autorimesse e rimessaggi,
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	E' compreso nell'ambito il contenuto attualmente vigente dello SUA C5.3 "Scogli" che prevede complessivamente la realizzazione di slp con destinazione a residenza per mq. 716 derivanti da demolizione e ricostruzione e mq. 309 di nuova costruzione oltre a spazi pubblici, rifacimento passeggiata a mare ed altre prestazioni pubbliche.

ARI-SR-SC Ambito di riqualificazione dello stadio comunale

Superficie ha.	2,93
Caratteristiche	Corrisponde al perimetro dello Stadio Comunale includendo un'area a monte utilizzata attualmente a parcheggio.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli derivanti dall'appartenenza alla fascia A del Piano di Bacino dell'Entella.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conferma della destinazione d'uso di principale struttura comunale per il calcio.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	

Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-SR-CI Ambito di riqualificazione del Cimitero di Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse

Superficie ha.	5,56
Caratteristiche	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
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione funzione attuale, con progetto unitario di valorizzazione.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Valorizzazione del Parco della Rimembranza attualmente in stato di parziale degrado.

ARI-SR-CE Ambito di riqualificazione dei servizi del Centro (Rocca- S. Francesco)

Superficie ha.	6,40
Caratteristiche	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 ad alcune aree private potenzialmente aggregabili alla dotazione pubblica.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione delle funzioni d'uso esistenti, con possibilità di maggior qualificazione
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-SR-CC Ambito di riqualificazione della Caserme di Caperana

Superficie ha.	6,62

Caratteristiche	Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi,
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'ambito è ricompreso integralmente nella fascia A (inondabilità 50ennale) del bacino dell'Entella.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	In assenza di diverse indicazione del Ministero proprietario, conservazione delle attuali funzioni di Scuola Militare delle Telecomunicazioni, servizi e residenze connesse.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Obbligo di intesa con l'Amministrazione Statale proprietaria

ARI-SR-VT Ambito di riqualificazione di via Trieste

Superficie ha.	0,12
Caratteristiche	Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza del Palazzo di Giustizia, ex Italgas, Carcere Mandamentale e Caserma Polizia di Stato
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'ambito è ricompreso integralmente nelle fascie A e B (inondabilità 50/200 nnale) del bacino dell'Entella.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione delle funzioni attuali con utilizzi comunque a pubblici servizi del nuovo Palazzo di Giustizia e utilizzo al sistema dei servizi urbani delle parti di competenza Italgas previa necessaria procedura di disinquinamento dele superfici originariamente interessate dagli impianti di produzione e deposito del gas.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-SR-RU Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro

Superficie ha.	6,07
Caratteristiche	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 dell'Ospedale, gli istituti scolastici di via G.B. Ghio e le aree di viabilità, parcheggio e rispetto dell'intorno.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	

Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione delle funzioni d'uso esistenti, con possibilità di maggior qualificazione
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ACO-CA-CR Ambito di Completamento della campagna abitata di Caperana

Superficie ha.	3,46
Caratteristiche	Componente pedecolinare del sistema insediato di Caperana Alta (via Case sparse ecc.) largamente interessato da nuove edificazioni abitative, funzione connotante l'ambito stesso, pur nel mantenimento dell'immagine " di campagna" derivata dall'impianto rurale originario.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,01 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Residenza turistica quale "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, distribuzione al dettaglio di minore entità, pubblici esercizi, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	recupero delle costruzioni esistenti, anche a fini abitativi e con interventi di riqualificazione edilizis
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto. Opportunità di convenzione premiale per interventi volti al miglioramento della viabilità pubblica e della dotazione di parcheggi pubblici.

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della campagna abitata di San Michele-Ri Alto

Superficie ha.	10,77
Caratteristiche	Corrisponde ad un tratto del medio versante sopra Ri lungo la viabilità di risalita verso il crinale, dove a seguito dello sviluppo di quote significative di nuove edificazioni a carattere abitativo, di carattere semiurbano o a "villino" l'originaria funzione rurale è stata convertita a una dominante funzione abitativa, ancorchè in ambiente, che recupera

	buon rapporti con l'antico impianto fondiario agricolo.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale (sia di tipo abitativo che di lavoro che di contenimento e divisione) di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, distribuzione al dettaglio di minore entità, pubblici esercizi, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 450 di S.A. pari a 18 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto. Opportunità di convenzione premiale per interventi volti al miglioramento della viabilità pubblica e e della dotazione di parcheggi pubblici.

ACO-CA-MX Ambito di Completamento della campagna abitata di Maxena

Superficie ha.	7,26
Caratteristiche	Fascia pedecollinare del versante insediato della collina di Maxena, in cui a seguito della consistente realizzazione negli ultimi decenni di edifici abitativi prevalentemente mono-bifamiliari entrostanti giardini privati, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, pubblici esercizi, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 di S.A. pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti

esistente	
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto. Opportunità di convenzione premiale per interventi volti al miglioramento della viabilità pubblica e e della dotazione di parcheggi pubblici.

ACO-CA-SG Ambito di Completamento della campagna abitata di Sanguineto

Superficie ha.	8,27
Caratteristiche	Corrisponde alla fascia lineare insediata lungo la strada carrozzabile da ambo i lati del nucleo più antico della localita,, in cui, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria, con presenza di sistemazioni edilizie tipologicamente "a villino" con giardino.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio e pubblici esercizi di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 225 di S.A. pari a 10 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto.

ACO-CA-FO Ambito di Completamento della campagna abitata della località Forno

Superficie ha.	5,17
Caratteristiche	Corrisponde al limitato areale sul versante interno di ponente del rilevato di Bacezza in cui sono presenti numerosi episodi edilizi residenziali, di epoca recente, che hanno sostanzialmente trasformato l'originaria dominante immagine agricola.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 250 di S.A. pari a 10 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibilicon la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito **non può** essere sede di apporti di edificabilità abitativa derivanti da norme di sistema dell'oliveto.

ACO-CA-ST Ambito di Completamento della campagna abitata di San Terenziano

Superficie ha.	11,71
Caratteristiche	Corrisponde al limitato fondovalle insediato del Rupinato al limite del territorio comunale verso Leivi, in cui, anche in relazione alla contiguità con il sistema urbano del Comune contermine è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto all'originario impianto rurale.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Osservanza delle previsioni di sistemazione idraulica del torrente Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,01 mq/mq Da definirsi per funzioni di lavoro agricolo
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 di S.A. pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti

Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito ARI-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto.

ACO-CA-CP Ambito di Completamento della campagna abitata di Campodonico

Superficie ha.	4,71
Caratteristiche	Corrisponde alla fascia lineare insediata lungo la strada carrozzabile in corrispondenza dell'originario nucleo di Campodonico, in cui, è prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, con frequenza di sistemazioni edilizie tipologicamente "a villino" con giardino.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'edificio religioso
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,01 mq/mq per funzioni abitative . Da definirsi per funzioni di lavoro agricolo
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	400 mq. di S.A. pari a 16 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-TR Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole

Superficie ha.	193,01
Caratteristiche	Corrisponde ai consistenti areali della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri connotanti l'attività agricola intensiva, sia per la presenza

	tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa, L'edificazione esistente ha carattere sparso o a aggregata, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con rara presenza di episodi di edificazione recente realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Presenza di valori specifici	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 di grande valore, la cui conservazione, nella piena compatibilità con la permanenza dei suoi caratteri d'immagine, costituisce preciso obbiettivo del Piano.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,005mq/mq per funzioni abitative del conduttore o assimilato Il rilascio della concessione per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda il conseguimento di un durevole bilancio ecologico positivo da conseguirsi attraverso la conduzione e il recupero di attività agricola.
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa in ambito agricolo, manufatti di servizio alle attività agricole
Valutazione incremento carico urbanistico	Max 996 mq. di S.A. pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	recupero delle strutture esistenti
Disciplina degli spazi esterni	In generale sono ammessi tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei produttori, ivi compresa la eventuale residenza sul fondo e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	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. A tal riguardo si richiama esplicitamente, per l'applicazione nell'ambito, in termini integrativi e specificativi di quella ordinaria, la **Disciplina di sistema dell'oliveto**, con i relativi incentivi.

	Ambiti interessati da REL

ARI-TR 1 Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole tipo 1
(ricadente in regime IS-MA- CPA e ANI-MA del PTCP)

Superficie ha.	92,09
Caratteristiche	areali della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri connotanti l'attività agricola, L'edificazione esistente ha carattere sparso riconducibile agli originari impianti rurali, rilevanza la conservazione dell'assetto conseguito per il pregio paesistico e ambientale.
Presenza di valori specifici	Storicamente costituente il connettivo di riferimento del 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 di grande valore, la cui conservazione, nella piena compatibilità con la permanenza dei suoi caratteri d'immagine, costituisce preciso obbiettivo del Piano.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa in ambito agricolo, manufatti di servizio alle attività agricole
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	recupero delle strutture esistenti senza aumento del carico urbanistico
Disciplina degli spazi esterni	In generale sono ammessi tutti gli interventi, che non contrastano con essenziali componenti dell'immagine paesistica e sono volti a consentire nel concreto l'attività dei produttori, l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Ambiti interessati da REL

ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo

Superficie ha.	4,34
Caratteristiche	Corrisponde al complesso delle aree produttive esistenti in sponda destra del torrente Rupinaro, in cui è presente l'attività di Lames s.p.a.
Presenza di valori specifici	Non singificativi
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Obbligo di osservanza delle previsioni di sistemazione idraulica del Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	E' determinato un RC massimo pari a 0,25 mq/mq da verificarsi per qualsiasi intervento a carattere produttivo di nuova previsione su lotti liberi. Relativamente ai lotti già impegnati RC max 50% con possibilità comunque di incremento funzionale entro limiti da determinarsi in relazione al programma aziendale.
Destinazioni d'uso ammissibili	Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali 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.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento carico residenziale
Disciplina del patrimonio edilizio	Il PUC consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad

esistente	esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico

Superficie ha.	1,30
Caratteristiche	Corrisponde alle aree interessate dalla presenza di aziende in attività nel settore florovivaistico il cui consolidamento, in compatibilità con i valori paesistici ed ambientali presenti, risulta congruo con gli obbiettivi del PUC.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo paesistico Aurelia (a margine)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Limitate all'esercizio di attività florovivaistiche di produzione e commercializzazione e dei relativi servizi connessi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento del carico urbanistico di tipo residenziale
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	Ammessi miglioramenti dell'accessibilità e dei parcheggi di servizio , in assenza di significative modifiche della morfologia presente, privilegiando la conservazione di fondi naturali.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Disciplina particolare sul rapporto massimo tra superficie aziendale e superficie coperta a serre, con definizione parametri per tali strutture- Ammissibilità di limitati incrementi di strutture aziendali in muratura per esigenze tecniche non altrimenti risolvibili.

ARI-FE Ambito di riqualificazione del fondovalle dell'Entella

Superficie ha.	44,91
Caratteristiche	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. 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) Le priorità di intervento sono rappresentate dalla messa in sicurezza

	delle aree urbane e dalla 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.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Assente
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	interventi compatibili con il PdB e volti sostanzialmente al miglioramento funzionale e qualitativo del sistema insediato, in assenza di significative modifiche delle sue modalità d'uso e dimensioni, entro una fascia di mt 40 da via Parma, nella salvaguardia della risorsa degli spazi liberi.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazioe di tutte le superfici libere e permeabili entro una fascia di mt 20 dalla fascia di riassetto fluviale
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	11,62
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	L'area è di grande pregio urbano e paesaggistico, affacciata sul golfo del Tigullio, ottimamente infrastrutturata, già interessata dallo SUA di Piazza dell'Umanità, parte rilevante del fronte mare di Chiavari sia per posizione sia per estensione. Disponibilità strategica di una consistente superficie comunale di cui si rilevano tra le principali caratteristiche la localizzazione di pregio in fronte mare, la contiguità con le aree di foce Entella e l'ottima accessibilità urbana e territoriale per la prossimità alla stazione ferroviaria, l'aderenza ad assi urbani principali, la contiguità al porto turistico
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Obbiettivi del Distretto	Obbiettivo fondante la previsione del distretto è lo sviluppo di un tessuto produttivo nei settori delle nuove tecnologie tale da garantire vitalità e futuro della città stessa, penalizzata dalla crisi strutturale nei settori produttivi e dalla perdita di funzioni pregiate quali il tribunale. L'utilizzo dell'area, interamente nella disponibilità del Comune è volto pertanto a creare, in corrispondenza della Colmata, e all'interno di un disegno complessivo di elevata qualità urbana spazi per il lavoro nei settori innovativi (digitale, informatica, 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.
Prestazioni generali del distretto	• garantire le condizioni previste dal Piano di Difesa dell'Ambiente Marino e Costiero attraverso il mantenimento di superfici naturali nell'arenile della zona Lido; • consolidare le difese a mare come previsto nello 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; • Attribuire alla disponibilità pubblica libera parcheggi in numero non inferiore a quelli pre-esistenti; • Prevedere la presenta di incubatore/sviluppatore di imprese giovanili e dei relativi spazi per il servizi di sostegno annessi; • Per quanto concerne i servizi di livello locale dovranno essere garantiti 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 e gli spazi verdi e di sistemazioni a verde, sia di mitigazione degli interventi, sia d'integrazione ambientale, con una forte immagine di verde d'alto e medio fusto; • Creazione di continuità pedonale e ciclabile con il tessuto circostante, di cerniera tra passeggiata a mare e foce Entella, con significativi tratti e scorci costieri;
Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili	Sistema produttivo (dominante) Creazione di un polo produttivo tecnologico, innovativo e compatibile con l'ambito urbano pregiato del fronte mare in grado di garantire livelli di occupazione diretta in attività nel settore informatico e settori connessi in misura non inferiore a 500 addetti. 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. Sistemi compatibili **residenziale** La previsione dà luogo a un nuovo insediamento costiero integrato nella città esistente i cui 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. La quota residenziale, complessivamente realizzabile, e che costituisce elemento connesso all'indispensabile congruità del quadro economico complessivo dell'intervento, dovrà essere per una significativa porzione attribuita alla diretta domanda abitativa derivante dalla nuova occupazione creata, attraverso particolari forme convenzionali, atte a contribuire all'effettivo richiamo dell'area nei confronti della domanda insediativa produttiva di qualità. Commercio e pubblici esercizi: È da prevedersi 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. Valorizzazione del fabbricato del Lido e del pubblico esercizio di ristorazione, e mantenimento e miglioramento funzionale degli attuali stabilimenti balneari su area demaniale. Servizi ricreativi e sportivi Conservazione con eventuali ricollocazioni, potenziamenti e riqualificazioni degli attuali impianti per il calcio e bocce. Riqualificazione integrale della piscina originaria esistente, in termini atti a garantirne una rinnovata fruizione sia dal punto di vista sportivo che ricreativo. Potenziamento dell'area del Lido, con strutture ad elevato richiamo per il tempo libero, atte a favorire una completa destagionalizzazione della fruizione .
Valutazione incremento carico urbanistico	Da definirsi in relazione alla congruità economica complessiva ed unitaria dell'intervento, al fine di favorirne la concreta realizzabilità ed il conseguimento dell'obbiettivo della creazione di nuova occupazione nei termini indicati.
Modalità di attuazione	L'intervento di trasformazione dovrà avere carattere unitario nella forma di apposito P.U.O. esteso all'intero Distretto, da approvarsi, in ragione del concorrente effettivo interesse dei diversi livelli della pubblica Amministrazione (comunale, Metropolitana e Regionale) mediante stipula di Accordo di Programma come previsto all'art. 58 della Legge Urbanistica Regionale.

STRUTTURA DEL PIANO 1
SINTESI DEI CONTENUTI E PROPOSTE DI VARIANTE AL P.T.C.P. 1
1. Premessa 1
2. Gli effetti della pianificazione previgente 1
3. Le ragioni dell'identità locale 2
4. Gli obiettivi 3
5. Impostazione del comparto normativo del Piano 4
6. Articolazione della struttura normativa 5
6.1 Il Repertorio delle schede di singolo edificio 6
6.2 Il Repertorio dei progetti d'area 6
6.3 Nota generale sulle Norme d'ambito 7
6.4 Le Norme del Distretto di Trasformazione 7
7. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano 7
8. L'inquadramento della disciplina paesistica 8
9. Il dimensionamento e le verifiche quantitative e la verifica degli standard urbanistici 8
10. I RAPPORTI CON IL P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo 9
11. Ripartizione del territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento e definizione dei sistemi 10