COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana

PIANO URBANISTICO COMUNALE



PROGETTO

REDAZIONE A CURA DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA TEMPORANEA 2

IL DIRIGENTE S.O.T. 2

dott. arch. GIANNI PERUGGI

IL GRUPPO DI LAVORO

dott. arch. VALIA GALDI
dott. geom. CLAUDIO VASELLI
dott. ing. IVAN SQUERI
dott. arch. STEFANIA VERNAZZA
dott. geol. GABRIELE STAGNARO

CONSULENZE

dott. arch. FRANCO LORENZANI
per gli aspetti generali

dott. FRIDA OCCELLI - Studium s.a.s.
per analisi archeologica

COLLABORAZIONI

dott. arch. MIRIAM RONFA
dott. JACOPO AUDITORE
dott. SIMONE NOBILE
MIRIAM PIETRONAVE

Adottato con delibera C.C. n° **98** data **9/12/2015**

INTEGRAZIONI Prot. Regione n. PG/2016/102441 | *Maggio 2016*

Raccolta degli elementi di rilevanza urbanistica dei SUA e ACCORDI DI PROGRAMMA reiterati nel PUC

Indice

S.U.A.

1. S.U.A. C.4.1.2 a – Preli
2. S.U.A. C.4.1.2 – Preli Torriglia
3. S.U.A. C.4.3 a – Colonia Fara
4. S.U.A. C.4.3 a bis – Preli Ex Cantieri
5. S.U.A. C.5.3 – Scogli
6. S.U.A. PB – Ampliamento Porto Turistico
7. S.U.A. Variante PRG – Corso Assarotti
8. S.U.A. C1c – Corso Lima
9. S.U.A. B8 – San Lazzaro
10. S.U.A. C2b – Sanpierdicanne

AREE PROGETTO

15. Intervento in Via G.B. Pianello

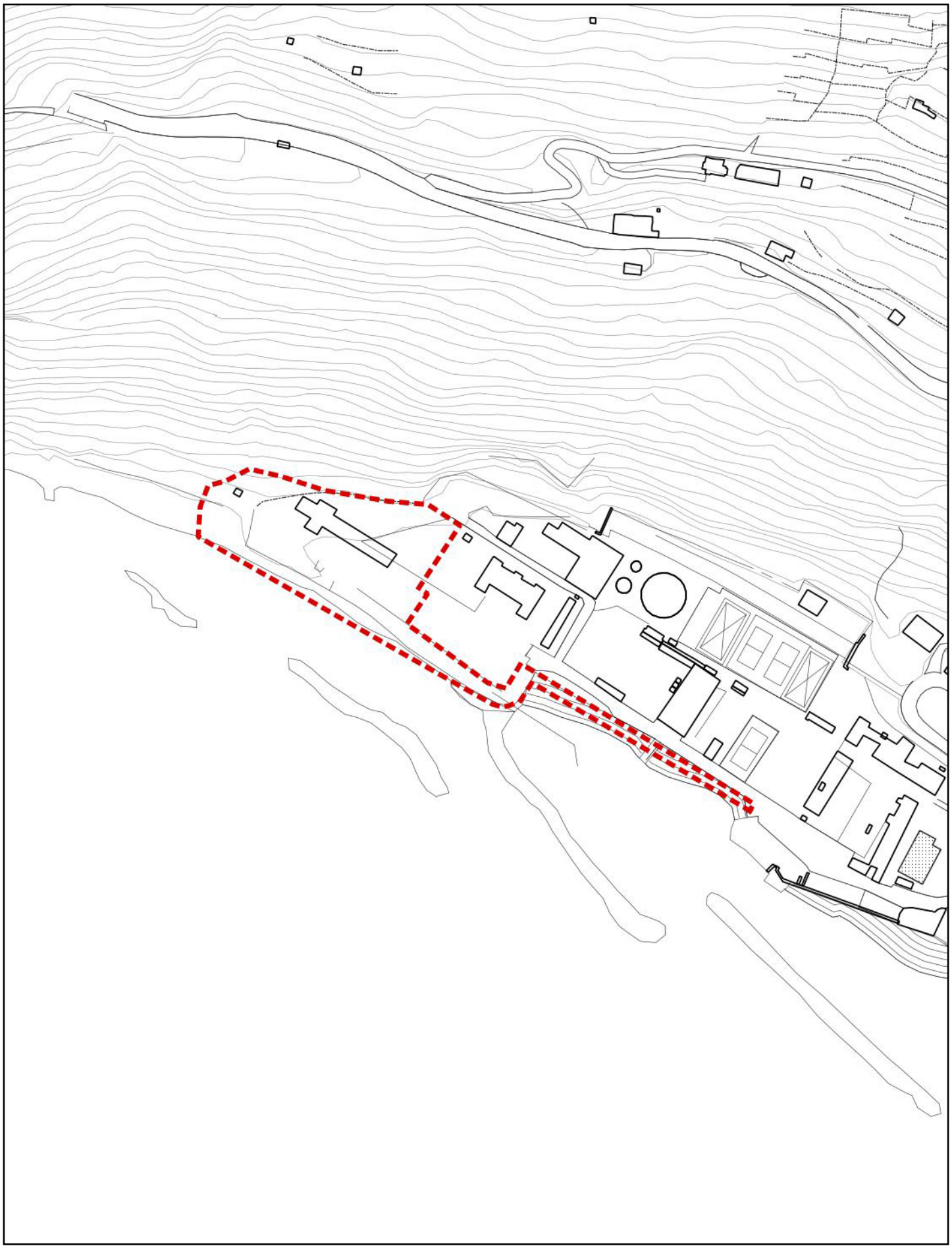
Norme Tecniche di Attuazione pag. 120 – Art. 33.16.5.1Intervento in via G.B. Pianello (ex S.U.A. C.1.A.b.)

"In corrispondenza delle aree già oggetto di procedimento approvativo di strumento attuativo di iniziativa privata adottato con Delib. del C.C. n. 79 del 29.11.2011, assunta, ai sensi dell'art. 59, comma 2, lettera a) della L.R. n. 36/1997 e s. m. non condotto a conclusione antecedentemente all'adozione del presente Piano, si dà atto della perenza del procedimento stesso ed in sua sostituzione la definizione della zona di intervento quale "progetto d'area" la cui disciplina di dettaglio viene ricompresa nel repertorio raccolto in fascicolo ed allegato alle presenti Norme."(Area progetton°15 – Intervento in Via Pianello).

1. S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI - In attesa di realizzazione - TITOLO DA RILASCIARE

SUA approvato nella Conferenza dei Servizi deliberante del 26.04.2001 e variante 2011

Ambito PUC: **ARI-PR** / Ambito PTCP: **ID MO-A**



PERVENUTA IL
9 - DIC 2014
SETTORE V^ PROGRAMMAZIONE ED ATTUAZIONE POLITICHE URBANISTICHE

N. rev	Nota di revisione	Data

Richiedenti:

PRELI s.r.l.
via Roma 8a GENOVA
p. IVA 01006800997

PRELI S.r.l.

STEFANO PODESTA'
c.so Genova 5073 CHIAVARI

Progetto:

Arch. CARLO BAGLIANI
via Roma 8a, Genova
tel 010317654, fax 0103628812
cod. fisc. BGL CRL 65S06 D969Z
bagliani@bagliani.it

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA
Dott. Arch. CARLO BAGLIANI N° 1968

Arch. ANGELO DEL VECCHIO
via S. Luca 3B/5, Genova
tel. 3476822430, fax 0102467524
cod. fisc. DLV NGL 68B24 D969B
delvek@alice.it angelodelvecchio.com

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
Dott. Arch. ANGELO DEL VECCHIO N° 2535

Coll.	Data	Scala

Oggetto:

S.U.A. C. 4.1-2a

VARIANTE e PERMESSO DI COSTRUIRE

- opere Comparto Preli -

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Disegno: tav **A3**

ART. 1

La Variante allo Strumento Urbanistico attualmente vigente S.U.A. C4 1a-2a, ha per oggetto le aree ubicate nell'estrema zona litoranea di Ponente del Comune di Chiavari, in particolare le aree afferenti il tratto terminale di Via Preli.

La Variante prevede un aggiornamento della perimetrazione dei due originari Comparti di S.U.A., denominati Preli e Torriglia, nei quali è suddivisa l'intera area di intervento, secondo un disegno più funzionale alla loro realizzazione da parte dei Soggetti Attuatori coinvolti, nonché alla morfologia delle aree ed alle relative previsioni insediative.

Gli articoli che seguono normano l'attuazione degli interventi limitatamente al solo Comparto Preli così come definito dalla planimetria generale di Variante; per quanto di cui trattasi al Comparto Torriglia si rimanda al documento specifico relativo.

ART. 2

I terreni appartenenti al Comparto Preli sono distinti al N.C.T. Fg. 9 map. 5, 445, 515, 516, 1505, 1394, 1474, 1475, 1476, 1485, 1491, 517, 596, particella 2067 e 2068 (ex mapp. 4 soppresso) e particella 2069 e 2070 (ex mapp. 6 soppresso), formanti un unico P.P. di superficie complessiva di 9714 mq. da realizzarsi secondo tempi e modalità come da Convenzione Attuativa.

ART. 3

Le aree sono definite da elaborati grafici in scala 1:200 e 1:500 che prevedono:

- Il perimetro delle aree
- L'organizzazione della viabilità veicolare e pedonale
- La destinazione d'uso prevista per ogni parte del territorio inclusa nel perimetro di Piano
- Lo schema dei volumi edilizi di previsione con indicate le tipologie edilizie
- Lo schema delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie

ART. 4

Le Norme di Attuazione del S.U.A. C. 4.1-2a Vigente sono recepite integralmente in relazione al Comparto Preli.

L'area del Depuratore Comunale è soggetta alla normativa delle zone G5 (come da P.R.G. adottato).

Le rimanenti aree esterne alla perimetrazione di S.U.A. ricadono entro le zone territoriali omogenee di tipo B.

Per le parti non specificatamente normate delle presenti Norme e dalle Norme degli Strumenti Urbanistici Generali, per le parti non modificate dal presente S.U.A. , valgono le indicazioni progettuali grafiche, le quali inoltre prevarranno – costituendone eccezione e non modifica – sulle stesse norme generali di P.R.G. , qualora in contrasto.

ART. 5

ASSEGNAZIONE DI Itu, Cp, Pp

Le Slp di S.U.A. Vigente, stabilite a seguito del voto del C.T.U. Regionale del 19/04/2001, sono recepite dalla Variante integralmente, come da tabelle comparative allegate.

ALTEZZE

Sono confermate le norme di cui all'art. 5.01.3 del P.R.G. secondo quanto descritto nel progetto allegato.

DISTANZE

Sono confermate le norme sulle distanze di cui all'art. 5.04 del P.R.G. secondo quanto descritto nel progetto planimetrico allegato. Sono consentite deroghe alle distanze minime di legge da Demanio Marittimo e Demanio Ferroviario, esclusivamente secondo quanto descritto nel progetto planimetrico.

MODALITA' DI COMPUTO DI slp, DEFINIZIONE DI Qf

Qf è determinata in conformità allo stato attuale del sito, rispettivamente a quota 8.10 e 4.60 mt. s.l.m. per il Comparto Preli.

Slp è computata secondo l'art. 5.12.3 delle NTA della Variante Generale al PRG.

A maggior precisazione di quanto normato non sono stati computati, nel progetto planimetrico allegato, le volumetrie definite "pertinenza" per quanto con intradosso di solaio di copertura a quota maggiore di + 0.60 rispetto a Qf, in quanto di servizio alle volumetrie computate e comunque prive di caratteristiche di abitabilità.

Ai fini del computo di Slp non sono calcolati neanche i "pergolati", intesi come strutture leggere ed aperte, in ferro o legno con possibilità di copertura leggera in canniccio o similare; non è stato computato il capanno attrezzi poiché manufatto di servizio come da art. 5.05.4 delle NTA della Variante Generale al PRG.

ART. 6

Le modalità e i termini di attuazione del Comparto sono contenuti nella Convenzione allegata, la quale è parte integrante della Variante.

Ferma restando la validità decennale del S.U.A., il rilascio di singoli provvedimenti autorizzativi è subordinato all'attuazione di lotti con caratteristiche di autonomia funzionale tali da garantire la contestuale realizzazione di tutte le reti infrastrutturali relative, richieste dalla loro funzionalità, nei termini e con le modalità specificate nell'atto di Convenzione.

ART. 7

Le aree di proprietà pubblica e le opere pubbliche indicate negli elaborati di piano e interessate dalla presente Variante, saranno cedute al Comune secondo le modalità descritte nell'allegata Convenzione, parte integrante della presente Variante.

ART. 8

Pur nel rispetto dei parametri previsti dalle Norme di Piano o da altre norme vigenti sia a carattere nazionale che regionale, i discostamenti dalle previsioni planoaltimetriche degli edifici e delle altre opere individuate negli elaborati di piano, sono consentiti, senza comportare variante di P.P. nella misura massima di traslazione parallela ai prospetti fino a mt. 1.50 e di modificazione in più o in meno dell'altezza fino a mt. 0.50.

Ferma restando l'organizzazione planivolumetrica e la tipologia dell'insediamento, è consentito, in sede di progettazione definitiva, agli effetti del rilascio dei necessari titoli abilitativi, modificare gli elementi architettonici di finitura degli edifici.

ART. 9

Per le caratteristiche architettoniche e planovolumetriche costituiscono norma essenziale le tavole di progetto, la Relazione Tecnica e la Convenzione, che sono quindi parte integrante delle presenti Norme.

Genova, *04/05/2011*

I progettisti



(arch. Carlo Bagliani)



(arch. Angelo Del Vecchio)

DATI DIMENSIONALI

		S.U.A. vigente (mq.)	**VARIANTE** (mq.)
Comparto PRELI	Superficie di Comparto	15520	9714
	Area in cessione al Comune	1771	2703
	Area totale Urbanizzazioni	2761	2703
	Parcheggi pertinenziali	487	800
	Verde Pubblico Attrezzato (passeggiata a mare)	1771	2703
	Opere di difesa a mare (nuova massicciata adiacente alla passeggiata e ripascimento massicciata a mare)	\	5090

COMPARTO PRELI			
DATI DI SUPERFICIE		SUA VIGENTE	VARIANTE
		(mq.)	(mq.)
A	Comparto di nuovo intervento	8510 (*)	8724 (*)
C	Comparto di mantenimento dell'edilizia esistente	5760	\
D	Area Demaniale da riorganizzare	260	390
E	Spazio di pubblica circolazione esistente (ristrutturazione)	990	600
Area totale		**15520**	**9714**
B	Sedime di impianto tecnologico da ristrutturare (esterno al piano)	5083	\

(*) Ai fini urbanistici se ne assumono 7778 mq.

COMPARTO PRELI			
Residenziale	**Cf IV**	**SUA VIGENTE**	**VARIANTE**
Destinazioni d'uso		(mq.)	(mq.)
Abitazioni		879	879
totale ai fini urbanistici		**879**	**879**
Pertinenze (cantine)		212	125
Parcheggi Pertinenziali		680	592
Deposito attrezzi		15	10
Servizi per l'ospitalità	**Cf IIIg**		
Destinazioni d'uso			
Chiosco di ristoro		65	65

SUA VIGENTE	Cf	Categoria funzionale	Slp di progetto (**)	Slp ammissibile	Cp	Itu Slp/St	St	Ifm	Hm	Pp	Sd
			(mq.)	(mq.)			(mq.)	(mq./mq.)	(m.)		(mq/abit.)
	IV	Residenziale	**879**	**1166**	1,00	0,15	**7778**	0,40	13	0,33	24
	IIIg	Servizi per L'ospitalità *(chiosco di ristoro)*	**65**	**78**	1,00	0,01	**7778**	0,40	4	0,33	24

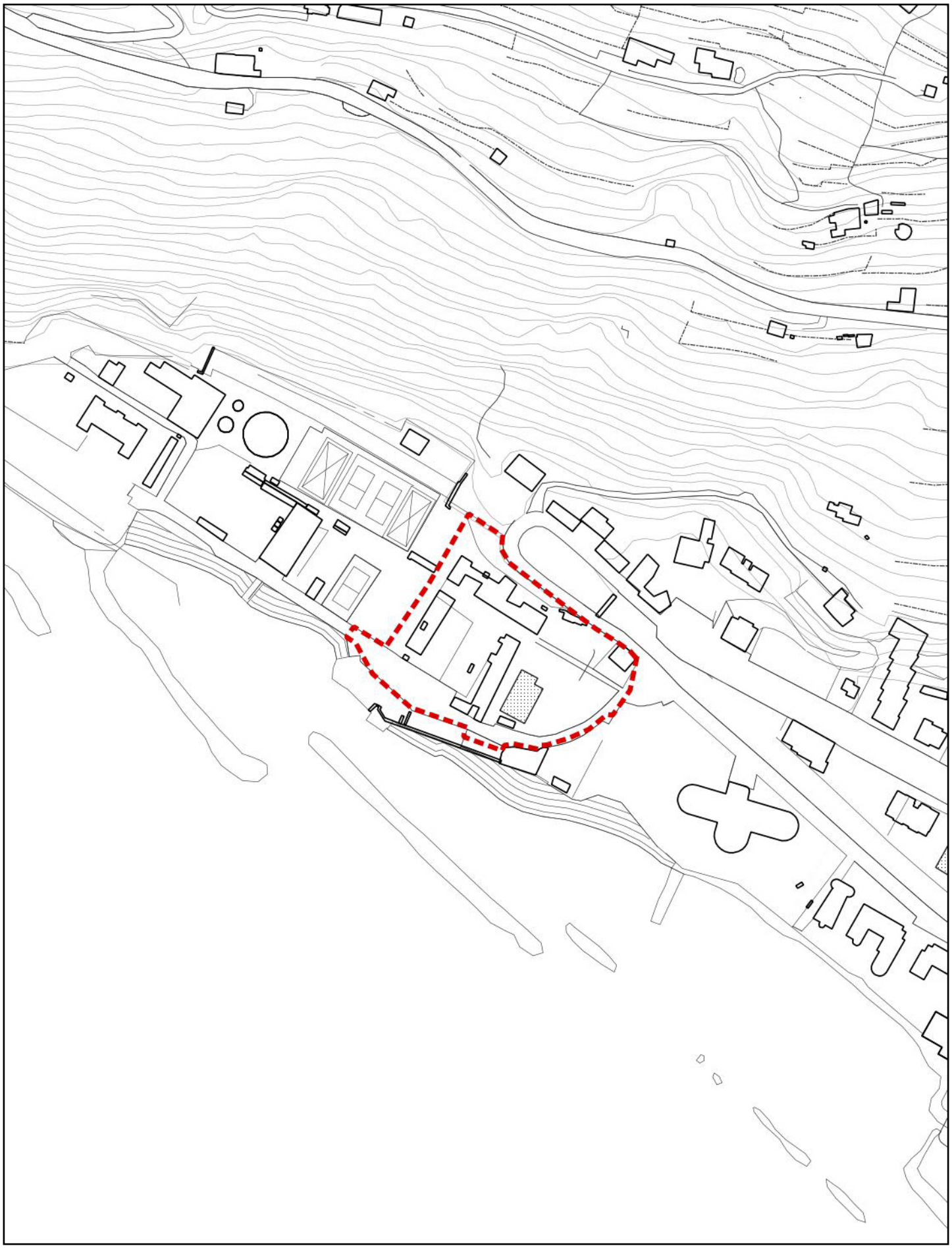
(**) A seguito voto CTU Regionale del 19/04/2001

VARIANTE	Cf	Categoria funzionale	Slp di progetto	Slp ammissibile	Cp	Itu Slp/St	St	Ifm	Hm	Pp	Sd
			(mq.)	(mq.)			(mq.)	(mq./mq.)	(m.)		(mq/abit.)
	IV	Residenziale	**879**	**1166**	1,00	0,15	**7778**	0,40	15	3,33	19,8
	IIIg	Servizi per L'ospitalità *(chiosco di ristoro)*	**65**	**78**	1,00	0,01	**7778**	0,40	4	0,66	19,8

2. S.U.A. C.4.1.2 – PRELI TORRIGLIA - In attesa di realizzazione - TITOLO RILASCIATO

Permesso di costruire 2012

Ambito PUC: **ARI-PR** / Ambito PTCP: **ID MO-A**





COMUNE DI CHIAVARI

Provincia di Genova

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DEL COMPARTO TORRIGLIA FACENTE PARTE DELLO S.U.A. C.4.1.2. A DEL P.R.G.

VARIANTE 2011

DISCIPLINA DEI SUB-COMPARTI IN CUI E' SUDDIVISO IL COMPARTO

EDB - Studio

Chiavari, maggio 2011

Premessa:

La presente variante, in connessione con il progetto edilizio del nuovo padiglione destinato agli anziani non autosufficienti da realizzare all'interno dell'Istituto Torriglia, per il quale è stata richiesto, mediante procedimento concertativo, il rilascio del permesso di costruire, è volta, in relazione a contestuale procedimento di modifica dell'altro comparto (Preli) facente parte dello S.U.A. C.4.1.2.A originario, comporta la ridefinizione del perimetro del comparto Torriglia nei termini di cui alla planimetria che si produce, comprendendo interamente proprietà dell'Ente, ed inoltre, relativamente alla nuova suddivisione in 4 sub-comparti del comparto stesso, (definita in apposita tavola grafica) definisce, per i 3 comparti in cui non viene proposto un progetto definitivo, un sistema normativo articolato in una scheda dispositiva ed in una illustrazione grafica in forma progettuale di massima, che sono raccolti nel presente fascicolo.

Elenco e destinazione principale dei sub comparti

Sub-COMPARTO 1
Istituto Torriglia e residenze esistenti – Ammissibilità formazione nuovo corpo edilizio destinato a utenti non autosufficienti, con contestuale rilascio del permesso di costruire.

Sub-COMPARTO 2
Area Camping con piccola riduzione della superficie sul lato di levante in aderenza all'Istituto Torriglia per formazione nuova strada interna – articolato in due plessi levante e ponente, con individuazione di disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio volta alla conservazione dello stato attuale.

Sub-COMPARTO 3
Cantiere navale e accessori - con individuazione di disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio destinata alla conferma dello stato attuale con consenso a riqualificazione delle strutture senza incrementi dimensionali.

Sub-COMPARTO 4
Impianti per il tennis – zona sportiva – con individuazione di disciplina urbanistico-edilizia di dettaglio con carattere di conservazione dello stato attuale, salvo limitati interventi di riqualificazione volti a migliorarne la qualità del servizio aperto Viabilità carrabile principale

DISCIPLINA URBANISTICO EDILIZIA PER SUB-COMPARTO

Sub-Comparto n° 1

Identificazione

Corrisponde all'area interessata dal complesso dell'attuale Istituto per l'assistenza agli anziani, e comprende anche i corpi di fabbrica delle cosiddette "case dei pescatori" adibite a residenza, ma sempre di proprietà dell'Istituto.

Regime proprietario

Il Comparto risulta interamente nella proprietà della Fondazione Casa di Riposo Pietro Torriglia

Obbiettivi degli interventi all'interno del Comparto

Conservazione delle parti già destinate a residenza con sola possibilità di interventi di restauro e risanamento tecnico.
Conservazione per l'edificio principale dell'Istituto con specifico vincolo di destinazione sull'intera area
Integrazione del complesso attraverso l'edificazione di un nuovo fabbricato conforme al progetto edilizio prodotto.

Disciplina

Il sub-comparto resta destinato alla sola destinazione d'uso dominante riconducibile alla categoria funzionale VI d), con specifica individuazione nella residenza protetta di anziani.
Oltre alla categoria funzionale dominante e caratterizzante il sub-comparto è ammessa la conservazione della presenza di Slp destinata alla funzione Cf IV (residenza) limitatamente a quella già esistente all'atto dell'approvazione del Piano.
Relativamente alla funzione caratterizzante è ammessa la formazione di un nuovo edificio sulla base di un progetto da assentirsi attraverso procedimento concertativo ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997-
Sulle altre strutture presenti portanti la destinazione funzionale dominante sono ammessi esclusivamente interventi di restauro e miglior funzionalizzazione, nella conservazione della destinazione d'uso in atto.
Gli edifici aventi destinazione abitativa possono essere oggetto di interventi di recupero edilizio sino alla ristrutturazione compresa, alla condizione della non modificazione dell'ingombro volumetrico (sagoma e sedime) esistente.

Soggetti abilitati alla predisposizione del progetto di intervento:

Fondazione Casa di Riposo Pietro Torriglia

Opere di interesse pubblico e di urbanizzazione previste

Trattandosi di intervento che riveste già pubblico interesse in ragione del servizio sociale svolto non è prevista la dotazione di specifici standard urbanistici, né la conseguente necessità di convenzione con il Comune.

Sub-Comparto n° 2

Identificazione

Il comparto comprende l'intero plesso posto nella porzione centrale dello S.U.A. attualmente destinato a ricettività turistica all'aria aperta e la maggior parte del secondo plesso, sempre destinato a funzioni di campeggio, esistente più a levante finitimo al complesso della residenza per anziani "Istituto Torriglia"

Regime proprietario

Il sub-comparto risulta interamente nella proprietà della Fondazione Casa di Riposo Pietro Torriglia

Obbiettivi degli interventi all'interno del Comparto

Riqualificazione dell'immagine del campeggio con suo adeguamento a standard qualitativi coerenti con le vigenti disposizioni regionali i n materia e le caratteristiche di elevato pregio del sito interessato.

Modalità di attuazione

E' prescritta la conservazione della destinazione d'uso esistente (categoria funzionale III h).

In pendenza della eventuale approvazione del progetto di intervento unitario specificato nel seguito, sulle strutture esistenti è ammesso modificare ed integrare gli spazi scoperti per l'organizzazione delle piazzole, con divieto di incremento delle superfici pavimentate con tecniche non permeabili ed obbligo di piantumazione di almeno una essenza adulta di alto fusto per ogni nuova piazzola prevista.

E' obbligatorio il rispetto della vegetazione d'alto fusto presente e la sostituzione degli esemplari che venissero per qualsiasi motivo dover essere abbattuti.

Gli interventi sulla morfologia del terreno debbono essere sempre contenuti e tali da non richiedere scavi o sbancamenti di spessore superiore a m. 0,50.

La profondità delle piazzole rispetto alle vie di circolazione non dovrà essere superiore a m. 10 ed in genere le fasce contenenti le piazzole dovranno essere intervallate da idonea cortina vegetale.

Interventi unitari di potenziamento del campeggio

E' ammesso un potenziamento ed una riqualificazione della struttura determinato in relazione a quanto disposto all'art. 16 della L.R. 2/2007 e s.m. attraverso la preventiva approvazione di un progetto unitario interessante l'intera area del campeggio e sottoposto alle seguenti norme di carattere urbanistico ed edilizio.

Il Progetto unitario sulla base di una accurata valutazione delle esigenze della struttura esistente e delle sue potenzialità di incremento e miglior qualificazione della capacità ricettiva, potrà prevedere la realizzazione di unità ricettive conformi con i caratteri di cui al punto a) del primo comma dell'art. 16 della legge regionale sopra richiamata, con i caratteri e la misura che segue:

le unità per gli ospiti del campeggio non potranno avere complessivamente una S.lp eccedente una Itu di 0,03 mq/mq. applicata sull'intera superficie del campeggio, con detrazione della S.A. già occupata da volumi in muratura, presenti e confermati a progetto, destinati a abitazione dei conduttori o degli addetti, ricezione ed uffici del campeggio, esercizio di spaccio commerciale e/o di ristorazione, eventuali sale riunioni.

Da tale detrazione sono esenti i volumi interamente destinati a servizi igienici ed a impianti tecnologici.
Le unità dovranno avere ciascuna una S.A. non maggiore di mq. 25, potranno essere accorpate entro un edificio con modello a schiera, per un massimo di 4 unità.
Parametri edilizi degli edifici contenenti le unità ricettive
H max = m. 3,20
D = m. 10
DC = m. 5,00
DSC = m. 5,00
DSP = m. 3,00
Restano in ogni caso fermi i limiti di capacità ricettiva in unità abitativa stabiliti all'art. 14 della legge di riferimento (L.R. 2/2008).
Il progetto, e la connessa convenzione obbligatoria, dovrà prevedere, attraverso apposito atto convenzionale con il Comune da rogarsi prima della sua definitiva approvazione e da registrarsi nei registri immobiliari l'impegno a conservare indeterminatamente la destinazione d'uso di tutte le strutture a campeggio, con divieto di alienazione separata di qualsiasi porzione, se non nei confronti del Comune per la realizzazione di servizi pubblici.
La convenzione determinerà altresì le modalità di controllo delle eventuali disposizioni di flessibilità utilizzate e di eventuali maggiorazioni derivanti dall'impiego di energie rinnovabili, specificandone le garanzie dell'effettivo avveramento.

Soggetti abilitati alla predisposizione del progetto di intervento:
Titolari dei diritti di proprietà delle superfici del comparto .

Convenzione:
La convenzione prevista obbligatoriamente con il rilascio del permesso di costruire e sarà volta a garantire la permanenza della funzione d'uso attribuita

Sub-comparto n° 3

Identificazione
Il comparto corrisponde all'area attualmente occupata da una modesta attività cantieristica per la nautica da diporto, in attività.

Regime proprietario
Il sub-comparto risulta interamente nella proprietà della Fondazione Casa di Riposo Pietro Torriglia

Obbiettivi degli interventi all'interno del Comparto

Funzione d'uso ammissibile – II a) e II 2 b)
Salvaguardia dell'attività aziendale con possibilità di miglioramento funzionale delle attuali strutture condizionata ad una complessiva riqualificazione dell'immagine compositiva delle strutture stesse, comportanti una attenuazione del loro impatto sul pregiato ambiente d'intorno.

Modalità di attuazione
Sulle strutture esistenti sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.
Gli interventi eccedenti tale categoria di intervento, ferma restando la destinazione d'uso prevista, con la limitazione all'attività artigianale connessa a lavorazioni relative nautica da diporto e con divieto di utilizzo quale semplice rimessaggio, sono ammessi sino alla ristrutturazione ove volta a consentire una maggior efficienza delle funzione produttiva già in atto, a potenziarne la slp anche attraverso la creazione di soppalchi intermedi, alla condizione di migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente assecondando le caratteristiche positive dominanti nell'ambito
E'consentita la formazione di modesti compensi volumetrici tra porzioni demolite e nuovi volumi a condizione che l'intervento sia volto alla salvaguardia dell'organica immagine del fabbricato, con osservanza dei limiti di distanza dai fabbricati esterni in misura pari all'altezza del prospetto fronteggiante più elevato e al non superamento dell'altezza massima preesistente.

Soggetti abilitati alla predisposizione del progetto di intervento:
Titolari dei diritti di proprietà delle superfici del comparto .

Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi:
L'intervento di ristrutturazione dovrà essere unitario e comprendere l'intero sub.-comparto, al fine di riqualificarne complessivamente l'immagine, attenuarne gli impatti visuali e le diverse forme di inquinamento all'interno del contesto.
A tal riguardo il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un filare alberato, di essenze proprio della zona, a barriera lungo la strada, con funzione di mascheramento delle strutture, con realizzazione di barriere a verde anche lungo l'intero perimetro.
Indicazioni tipologiche sono desumibili dalle esemplificazione grafiche allegate.

Convenzione:
La convenzione prevista obbligatoriamente con il rilascio del permesso di costruire dovrà essere volta a garantire la permanenza della funzione d'uso attribuita e la effettiva realizzazione degli interventi di compensazione ambientale e mascheramento previsti.

Sub-comparto n° 4

Identificazione

Il comparto identifica il complesso delle superfici in cui è presente un complesso per l'esercizio sportivo del tennis, con la presenza di n° 5 campi da gioco regolamentari, edifici spogliatoi e servizi e strutture gradinate atte a ospitare gli spettatori .
Il complesso, in attività e oggetto di elevata frequenza da parte degli utenti costituendo la principale dotazione del settore presente nel Comune, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Regime proprietario

Il sub-comparto risulta interamente nella proprietà della Fondazione Casa di Riposo Pietro Torriglia

Obbiettivi degli interventi all'interno del Comparto

Mantenimento in attività dell'intero complesso sportivo, con possibilità di miglioramenti qualitativi che ne favoriscano la fruizione aperta al pubblico e ne accentuino la positiva compatibilità con il contesto insediato, ed i suoi caratteri di pregio panoramico, .

Modalità di attuazione

Sulle strutture esistenti sono ammessi interventi sino alla manutenzione straordinaria.
Possono essere ammessi interventi eccedenti tale categoria di intervento, ferma restando la destinazione d'uso a servizi a utenza pubblica, all'interno della categoria funzionale X b (in proprietà e gestione privata) esclusivamente ove volti ad adeguare i terreni di gioco alle tecniche ed ai materiali di rivestimento a norma regolamentare FIT.
Mediante un progetto unitario di qualificazione generale della struttura sono ammessi altresì interventi comportanti adeguamento delle strutture di servizio (spogliatoi, servizi associativi e per il pubblico ecc.) comprendenti anche modesti incrementi dei volumi esistenti, alla condizione che essi comportino un miglioramento dell'immagine del complesso nel quadro ambientale, il potenziamento delle sistemazioni a verde e di positivo inserimento nel quadro panoramico complessivo della fascia costiera.

Soggetti abilitati alla predisposizione del progetto di intervento:

Titolari dei diritti di proprietà delle superfici del comparto .

Parametri urbanistici ed edilizi da osservarsi:
Da definirsi in sede di progetto unitario

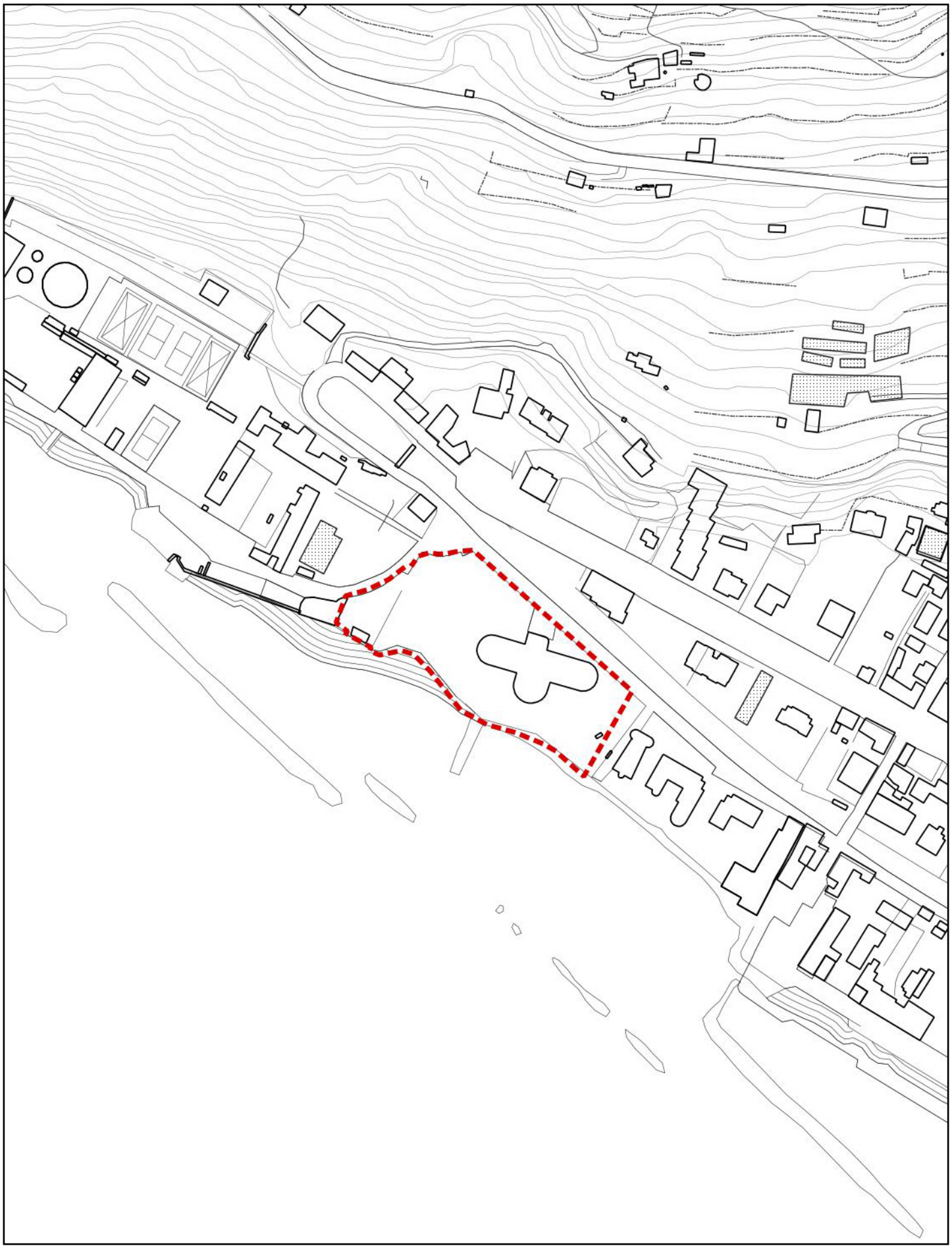
Convenzione:

Gli interventi di potenziamento eccedenti quelli meramente manutentivi sono subordinati alla stipula di una convenzione con il Comune di Chiavari con la quale viene garantito l'utilizzo aperto al pubblico delle strutture sportive e vengono convenute modalità di utilizzo a favore di soggetti portatori di pubblico interesse (scolaresche, società sportive e simili) da convenirsi con il Comune.
In presenza di tale convenzione la struttura potrà considerarsi appartenente al sistema degli standard urbanistici, anche se in proprietà e gestione privata

3. S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA - In corso di realizzazione - TITOLO RILASCIATO

Accordo di Programma stipulato in data 19 giugno 2015 a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 5 e 17 marzo 2015.

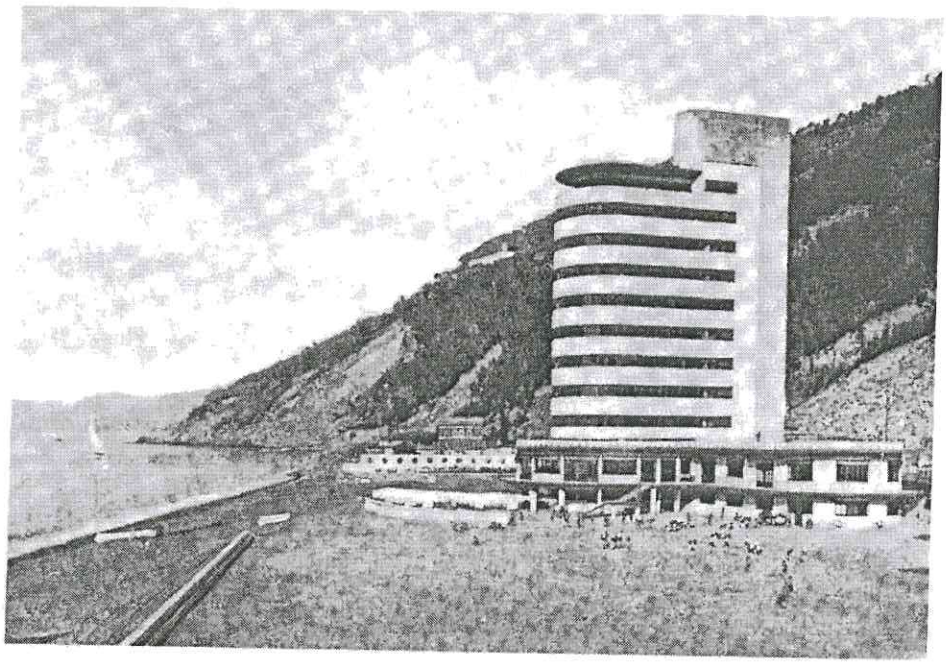
Ambito PUC: **ARI-PR** / Ambito PTCP: **TRZ**



Colonia Fara

Comune di Chiavari – Fara s.r.l.

S.U.A. IN VARIANTE – Zona C.4.3.a – Riassetto dell'area ex Colonia Fara



Norme di Attuazione

29 Maggio 2015

Comune di Chiavari

Committente:	**FARA s.r.l.**
Progettazione Architettonica:	Arch. Enrico Pinna (capogruppo) Arch. Mariri Viardo Arch. Carla Coccia Arch. Chantal Cattaneo Arch. Enrico Marchetti Ing. Arch. Jan Smekal Arch. Katerina Krkoskova Arch. Angelo Del Vecchio
Consulenza sistemazioni esterne:	Prof. Arch. Giordano Tironi Dott. Cristiana Serra Zanetti
Rilievi e rapporti con il Comune di Chiavari:	Studio Tecnico Associato GEOIDE Geom. Alessio Gotelli Geom. Roberto Garibaldi Geom. Marco Sciandra
Progettazione Strutture:	Ing. Massimo Ratto
Geologo:	Dott. Simona Copello
Progettazione Impianti:	Ing. Andrea Damonte Ing. Massimo Pinna
Calcoli termici:	Ing. Emiliano Bronzino

ART. 1

La Variante allo Strumento Urbanistico attualmente vigente S.U.A. C4 3a del PRG del Comune di Chiavari approvato con DPGR n.68 del 3 Maggio 2002, ha per oggetto le aree ubicate nell'estrema zona litoranea di Ponente della città afferenti l'ex colonia Fara (in gran parte zona TRZ di PTCP e in minor parte zona ID-MO-A).

La variante urbanistica al PRG sottesa allo SUA consiste nella riperimetrazione della zona C.4.3a di PRG, a cui è assegnata la nuova denominazione C.4.3a – Colonia Fara, attuabile tramite SUA unitario e soggetta a stipula di Accordo di Programma, in cui è previsto l'inserimento della funzione "alberghiera", in luogo della funzione di "residenza turistica", che viene stralciata, ed avente la disciplina urbanistco edilizia prevista dallo stesso SUA.

L'estensione vigente da PRG della zona C.4.3a è di 11.370 mq. la nuova zona C.4.3a – Colonia Fara sarà di 9.238 mq. pertanto le restanti zone derivanti dalla variante sopra indicata che mantengono la disciplina vigente di PRG sono di 2.132 mq..

Gli articoli che seguono normano l'attuazione degli interventi previsti.

ART. 2

I terreni appartenenti al Comparto sono distinti al N.C.T. foglio 9, sviluppo Z, particella 2371 del Catasto Terreni, a seguito della tabella di variazione del 09/06/2011 n. 233073.1/2011 in atti dal 09/06/2011 (protocollo n. GE0233073) presentato il 08/06/2011 e formano un unico P.P. di superficie complessiva di 9.238 mq. da realizzarsi secondo tempi e modalità come da Convenzione Attuativa.

ART. 3

Le aree sono definite da elaborati grafici in scala che prevedono:

- Il perimetro delle aree
- L'organizzazione della viabilità veicolare e pedonale
- La destinazione d'uso prevista per ogni parte del territorio inclusa nel perimetro di Piano

ART. 4

Le aree e le opere pubbliche indicate negli elaborati di piano e interessate dalla presente Variante, sono definite secondo le modalità dell'accordo di programma descritte dalla Convenzione che stabilisce i tempi e le modalità di realizzazione e di cessione dei servizi.

ART. 5

Per le caratteristiche architettoniche e planovolumetriche costituiscono norma essenziale le tavole di progetto, la Relazione Tecnica e la Convenzione, che sono parte integrante delle presenti Norme.

ART. 6

Sono consentiti discostamenti delle distribuzioni interne degli appartamenti, dei dimensionamenti delle unità immobiliari, dei dimensionamenti degli spazi interni della funzione alberghiera e relative pertinenze all'interno dell'edificio dell'ex colonia Fara senza che queste costituiscano variante allo SUA. Restano ferme le prescrizioni dettate dalla Soprintendenza competente in merito al vincolo monumentale vigente sul compendio oltre al vincolo di non realizzare più di due appartamenti per piano.

Per gli spazi interrati, locali tecnici, magazzini, accessori e cabine balneari sono ammesse diverse distribuzioni e modifiche dimensionali senza che questo costituisca variante allo SUA.

Per le aree esterne valgono le seguenti norme:

- La progettazione del verde e delle piantumazioni del giardino deve assicurare un assetto generale congruente ed idoneo con le caratteristiche architettoniche razionaliste dell'edificio monumentale ed essere coerente con la distribuzione planimetrica del livello -1 dell'autorimessa (vasconi per piantumazione essenze);
- lungo i confini nord e ovest del complesso deve essere prevista la piantumazione di tipologie vegetazionali, scelte nella gamma delle essenze autoctone, ad alto e medio fusto, gli alberi esistenti presso il portale principale di accesso devono essere mantenuti;
- lungo il confine con la passeggiata pubblica deve essere prevista la piantumazione di essenze a basso fusto e/o cespugli;
- le griglie di areazione necessarie per il funzionamento a norma dell'autorimessa interrata devono essere collocate in modo coerente rispetto alla progettazione senza che interferiscano con le visuali dai luoghi pubblici (passeggiata);

- i pergolati previsti a progetto sui terrazzi del basamento dell'edificio devono essere realizzati in acciaio smaltato bianco in stile marinaresco e il sistema di ombreggiatura deve essere realizzato con essenze vegetali rampicanti o con teli di colore chiaro;
- sui pergolati previsti per la copertura della rampa che conduce al parcheggio interrato e presso l'ingresso della SPA possono essere installati pannelli fotovoltaici;
- le piscine previste a nord-est delle aree esterne dell'ex coloni Fara devono avere forma regolare integrata con le linearità della tipologia architettonica razionalista del complesso;
- Il solarium previsto in prossimità della copertura della SPA deve essere mantenuto libero da sovrastrutture fisse, potendo essere utilizzato soltanto con elementi ombreggianti facilmente amovibili ed arredi da esterno.

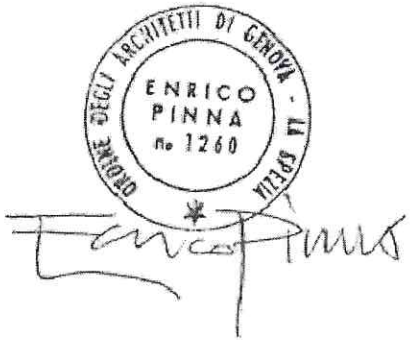
Il piano di calpestio della passeggiata deve essere continuo nel suo sviluppo superficiale, senza inserimento di griglie per l' areazione dei locali sottostanti, le quali devono essere integrate con il sistema di sedute. Il piano di calpestio della passeggiata non deve presentare rialzi e sovrappassi di percorsi sottostanti fatta salva la rampa di collegamento tra le quote della passeggiata antistante l'ex colonia Fara e l'intervento limitrofo di Preli con pendenza conforme alla normativa per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
L'intero prospetto lato mare della passeggiata pubblica non deve presentare aperture, fatto salvo l'esistente scalandrone di collegamento con il giardino del complesso; la passeggiata pubblica deve essere realizzata con materiali e finiture superficiali, nonché arredi ed illuminazione pubblica coerenti con l'intervento limitrofo di Preli.
Il muro antisbarco della II Guerra mondiale deve essere oggetto di interventi di restauro conservativo.

ART. 7

L'agibilità dei locali sottostanti la passeggiata pubblica è condizionata all'esecuzione del ripascimento della spiaggia antistante con quantitativo e

materiale idoneo come prescritto dal Settore Regionale Ecosistema Costiero e Ciclo delle Acque.

Genova 29/05/2015

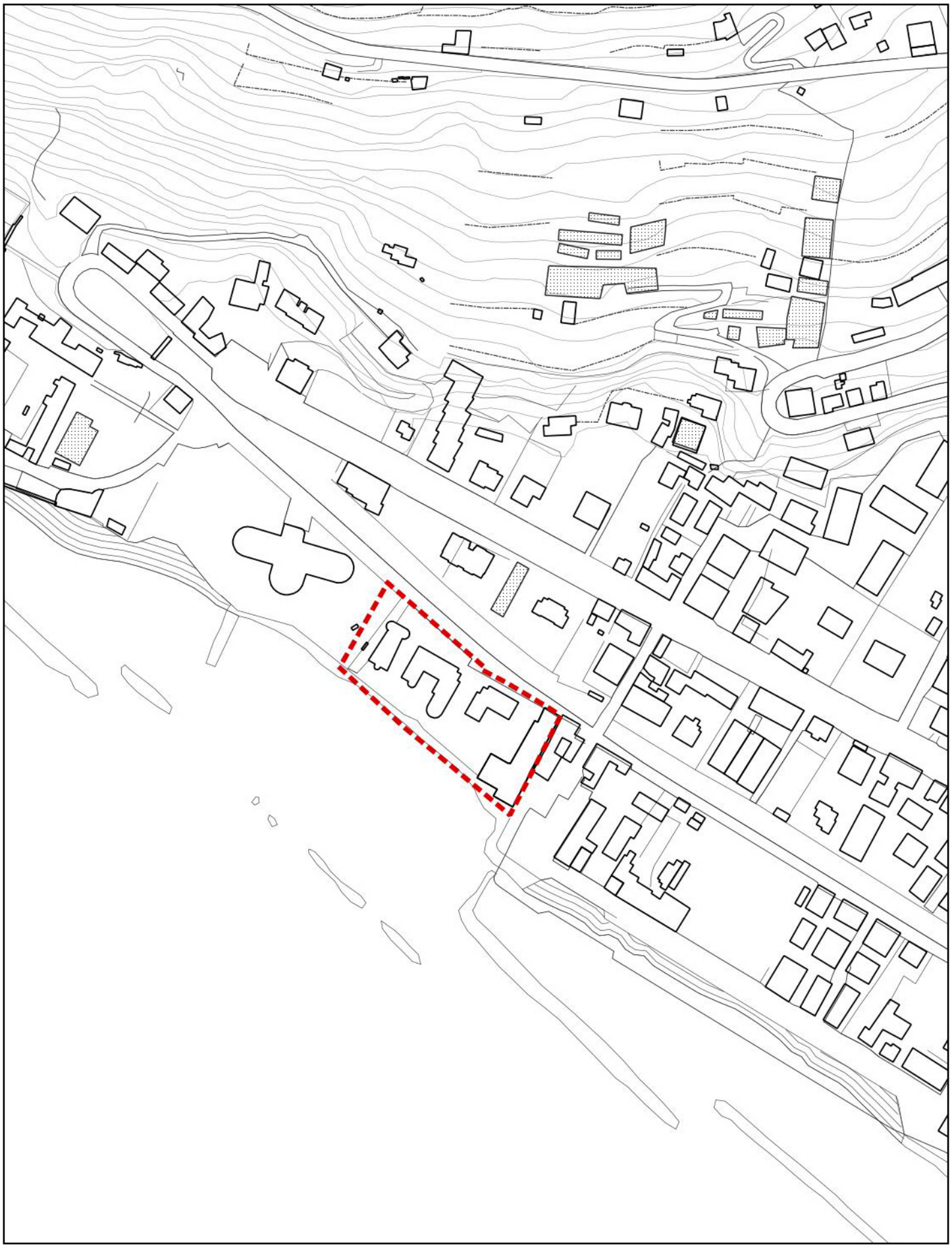


Il progettista.....

4. SUA C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE - In corso di realizzazione - TITOLO RILASCIATO

SUA approvato nella Conferenza dei Servizi deliberante del 26.04.2001 e successiva variante approvata in C.S. del 20.02.2014.

Ambito PUC: **ARI-PR** / Ambito PTCP: **ID MO-A**



COMUNE DI CHIAVARI – PROVINCIA DI GENOVA

PROGETTO VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO SUA C.4.3 A BIS, RELATIVA ALL'INTERVENTO IN VIA PRELI – CHIAVARI (GE)

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INTEGRAZIONE PROVINCIA DI GENOVA
Prot. Provincia n° 2041 Prot. Int. n. 191 del 15/01/2014
Prot. Comune n. 1423 del 15/01/2014

TAVOLA	59 "INTEGRAZIONE D"	OGGETTO
SCALA		- Norme Tecniche di Attuazione di Variante - Norme tecniche di raffronto Vigente/Variante
DATA	Gennaio 2014	
AGGIORNAMENTI	INTEGRAZIONE	
PROGETTISTA	ARCH. VINCENZO PICCITTO	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA - ITALIA dott. arch. VINCENZO PICCITTO n. 442
COMMITTENTE	"GLI SCOGLI s.r.l." Via Besana n. 5 – 25122 Milano Legale rappresentante: DOTT. GIORGIO ZANETTI	GLI SCOGLI S.R.L.
DISEGN./COLLAB.	Arch. Valeria Piccitto – Arch. Alessandra D'Assié – Arch. Flavio Gottardelli – Geom. Alfredo Paolo Tinti	
N° PROTOCOLLO 2013/26328	N° PRATICA URBANISTICA 2013/7	N° FALDONE

ARCH. VINCENZO PICCITTO – VIA XXI LUGLIO, 17 PALAZZOLO S/O (BS) ITALY TEL 030/7435526 FAX 030/7435529 INFO@ARCHITETTOPICCITTO.COM



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Articolo 1. - Principi generali

Tutte le opere edilizie e di urbanizzazione da eseguirsi all'interno del perimetro del Piano Particolareggio di Iniz. Priv. già definito quale piano di recupero (Operazione SUA C.4.3.a bis), sono soggette, oltre all'osservanza delle disposizioni nazionali e regionali vigenti in materia, alle specifiche prescrizioni che formano oggetto del presente compendio.

Articolo 2. - Elementi costitutivi dello S.U.A.

Il Piano si compone oltre che del presente compendio delle norme di attuazione dei seguenti ALLEGATI:

VARIANTE ALLO S.U.A. C.4.3 a bis relativa a Via Preli, Chiavari (GE) EX CANTIERI NAVALI

Tav. 00 - Allegato "A" Relazione Tecnica. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 01 - ESTRATTI CARTOGRAFICI- SUA C.4.3 A BIS VIGENTE. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 02 - Rilievo STATO DI FATTO -Rilievo (PIANO QUOTATO). Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 03 "A+B" - Rilievo STATO DI FATTO - Sezione A,B,C. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 04 - perimetrazione sua c.4.3 a bis vigente - variante - raffronto. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 05 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta piano interrato. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 06 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Planimetria generale, Pianta piano terra. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 07 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Planimetria generale, Pianta piano primo. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 08 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta piano secondo. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 09 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta piano terzo. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 10 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta piano quarto. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 11 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta piano quinto. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 12 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS, Pianta copertura. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 13 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS EDIFICIO "A1", Prospetto, Sezioni. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 14 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS EDIFICIO "A2", Prospetto, Sezioni. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 15 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS EDIFICIO "B1+B2+C", Prospetto, Sezioni. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 16 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS EDIFICIO "D", Prospetto, Sezioni. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 17 - SUA VIGENTE SUA C.4. 3 A BIS,Prospetto VIA PRELI, Prospetto VISTA MARE. Prot. n. 26328 del 24/07/2013

Tav. 18 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano interrato. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 19 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Planimetria generale, Pianta piano terra. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 20 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano primo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 21 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano secondo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 22 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano terzo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 23 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano quarto. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 24 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta piano quinto. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 25 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Pianta copertura. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 26 - SUA in VARIANTE PROGETTO EDIFICIO "A1", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 27 - SUA in VARIANTE PROGETTO EDIFICIO "A2", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 28 - SUA in VARIANTE PROGETTO EDIFICIO "B1+B2+C", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 29 - SUA in VARIANTE PROGETTO EDIFIO "D", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 30 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Prospetto via PRELI, Prospetto VISTA MARE. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 31 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano interrato. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 32 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Planimetria generale, Pianta piano terra. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 33 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano primo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 34 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano secondo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 35 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano terzo. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 36 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano quarto. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 37 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta piano quinto. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 38- SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Pianta copertura. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 39 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA EDIFICIO " A1 ", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 40 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA EDIFICIO " A2 ", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 41 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA EDIFICIO " B1+B2+C ", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 42 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA EDIFICIO " D ", Prospetto, Sezioni. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 43 - SUA in VARIANTE COMPARATIVA, Prospetto VIA PRELI, Prospetto VISTA MARE. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 44 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Accessibilità diversamente abili. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 45 - SUA in VARIANTE PROGETTO, Superfici di Progetto, Dati tecnici. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 46 - SUA in VARIANTE PROGETTO,Standard Urbanistici, Opere d'interesse pubblico.Prot. 5312 del 17 febbraio2014

Tav. 47 - Particolari costruttivi, Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 48 - Particolari costruttivi Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 49 - Particolari costruttivi, Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 50 - Progetto illuminotecnico, Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 51 - Allegato "C", Documentazione fotografica. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 52 - Allegato "D", Documentazione catastale. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 53 - Allegato "E", Indagine geologiche e geotecniche. Eliminata - integrata nella tav. 61

Tav. 54 - Allegato "F", Ambientazioni fotografiche, viste diurne e notturne. Eliminata - integrata nella tav. 94

Tav. 55 - Allegato "G", Studio cromato logico, Ambientazione comparativa. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 56 - Allegato "H", Soprintendenza per i beni architettonici. Eliminata

Tav. 57 - Documenti attestanti, titolo di proprietà. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 58 - Schema d'atto d'obbligo

Tav. 59 - Norme Tecniche di Attuazione relative alla richiesta di variante

Tav. 60 - Relazione di validità dello SUA. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 61 - Indagini geologiche e geotecniche: relazione preliminare, definitiva, esecutiva. Prot.del 05febbraio2014

Tav. 62 - Elaborato grafico recante lo stato"attuale" all'epoca di approvazione dello S.U.A. raffronti. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 63 - Sovrapposizione del P.R.G., i confini di proprietà, particelle catastali e le triangolazioni. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 64 - Dimostrazione dell'art. 51 (Ro) delle N.T.A. e confronto. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 65 - Tavola indicate le Categorie funzionali di cui all'art. 6.01 delle N.T.A. Del P.R.G.. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 66 - Dimostrazione dei porticati progettati al piano terra art.5.12.3 delle N.T.A. Del P.R.G.. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 67 - Precisazioni e chiarimenti. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 68 - Chiarimenti in merito all'edificio denominato "Ex Cinema". Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 69 - Dimostrazione del rispetto delle norme igienico sanitarie. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 70 - Dimostrazione delle distanze dalle strade pubbliche, dai fabbricati, dai confini di proprietà. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 71 - Dettagli in merito ai vani tecnici sulle coperture. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 72 - Dimostrazione di conformità con le N.T.A.del P.R.G.e con lo S.U.A. vigente. Prot. 5312del17febbraio 2014

Tav. 73 - Dimostrazione del rispetto dell'art. 5.01 delle N.T.A. del P.R.G.l'altezza degli edifici. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 74 - Verifica circa il calcolo delle superfici (SA e Slp) relativa verifica di parcheggi pertinenziali. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 75 - Chiarimenti in merito alle autorimesse interrate in esubero. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 76 - Piano del Verde, Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 77 - Impianto acque meteoriche, reflue, allacci Enel e Gas. Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 78 - Dimostrazione del rispetto dell'art. 5.10 (Rc) delle N.T.A. Del P.R.G.. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 79 - Aree da cedere al Comune: termini e parametri di tale cessione. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 80 - S.O.I. Come previsto dalle N.A. Del P.T.C.P.. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 81 - Relazione di compatibilità paesaggistica. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

Tav. 82 - Scheda informativa. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 83 - Dimostrazione del rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 84 - Computo metrico Eliminata e integrata con la Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche. Prot. n. 23539 del 03/07/2014

Tav. 85 - Integrazione: Ambientazioni fotorealistiche e viste da Piazza Gagliardo e notturne. Eliminata - integrata nella tav. 94

Tav. 86 - Verifica della "Superficie reale" - Sup. Abitabile/Agibile. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 87 - Verifica Superfici opere pubbliche - cessioni - standard urbanistici Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 88 - Integrazione: Ambientazioni fotorealistiche. Eliminata - integrata nella tav. 94

Tav. 89 - Volume reale e volumi edilizi. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 90 - Sovrapposizione dello SUA in variante con il rilievo dello stato attuale. Prot.5312del 17 febbraio 2014

Tav. 91 - Planimetria generale, Pianta piano interrato,Sezioni muro antisbarco. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 92 - Autocertificazione di non assogettabilità del progetto alla VAS. Prot. del 17/01/2014Prot.5312del17 febbraio 2014

Tav. 93 - Dichiarazione inerente la protezione acustica in rispondenza al DPCM del 05/12/1997. Prot. 5312 del 17 febbraio 2014

Tav. 94 - Ambientazioni fotorealistiche. Prot. 14676 del 28 aprile 2014

note integrative circa il recepimento delle prescrizioni relative all'ex muro antisbarco di cui alla determinazione dirigenziale n.715 del 20 febbraio 2014

Validazione progetto esecutivo delle opere pubbliche Prot. n. 23539 del 03/07/2014.

Tav. 01 - Planimetria generale;

Tav. 02 - Planimetria tecnica e quote altimetriche;

Tav. 03 - Sezioni A B C H I L Q;

Tav. 04 - Sezioni D E F G M N O P R;

Tav. 05 - Progetto del verde / vegetazione;
Tav. 06 - Materiali di finitura e particolari costruttivi;
Tav. 07 - Arredo pubblico;
Tav. 08 - Locali Interesse pubblico - spazi per associazioni - bagni pubblici;
Tav. 09 - Raccolta acque meteoriche - pendenze;
Tav. 10 - Opere di urbanizzazione secondaria;
"Studio Associato di progettazione impianti Ing. Roberto Faletti - P.I. Marco Zenucchi"
Tav. 11 E - Impianto di illuminazione Pubblica;
Tav. 12 E - Impianto di terra ed equalizzazione del potenziale;
Tav. 13 E - Impianti elettrici locali associativi;
Tav. 14 E - Quadro elettrico Generale Illuminazione Pubblica; Quadro elettrico generale Locali Associativi;
Tav. 15 E - Relazione tecnica; Relazione di calcolo;
Tav. 16 M - Impianto di scarico acque meteoriche;
Tav. 17 M - Impianto di distribuzione acqua fredda docce spiaggia ed irrigazione;
Tav. 18 M - Impianto idrico sanitario e climatizzazione locali associativi;
Tav. 19 M - Relazione tecnica
Tav. 20 M - Relazione di calcolo;
"StudioELB ingegneri associati Ing. Ernesto La Barbera"
Tav. 21 - Muro Antisbarco
"Ing. Davide Arrigoni"
All. "A" - Piano di sicurezza e coordinamento: Diagramma di Gantt (Cronoprogramma dei lavori); Stima dei costi della sicurezza;Organizzazione cantiere; Fascicolo dell'opera;Piano di manutenzione dell'opera;
All. "B" - Capitolato speciale d'appalto; Quadro economico; Computo estimativo; Elenco prezzi; Analisi prezzi. Descrizione Locali Interesse pubblico.
All. "C" - Ambientazioni fotorealistiche;

Articolo 3. - Modalità di attuazione del Piano

Il Piano Particolareggiato di iniziativa privata, volto al recupero dell'area interessata dagli originari Cantieri Navali di Chiavari (già definito Piano di Recupero) è redatto in conformità con quanto disposto in materia dalla Legge 8/7/1987 n° 24 ed avrà validità per 10 anni a far data dalla sua entrata in efficacia.

Articolo 4. - Convenzione ex art. 16 L.R. 24/87

Costituisce condizione per l'attuazione delle previsioni del Piano Particolareggiato la preventiva stipula di una Convenzione Attuativa tra il Soggetto attuatore ed il Comune, avente i contenuti previsti dall'art. 16 della L.R. 24/1987 e s.m. e int. che di seguito si riprendono e che prevedono:

a) la cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici

servizi nonché la loro diretta esecuzione, a scomputo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere;
b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per il rilascio delle concessioni od autorizzazioni edilizie, fermo restando che queste ultime sono subordinate all'impegno della contemporanea esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria;
c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
d) gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune;
e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.

Articolo 5. - Opere di Urbanizzazione

Agli effetti della quantificazione degli oneri previsti a carico dei soggetti attuatori nell'ambito del Piano di Recupero, per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria si fa riferimento alle pertinenti disposizioni nazionali e regionali vigenti e in particolare alle N. di A. del P.R.G. vigente (art.10), come specificato nella convenzione attuativa.

Articolo 6. - Lotti di attuazione

Il progetto sia per la parte pubblica che per quella privata sarà suddiviso in n. 4 lotti d'intervento come da planimetria (tav. 58 "Integrazione C") facente parte degli atti dello S.U.A.
Fermo restando quanto sopra, la definizione di dettaglio di tutte le opere comprese in ciascun lotto, con particolare riferimento alle opere pubbliche o di interesse pubblico ricomprese, sarà specificata all'interno della Convenzione Attuativa da stipularsi tra l'attuatore ed il Comune prima dell'inizio di qualsiasi intervento.
Tale convenzione determinerà altresì, nei termini di legge, i termini di inizio e di conclusione stabiliti per tutte le opere comprese in ciascun lotto e i tempi entro i quali dovranno essere stipulati gli atti di attribuzione alla disponibilità pubblica delle parti a ciò destinate.
Prima della stipula della convenzione attuativa, verranno presentati tutti i progetti esecutivi di tutte le opere destinate all'uso o alla

proprietà pubblica corredati di tutti gli elementi tecnici e contabili previsti dal D.Lgs. 163/2006 e s.m. e i., con riferimento al vigente prezziario, e già validati da parte del competente Settore Lavori Pubblici del Comune.

Articolo 7. - Modalità procedurali degli interventi

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente sono definiti dalla L.R. n. 16/2008 e succ. mod. ed int.

La convenzione attuativa stipulata ai sensi dell'art. 16 della L.R. 24/87, disciplinerà l'accollo ai soggetti attuatori di tutte le opere a carattere pubblico connesse all'attuazione del Piano Particolareggiato, e dovrà prevedere l'esecuzione delle stesse a carico dell'attuatore con l'osservanza delle prescrizioni di legge.

Relativamente all'esecuzione di opere in sede pubblica e privata, destinate ad essere trasferite al Comune, o comunque influenti su porzioni pubbliche o di uso pubblico, il Comune prescriverà la consegna di tutti i calcoli e verifiche di ordine statico e funzionale, redatti in conformità alle vigenti leggi.

Articolo 8. - Modalità di presentazione dei progetti

L'istanza di permesso di costruire per l'esecuzione di singoli progetti su aree assegnate o cedute dal Comune, dovrà essere corredata dalla normale documentazione prescritta dai Regolamenti locali e dalle disposizioni applicabili in base a Leggi dello Stato.

Articolo 9. - Parametri Urbanistici ed Edilizi

Le modalità di accertamento dei parametri urbanistici ed edilizi applicabili nel Piano sono quelle determinate dalle N.T.A. del P.R.G. vigente (art.5).

Articolo 10. - Zone urbanistiche

La Tav. 3 Tav. 46 del Piano ripartisce l'area oggetto del Piano Recupero Particolareggiato in zone urbanistiche aventi specifica destinazione d'uso secondo l'articolazione che segue:

- Verde Pubblico Attrezzato
- Percorsi ed aree pedonali
- Strade veicolari pubbliche
- Parcheggi pubblici
- Sedime delle costruzioni

- Aree private pertinenziali

Per ognuna delle zone in cui il Piano è ripartito, le presenti Norme determinano nel dettaglio nei successivi articoli le modalità di sistemazione ed i conseguenti parametri edilizi ed urbanistici, ivi compresi i casi di compresenza all'interno della stessa zona di diverse destinazioni d'uso articolate su diversi livelli.

Articolo 11. - Attuazione dei lotti edificatori

Il progetto sia per la parte pubblica che per quella privata sarà suddiviso in n. 4 lotti d'intervento come da planimetria allegata.

L'intervento edilizio, per la parte in interesse privato, ha ad oggetto, come meglio descritto negli elaborati facenti parte della variante, le opere di seguito elencate:

a) la ristrutturazione degli edifici insistenti su Piazza Gagliardo e sul vicolo di collegamento con Via Preli, con le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, fondi, magazzini, cantine, giardini e pertinenze esterne;

b) la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, con il recupero della morfologia originaria, dell'edificio denominato "D" ex cinema, posto al limite nord-ovest del comparto;

c) utilizzo dei nuovi sottotetti degli edifici esistenti;

d) la costruzione a quota strada (via Preli) di due nuovi edifici realizzati nel sedime del capannone demolito con le seguenti destinazioni: residenziale, commerciale, fondi, magazzini, cantine, giardini e pertinenze esterne;

e) la realizzazione di un piano parcheggi interrato a quota circa +1,95 ml posto indicativamente al di sotto del comparto d'intervento oltre a locali ad uso vano tecnico e vano scala;

L'intervento edilizio, per la parte di interesse pubblico, ha ad oggetto, come meglio descritto negli elaborati facenti parte della presente variante allo S.U.A. C.4.3 a bis, le opere di seguito elencate che la Società è obbligata a realizzare a proprio carico e sulle quali costituire a favore del Comune di Chiavari nelle forme di legge, e secondo le ripartizioni dettagliatamente specificate nella Convenzione Attuativa diritto perpetuo di superficie o di proprietà o d'uso.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

A) OPERE SULLA FASCIA LITORANEA

A.1) Ripristino tramite manutenzione da concordare con l'Amministrazione Comunale, di muro paraonde (antisbarco) per il tratto di costa antistante l'intervento e compresa nel perimetro dello S.U.A;
A.2) Realizzazione su area privata da cedere al Comune della passeggiata, per il tratto di costa antistante l'intervento e compresa nel perimetro di proprietà e dello S.U.A;

B) OPERE A TERRA
B.1) Realizzazione su area privata da cedere al Comune di aree per spazi pubblici, verde attrezzato, percorsi pedonali e aree sistemate a verde;
B.2) Realizzazione di parcheggi pubblici a raso lungo Via Preli e cessione in proprietà al Comune della porzione su area attualmente privata insieme all'opera eseguita;
B.3) Realizzazione di impianto di illuminazione completo di corpi illuminanti per le aree destinate a spazi pubblici, verde attrezzato e percorsi pedonali.
B.4) Realizzazione di opere di completamento di interesse comune esterne al perimetro dello S.U.A. lungo via Preli (compresi pista ciclabile e marciapiede) e il caruggio di collegamento con la Piazza Gagliardo;

Articolo 12. - Sistemazioni esterne ai fabbricati
Le aree attorno ai fabbricati dovranno essere sistemate a giardino, (fatti salvi i passaggi per gli accessi pedonali e veicolari), in ottemperanza alle quote ed alle tipologie previste dalle tavole del Piano.

Articolo 13. - Parcheggi privati
I parcheggi privati di pertinenza delle singole unità immobiliari dovranno avere sistemazione entro terra.

Articolo 14. - Verde pubblico attrezzato
In tali zone è prevista la formazione di superfici prevalentemente inerbate e piantumate, destinate a soddisfare le esigenze collettive di pedonabilità, sosta e ricreazione. Viene esplicitamente ammesso che le aree di verde pubblico possano essere realizzate con utilizzo della copertura di volumi interrati. Le sistemazioni del terreno dovranno essere realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

le solette di copertura dei volumi o dei piani interrati, ove non predisposti per sosta o percorrenza, saranno rivestite da coltre di terreno vegetale per uno spessore non inferiore a m 0,30/0,40 e sistemate a verde.
E' esclusa la costruzione di volumi permanenti fuori terra a meno che non si tratti di locali tecnici o di interesse collettivo (chioschi/edicole) comunque non in muratura e di limitate dimensioni (superficie < o = 15/20 mq complessivi per singolo manufatto includenti tutte le possibili pertinenze e/o locali tecnici).

Articolo 15 - Percorsi e aree pedonali

Tali zone sono destinate a ospitare i percorsi di collegamento tra la viabilità veicolare, le aree a verde pubblico e gli edifici previsti dal Piano.
I percorsi pedonali e i luoghi di sosta saranno pavimentati con materiali idonei, avendo cura delle defluenze e degli impluvi naturali; saranno altresì protetti ove necessario da parapetti o da ringhiere. L'asfalto potrà essere impiegato solo per la viabilità carrabile e le aree a parcheggio. Dette zone devono avere caratteri di omogeneità per pavimentazione, essenze arboree di medio o piccolo fusto ed elementi di arredo urbano.

Articolo 16 - Strade veicolari pubbliche

E' prevista la realizzazione di opere di completamento di interesse comune esterne al perimetro dello S.U.A. lungo via Preli (formazione di pista ciclabile regolamentare disposta sul lato a monte della via, sistemazione del marciapiede, ripavimentazione completa in manto d'asfalto della via con adeguata segnaletica) e il caruggio di collegamento con la Piazza Gagliardo (ripavimentazione completa).

Articolo 17 - Parcheggi pubblici

Tali zone sono destinate alla formazione di aree di pubblico parcheggio e di verde di arredo a margine.
Nella progettazione esecutiva è fatto obbligo di prevedere la realizzazione di aiuole a verde, munite ove possibile di vegetazione ad alto fusto, in conformità a quanto rappresentato nelle tavole del Piano e nelle norme del PRG vigente.

Articolo 18 - Sedime delle costruzioni

Il Piano individua nella Tav. 45 i sedimi degli edifici previsti secondo i parametri espressi di seguito.

Sono ammesse variazioni ai sedimi delle costruzioni indicati nei limiti della traslazione di m.1,00, riferito ad ogni lato del perimetro e di 0,30 cm. in altezza, purché non alterino la composizione complessiva dei prospetti affacciati sulla nuova passeggiata e sui percorsi pedonali principali, (nel sostanziale rispetto di quanto rappresentato nell'estratto dello studio di inserimento ambientale e fotografico allegato al Piano) e purché non rechino danno all'impianto generale dell'area dal punto di vista funzionale o tipologico e se non compromettano l'uniformità di linguaggio architettonico previsto per l'intera zona omogenea.

Con specifico riferimento all'ex Cinema (edificio D) il Comune di Chiavari si riserva la facoltà di ottenere la traslazione dell'edificio al fine di garantire un passaggio di larghezza non superiore a mt. 2,60 sul confine ovest del comparto. Resta inteso tra le parti che l'eventuale traslazione dell'edificio non comporterà la necessità di approvare alcuna ulteriore variante al Piano.

Articolo 19 - Aree private pertinenziali

Tali aree sono destinate a costituire le aree private pertinenziali alla residenza secondo quanto indicato nelle tavole del Piano.

Articolo 20 - Disposizioni generali di carattere edilizio

Aero-illluminazione dei locali:

tutti i locali destinati alle residenze dovranno essere muniti di aerazione diretta verso l'esterno secondo quanto previsto dalla vigente legislazione in materia di igiene.

Nei locali impossibilitati ad avere adeguata aerazione con aperture verticali è consentito, ove possibile, inserire lucernai ed abbaino a tetto.

La superficie netta delle finestre nei locali abitativi dovrà essere non minore di 1/8 della superficie netta del vano illuminato.

I locali destinati a parcheggio dovranno essere muniti di aerazione nella misura prescritta dalle vigenti disposizioni in materia di prevenzione incendi.

Al fine di garantire un pieno rispetto delle disposizioni in materia di risparmio energetico con il conseguimento di primari livelli di efficienza dei fabbricati è esplicitamente richiamata la possibilità dell'osservanza delle disposizioni in materia di parametri edilizi previsti dal 5° comma dell'art. 67 , 4° comma dell'art. 76 e 2° comma dell'art. 77 della L.R. 6/6/2008 n° 16 e s.m. .

Articolo 21 - Locali interrati

Nei limiti delle prescrizioni delle presenti norme è consentita la costruzione di locali, completamente o parzialmente interrati. Si definiscono interrati i volumi, non destinati alla residenza, la cui dimensione geometrica sia interamente ricompresa all'interno della sistemazione del terreno di progetto.

I volumi interrati come sopra indicati non concorrono al computo della superficie e del volume urbanistico ammesso in ogni singola zona.

Tutti i locali interrati dovranno essere muniti di solaio a pavimento aerato oltre che di idoneo sistema di smaltimento delle acque.

I locali interrati destinati ad autorimesse saranno ventilati con griglie a soffitto nel rispetto della normativa vigente antincendio. Altri locali interrati non direttamente ventilati saranno dotati di idonei sistemi di ventilazione.

L'altezza dei locali interrati, misurata dal piano di calpestio all'intradosso della soletta di copertura, dovrà essere non inferiore a m 2,40 (minimo m 2,00 sotto trave).

Articolo 22 - Variabilità delle indicazioni planivolumetriche

Gli schemi planovolumetrici e tipologici del presente Piano di Recupero, sono da intendersi come vincolanti, in base alle indicazione ed alle condizioni emerse dalla Conferenza dei Servizi in seduta deliberante.

Articolo 23 - Regole edilizie specifiche lotti A,B,C,D

Relativamente agli edifici privati da realizzarsi in elevazione nei diversi lotti di intervento dovranno osservarsi tra il filo esterno del perimetro delle pareti finestrate distanze non inferiori a m. 10.

Unica eccezione a quanto sopra disposto potrà essere ammessa esclusivamente per il comparto in corrispondenza dell'edificio denominato D "ex-cinema" la cui ricostruzione potrà osservare dal fabbricato lato

levante una distanza inferiore, ma comunque maggiore dell'altezza dell'ex cinema.

L'edificato dovrà svilupparsi lungo la direttrice nord-sud parallela al lato lungo dell'edificio degli ex-uffici del Cantiere Navale e lungo la direttrice est-ovest, parallela alla linea di costa e perpendicolare alla precedente.

1. Lo spazio aperto tra il nucleo A1 e gli edifici B1 e C, comprenderà un percorso pubblico di larghezza non inferiore a m.1,5 ed una fascia di verde attrezzato che fronteggia un portico ad uso pubblico in corrispondenza dell'edificio B1.
2. La parte non interessata dal sedime degli edifici, costituirà un insieme di spazi aperti privati e pubblici, i quali, tranne le porzioni pavimentate, saranno sistemati a verde.
3. Il piano interrato ad uso parcheggio privato sarà veicolarmente accessibile da n°2 rampe a doppio senso, posizionate l'una tra gli edifici B1 e C ed il nucleo A1, l'altra parallela a via Preli in corrispondenza degli edifici A2 e D "ex-cinema".
4. Lo spazio prospiciente il lato nord/nord-est verrà pavimentato in continuità con lo spazio ad uso pubblico dei nuclei A1 e A2 e con l'accesso pedonale di sicurezza a margine del lato est dell'ex-cinema.
5. Il passaggio pedonale ad uso pubblico che fiancheggia il fronte ovest dell'ex cinema

dovrà avere una larghezza minima di m. 1.5 , integrabile sino a m. 2,60 al fine di consentire l'accesso a eventuali veicoli di emergenza.

6. La passeggiata verrà pavimentata e misurerà non meno di m. 2,70 per il percorso pedonale, fatta salva nella sostanza la conformazione rappresentata negli elaborati grafici.
7. Verrà garantita una fascia di larghezza media di m. 0,30 a bordo passeggiata, entro cui troveranno alloggio i punti luce, , su apposita coltre vegetale le specie arboree ed arbustive.
8. Il collegamento fra la viabilità pedonale interna al lotto e Piazza Gagliardo, sarà garantito dalla realizzazione di un porticato gravato di servitù perpetua di pubblico transito posto da un porticato al piano terra dell'edificio B2, avente tipologia e dimensioni conformi a quanto previsto negli atti dello S.U.A., con elementi di completamento da convenirsi con i servizi tecnici comunali antecedentemente alla sua realizzazione.

Articolo 24 - Regole edilizie specifiche

a) Gli accessi ai parcheggi interrati saranno realizzati con rampe che non pregiudichino l'accessibilità prevista per gli spazi aperti.

1) La giacitura dell'intero edificato dovrà occupare il lotto disponibile tale da consentire uno spazio ad uso pubblico tra gli edifici compositi A1 e A2 con una larghezza minima di m.10; all'interno di tale area, il dislivello tra la quota del terreno, esistente su via Preli e quella della nuova sistemazione sarà assorbito da una rampa pedonale con asse principale nord-sud, pavimentata in continuità con lo spazio circostante ed avente i requisiti necessari per il superamento delle barriere architettoniche.

2) Il trattamento superficiale dei prospetti degli edifici, l'impiego di lastre lapidee a forte spessore e/o legno tra isolanti, aggrappanti e materiale di rivestimento, tale spessore aggiuntivo non sarà in detrazione dell'ampiezza netta interna, ma potrà essere riportato verso l'esterno di ciascun edificio, senza alterare i parametri edilizi.

3) Potranno essere, realizzati aggetti in funzione di pensilina, balconi e logge ad uso delle singole unità abitativa / turistica / ricettiva / commerciale.

4) I corpi scala dei nuclei A1 e A2 verranno realizzati internamente ai corpi di fabbrica

5) I manti di copertura potranno essere realizzati in lastre piane di ardesia, cotto o altri elementi di produzione industriale di analogo impatto ambientale e caratteristiche visive. Potranno altresì essere realizzate coperture continue in lamiera di rame.

6) Le porzioni di fabbricati con copertura piana potranno essere a terrazzo praticabile, adeguatamente pavimentato.

7) In tutti gli edifici, sia di ristrutturazione che di nuova costruzione, è stato previsto sulla copertura piana, oltre ai pannelli fotovoltaici, un vano tecnico atto ad ospitare le unità esterne degli impianti.

8) Nel rispetto della s.l.p. complessiva prevista dal Piano sono consentite tutte le operazioni di fusione e frazionamento delle unità immobiliari esistenti. Tali operazioni edilizie sono assoggettate al procedimento di variante allo strumento urbanistico adottato, anche ai fini della ricaduta sugli standards.

9) E' consentito cambiare la destinazione d'uso delle unità immobiliari da abitativo in uffici o commerciale.

10) Per esigenze tecniche sono consentite minime modifiche di sagoma e dimensione ai volumi tecnici che non ne alterino in alcun modo le caratteristiche architettoniche essenziali.

b) Edifici B1, B2, e C:

1) Circa le caratteristiche tecnico-architettoniche generali valgono le norme di cui all'articolo 24

2) Gli infissi esterni saranno quelli tipici della tipologia residenziale ligure, quali persiane.

3) Il basamento dell'edificio B2 dovrà essere di spessore e caratteristiche architettoniche e materiali, tali da rappresentare un vero e proprio sperone a difesa dal mare. Lo stacco tra basamento ed i restanti piani in questo caso potrà essere opportunamente evidenziato. Lo spessore alla base necessario a costituire tale "sperone" non andrà ovviamente, ad incidere sui dati dimensionali urbanistici del fabbricato non costituirà incremento di carico insediativo.

4) I manti di copertura dovranno essere realizzati in lastre piane di ardesia, cotto o altri elementi di produzione industriale di analogo impatto ambientale e visivo. Il corpo più alto, posizionato a sud-ovest del complesso edilizio dovrà avere una forma di copertura atta a conferire a detto edificio un'immagine più rappresentativa; copertura piana, con trattamento analogo alle coperture degli edifici A1 e A2.

c) ex cinema (edificio D)

1) Saranno conservati quegli elementi architettonici che conformano l'edificio all'architettura del periodo storico in cui è stato realizzato: l'elemento "absidale" sul lato sud, le aperture circolari.

2) Dovranno essere eliminati tutti quegli elementi aggiuntivi realizzati in periodi successivi, che determinano uno squilibrio nella composizione architettonica originaria.

3) Si ricostruiranno le due ali convesse simmetriche a finitura del prospetto nord secondo il disegno compositivo originario.

4) Non è consentita la realizzazione di balconi od altri aggetti fuoriuscenti dal perimetro del fabbricato.

5) Non è consentita la realizzazione di copertura a una o più falde e fuoriuscente dal perimetro del fabbricato; è consentita eventualmente l'apertura di un lucernario sulla copertura in corrispondenza dello sbarco delle scale interne.

6) E' consentita l'apertura di nuove bucature, compositivamente coerenti, necessarie all'adeguamento funzionale e a consentire il passaggio di attraversamento fra interno ed esterno sul fronte sud.

d) Percorrenze pedonali

1) La pavimentazione pedonale potrà differenziarsi per i materiali impiegati e la composizione di essi.

2) Gli oggetti di arredo quali sedute, sedi per le piantumazioni, punti luce ed altri accessori dovranno rispondere ad un disegno unitario dell'intera sistemazione della passeggiata.

3) In ogni caso i relativi progetti andranno sottoposti all'esame della Commissione Edilizia e alla Commissione Locale per il Paesaggio.

Articolo 25 - Norme specifiche sulle tipologie edilizie

Gli edifici dovranno essere realizzati nell'osservanza degli elementi tipologici identificati nelle tavole del Piano.

Rispetto alle indicazioni delle tavole, in sede di singoli progetti esecutivi, sono ammessi discostamenti esclusivamente limitati a:

modifiche delle sistemazioni interne e conseguenti a limitate variazioni del sistema di bucature esterne, nella conservazione dei caratteri connotanti la composizione architettonica approvata e se armoniosamente inseriti nel contesto dell'intero fabbricato così come rappresentato nell'estratto dello studio di inserimento ambientale allegato al Piano.

Lievi variazioni nell'impostazione altimetrica dei fabbricati e delle sistemazioni delle superfici scoperte per discostamenti non maggiori di mt. 0,30.

Minime variazioni nella sistemazione planimetrica dei fabbricati a condizione del rispetto di tutte le altre prescrizioni del Piano, comunque contenute entro una fascia di spessore di m. 1,00 rispetto ai perimetri dei sedimi come indicati negli atti dello S.U.A.

Articolo 26 - Caratteristiche costruttive e materiali

La progettazione esecutiva degli edifici dovrà presentare soluzioni compositive unitarie per quanto riguarda sia la forma architettonica degli edifici che l'uso dei materiali ed i colori delle facciate.

Articolo 27 - Isolamento termico

Il rilascio del permesso di costruire per gli edifici soggetti alla regolamentazione disposta dalle normative vigenti in materia di contenimento energetico può avvenire esclusivamente a seguito di avvenuto deposito del progetto di isolamento termico attestante il rispetto dei limiti disposti dalle norme in materia vigenti.

Articolo 28 - Manufatti tecnologici e di servizio generale

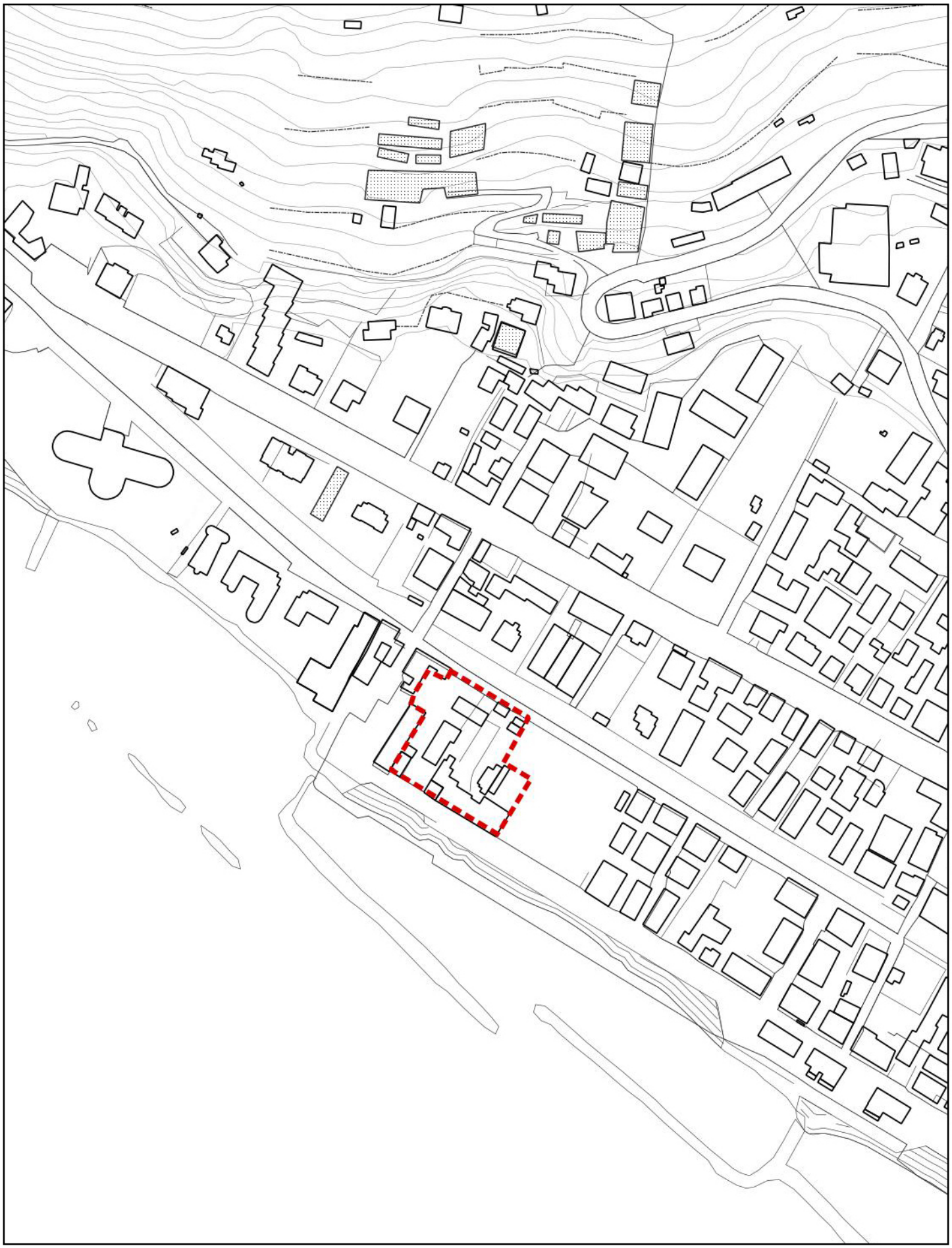
In tutto l'ambito del Piano, fatta eccezione per le zone destinate a superfici viarie e pedonali è consentita la realizzazione in interrato e fuori terra di piccoli volumi destinati a servizi tecnologici quali cabine secondarie ENEL, ricovero autoclavi o pompe di sollevamento, cabine Telecom, e simili.

Detti manufatti dovranno, nel rispetto delle dimensioni minime prescritte dalla funzione, essere adeguatamente inseriti nella impostazione generale plano-altimetrica del piano, e se fuori terra, dotati di paramento esterno conforme a quelli prescritti per le altre costruzioni.

5. SUA C.5.3 – SCOGLI - TITOLO RILASCIATO

Operazione finalizzata al recupero e all'integrazione dell'edilizia tradizionale
Conf. Serv. Delib. 2011

Ambito PUC: **ARI-FM** e **AC-VS-PG** / Ambito PTCP: **TU**



PERVENUTA IL
15 MAG 2010
Prot. Int. N°
SETTORE V° PROGR.NE ED ATTUAZIONE
POLITICHE URBANISTICHE

COMUNE DI CHIAVARI
Provincia di Genova

OPERAZIONE S.U.A. C.5.3 (Scogli)

VARIANTE URBANISTICA
CONFERENZA DEI SERVIZI

ALLEGATO SUB "17" AL DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE DEL S.O.T. 1 N. 6 DEL 22.11.2010

COMUNE DI CHIAVARI - SUPPORTO SPECIALISTICO IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA - S.O.T.

allegato 17
Norme Tecniche di Attuazione

ALLEGATO SUB "16" ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. N. 35 DEL 17.06.2010

n. pagine 6

PERVENUTA IL
29 DIC. 2010
SETTORE V° PROGR.NE ED ATTUAZIONE
POLITICHE URBANISTICHE

COMMITTENTI

Dall'Orso Pier Enrico

Canepa Bruno

Delucchi Baroni Marco

Basso Enrico

PROGETTO

Dott. Arch. Isabella Lagomarsino

ORDINE ARCHITETTI DI GENOVA
Dott.Arch. ISABELLA LAGOMARSINO N. 1420

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<u>Oggetto:</u> VARIANTE URBANISTICA AL S.U.A. C.5.3 SCOGLI (CONFERENZA DEI SERVIZI), COME ADOTTATO CON D.C.C. 62/2008, per il progetto di massima sull'area urbana definita S.U.A. C.5.3 Scogli, a destinazione residenziale, box interrati e verde attrezzato, sita in Chiavari tra Corso Valparaiso, Via Risso e Piazza Gagliardo, contrassegnata al N.C.E.U. con i mappali 324, 325, 327, 723, 720, 721 e 329 del foglio 9.

ARTICOLO 1

Sono interessate dal presente S.U.A. C.5.3 "Scogli" di iniziativa privata, redatto ai sensi della L.R. n. 24/87, tutte le aree comprese all'interno del suo perimetro.

Lo S.U.A. risulta in attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Chiavari, relativamente ad un comparto di aree compreso nella zona C.5.3, disciplinato dall'art. 29.08 delle N.T.A. del P.R.G., approvato con D.P.G.R. n. 68 in data 03/05/2002.

Lo S.U.A. determinerà la qualità e la quantità degli interventi ammessi e le modalità esecutive delle previsioni urbanistiche, sia relativamente agli interventi di tipo privato, che a quelli destinati all'individuazione di servizi e spazi di uso pubblico.

ARTICOLO 2

I terreni inclusi nello S.U.A., sono compresi tra Corso Valparaiso, Via Risso e Piazza Gagliardo e sono contrassegnati al N.C.E.U. con i mappali 324, 325, 327, 723, 720, 721 e 329 (porzione) del foglio 9. La superficie di intervento compresa nello S.U.A. è pari a mq 3190.

Lo S.U.A. è suddiviso in tre lotti e deve essere realizzato secondo i tempi e le modalità stabiliti dalla convenzione attuativa e in osservanza di tutta la documentazione depositata.

ARTICOLO 3

L'area è rappresentata da elaborati grafici in scala 1:200 e 1:500 che prevedono:

- il perimetro;
- l'organizzazione della viabilità pedonale all'interno dello S.U.A.;
- la destinazione d'uso prevista per ogni parte del territorio inclusa nel perimetro;
- lo schema dei volumi edilizi di nuova previsione, con indicate le dimensioni e le tipologie edilizie di massima;
- lo schema delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 4

Il presente S.U.A. di iniziativa privata, è disciplinato dall'art. 29 delle N.T.A. del P.R.G. vigente, da intendersi integralmente recepito, e comprende aree site in un comparto della zona C.5.3 "Scogli".

La perimetrazione di tale S.U.A., risulta quella indicata nelle tavole n. "1a" e "1b".

Per le parti non specificatamente disciplinate dalle presenti norme e da quelle degli strumenti territoriali, ove non modificate dal presente S.U.A., valgono le indicazioni progettuali grafiche.

ARTICOLO 5

Distanze

Sono applicabili le norme sulle distanze di cui all'art. 5.04 delle N.T.A. del P.R.G..

Modalità di individuazione di Qf e di computo di Slp

Qf viene determinata in conformità allo stato attuale del sito, come riportato negli elaborati grafici.

La Superficie lorda di pavimento (Slp) viene calcolata secondo l'art. 5.12.3 delle N.T.A. del P.R.G..

Al fine del computo di Slp, non sono stati calcolati i pergolati, intendendosi come tali le strutture leggere aperte in ferro o in legno, con possibilità di copertura leggera in canniccio o similare, dato che esse non rientrano nella fattispecie di cui all'art. 5.12.3 lettere b ed e delle N.T.A. del P.R.G..

ARTICOLO 6

Le modalità ed i termini di attuazione dello S.U.A. sono contenuti nella convenzione prevista dall'art. 16 della L.R. n. 24, la quale è parte integrante dello stesso.

Ferma restando la validità decennale dello S.U.A., il rilascio dei Permessi di Costruire è rapportato all'attuazione dell'intervento a mezzo lotti distinti, nei termini e con le modalità specificati dalla convenzione, con caratteristiche di autonomia funzionale e tali da garantire la contestuale realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

ARTICOLO 7

Le aree di proprietà pubblica e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste negli elaborati dello S.U.A., saranno cedute al Comune o agli Enti competenti, secondo le modalità stabilite nella convenzione.

ARTICOLO 8

Fermo restando l'obbligo del rispetto di tutti i parametri minimi e massimi previsti dalle norme vigenti e dal presente S.U.A., sono consentite variazioni alle previsioni planoaltimetriche degli edifici e delle altre opere individuate negli elaborati dello S.U.A., senza che si configuri variante urbanistica allo stesso, nelle seguenti misure massime:

- traslazione orizzontale parallela e perpendicolare ai prospetti fino a un massimo di m 1,50;
- modificazione in più o in meno della quota di imposta e/o dell'altezza massima fino a m 0,50.

Tali variazioni, necessiteranno del preventivo rilascio del titolo edilizio pertinente.

Fatto salvo il presupposto che si mantengano inalterate l'organizzazione planivolumetrica e la tipologia dell'insediamento, è consentito, senza che ciò costituisca variante allo S.U.A. e previo il rilascio dei necessari titoli abilitativi edilizi, modificare gli elementi architettonici e di finitura degli edifici, le bucature ed il numero delle unità immobiliari principali ed accessorie, nel rispetto dei vigenti parametri urbanistici ed edilizi.

ARTICOLO 9

Per le caratteristiche architettoniche e planivolumetriche delle costruzioni, costituiscono norma essenziale le tavole di progetto, la relazione tecnica e la convenzione, che sono quindi parte integrante dello S.U.A.

DATI DI PROGETTO
(verifica parametri zona C.5.3 Scogli)

	PARAMETRI DEL P.R.G.	PARAMETRI DELLO S.U.A.
Superficie zona C.5.3 Scogli	1760 mq (escluso sedime edifici esistenti e pertinenze)	3190 mq (superficie comparto compresi edifici esistenti e pertinenze) 2210 mq (escluso sedime edifici esistenti e pertinenze) **2384 mq (superficie comparto compresi edifici esistenti e pertinenze come da D.C.C. 62/2009)**
Indice territoriale uniforme (Itu) per edilizia residenziale (Cf IV)	0,15 mq	0,15 mq
Indice di densità fondiaria massima (Ifm)	0,50 mq	0,50 mq
Superficie lorda di pavimento (Slp) derivante dall'applicazione dell'Indice.	1760 mq x 0,15 = 264 mq	2384 mq x 0,50 = 1192 mq Slp massima concentrabile su A
Hm (altezza massima)	Non superiore a quella prevalente nel contesto (21,64 m)	11,40 m
Slp totale realizzabile	264 mq (diritto di edificabilità generato dal comparto) + 711 mq (Slp ridistribuibile da altri lotti). Non considerati gli edifici esistenti	1192 mq (compresi gli edifici esistenti), **ma è prevista la realizzazione di Slp pari a 1024,82 mq**
Numero abitanti insediabili	25 mq/ab. (D.M. 1444/68 art. 3)	41 abitanti
Superficie lorda destinata ad opere di urbanizzazione secondaria (Sd).	19,80 ogni 25 mq di Slp = 811,65 mq	1113 mq > 811,65 mq minimo richiesto

OPERE DI URBANIZZAZIONE E PARCHEGGI PERTINENZIALI

Parcheggi pertinenziali totali	2220 mq (autorimessa)
Parcheggi pubblici di progetto	165,25 mq (n. 14 posteggi a raso)
Verde pubblico a uso ludico-ricreativo a progetto	947,75 mq
Area totale in cessione al Comune	1113 mq (165,25 mq + 947,75 mq)
Totale standards richiesti di Legge	811,65 mq
Totale standards forniti dallo S.U.A.	1113 mq (165,25 mq + 947,75 mq)

TABELLA PARAMETRI URBANISTICI S.U.A. ZONA C.5.3 Scogli

Cf	Cp	Itu	Ifm	Hm	Pp**	Sd
IV	1,00	0,15	0,50	11,40 m ***	2220 mq autorimessa 165,25 posteggi a raso	1113 mq *

*** Non superiore a quella prevalente nel contesto
** 2220 mq + 165,25 mq > 307,75 ovvero 1 mq ogni 3,33 mq di Slp
* Maggiore di mq 19,80 per ogni 25 mq di Slp

Chiavari, 10 maggio 2010

Il Tecnico

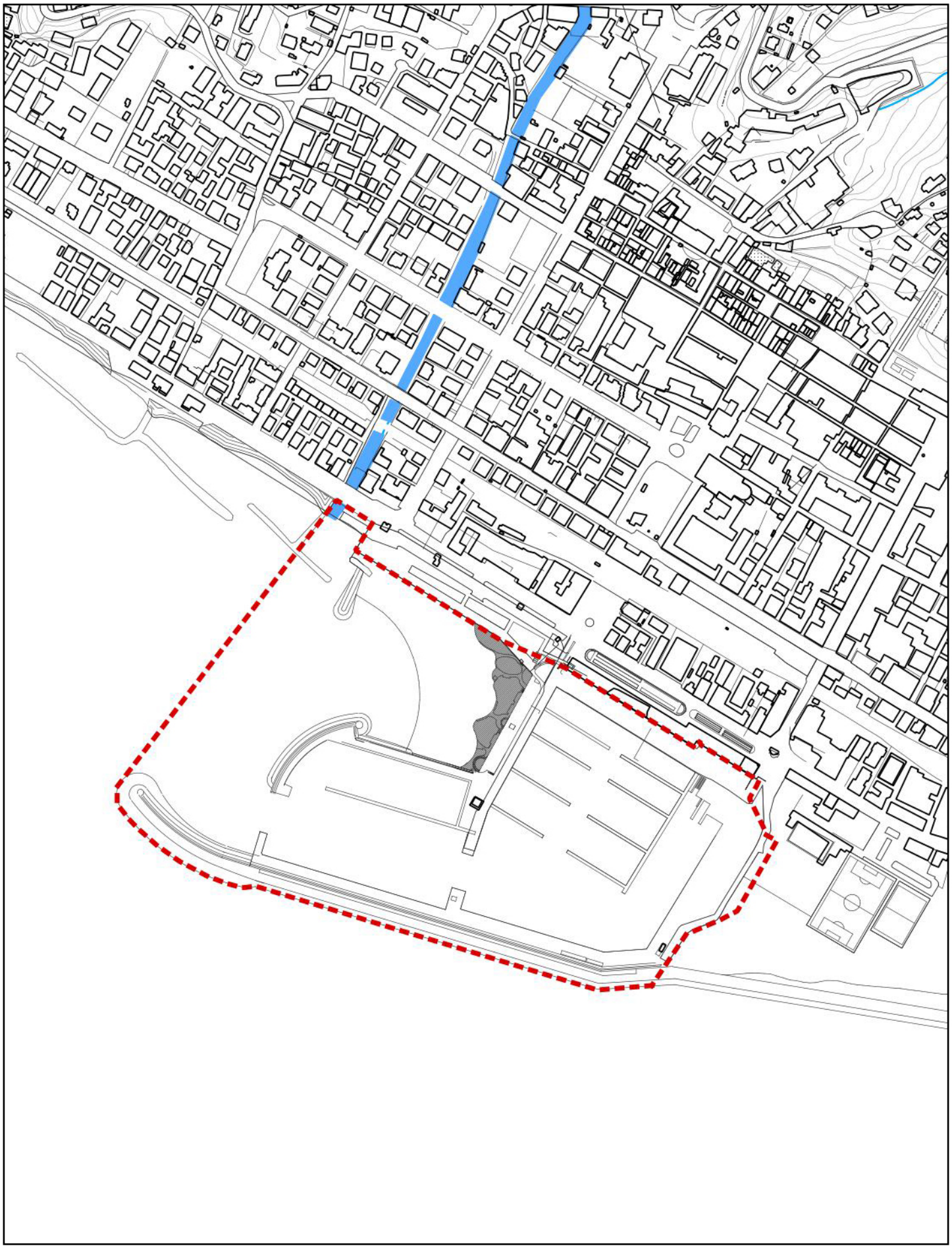
Arch. Isabella Lagomarsino



6. SUA PB – In via di completamento - TITOLO RILASCIATO

Ampliamento Porto Turistico Accordo di Programma 2011

Ambito PUC: **ARI-SR-PT** / Ambito PTCP: **AI-CO**



Progettazione marittima, geotecnica, strutturale
e coordinamento progettuale:

STUDIOELB INGEGNERI ASSOCIATI

Dott. Ing. Ernesto LA BARBERA - Dott. Ing. Riccardo GIAMMARINI
Dott. Ing. Andrea DEPRATI - Dott. Ing. Michela LA BARBERA
Dott. Ing. Simona CARREGA - Dott. Ing. Mauro SCAGLIONE

Corso Torino 17/6 sc.A - 16129 GENOVA
Tel. 010.5740568 Fax 010.4211059
e-mail: inge@studioelb.it PEC: studio@pec.studioelb.it

Progettazione impiantistica:

STUDIO TECNICO QUEIROLO

Via Piani di Coreglia 38/2 - 16040 COREGLIA LIGURE (GE)
Tel. 0185.334127 Fax 0185.334027
e-mail: studio.queirolo@tiscalinet.it

Studio geologico:

Dott. Geol. Roberto De Franchi

Via Caffaro 31 - 16124 GENOVA
Tel. 010.2471323 Fax 010.2471323
e-mail: robertodefranchi@libero.it

Studi idraulici marittimi e modellistica matematica:

DEAM s.r.l.

Via della Casina 11 - 56017 S. SAN GIULIANO TERME (PI)
Tel. 050.864864 Fax 050.864525
e-mail: info@deamitalia.it

COMUNE DI CHIAVARI

A.T.I. composta da:

Capogruppo mandataria: SIMES TIGULLIO S.r.l.
Via Privata Devoto, 7 - 16042 Carasco (GE)
Tel. 0185.351166

Mandanti: COMES TIGULLIO S.r.l.
Vico della Torre 24/2 - 16043 Chiavari (GE)

IMPRESA EDILE ALLORO PAOLO S.r.l.
Via Frisolino, 86 - 16040 Ne (GE)

PALADINI CORRADO S.r.l.
Via Roma 37/4 - 16038 Santa Margherita Ligure (GE)

CASTAGNINO ANDREA
Via Goito, 98 - 16038 Lavagna (GE)

ISTITUTO LIGURE MOBILIARE S.p.a.
Via XII Ottobre 2/193 - 16121 Genova

REALIZZAZIONE E GESTIONE OPERE DI AMPLIAMENTO DEL PORTO TURISTICO DI CHIAVARI

PROGETTO DEFINITIVO

Titolo:

NORME DI ATTUAZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO

Scala:

-

AGGIORNAMENTI

REV.	DATA	DESCRIZIONE	REDAZIONE	CONTROLLO
0	30.04.2010	EMISSIONE	-	-
1	14.05.2010	CONSEGNA	-	-

Data:

30.04.2010

Tavola:

406PD R17

SOMMARIO

ART. 1. OGGETTO 2

ART. 2. ELABORATI CHE DEFINISCONO IL PROGETTO DEFINITIVO 2

ART. 3. LE OPERE 4

ART. 4. RISPETTO DEL DISCIPLINARE DEGLI ELEMENTI PRESTAZIONALI 4

ART. 5. OPERE MARITTIME 5

5.1 OM1 - BONIFICA, DRAGAGGIO E SALPAMENTO MASSI 5
5.2 OM2 - PROLUNGAMENTO MOLO FORANEO E MANTELLATA DI SCOGLIERA SOPRAFLUTTO 5
5.2.1 Prolungamento del molo di sottoflutti 5
5.2.2 Interventi sul tratto esistente 6
5.3 OM3 - SOTTOFLUTTO 9
5.3.1 Primo braccio 9
5.3.2 Secondo braccio 10
5.4 OM4 - PONTILE 11
5.5 OM5 - SISTEMI DI ORMEGGI E ARREDI 11
5.6 OM6 - PENNELLO IN SPONDA SINISTRA DEL T. RUPINARO 12

ART. 6. OPERE A TERRA 12

6.1 OT1 - DEMOLIZIONI E SCAVI 12
6.2 OT2 - COSTRUZIONE DI AUTORIMESSA 13
6.3 OT3 - BLOCCO SERVIZI IGIENICI 14
6.4 SISTEMAZIONE ESTERNA E ARREDI 16
6.4.1 OT4 - Prolungamento passeggiata pubblica 16
6.4.2 OT5 - Polmone vegetato 17
6.4.3 Piantumazione delle aree verdi 18
6.5 OT6 - LOCALE CABINA ELETTRICA 4 24
6.6 OT7 - SCAVO E RINTERRI PER CANALIZZAZIONI, PAVIMENTAZIONI E LAVORI VARI 24

ART. 7. OPERE IMPIANTISTICHE 25

7.1 REQUISITI GENERALI DEGLI IMPIANTI 26
7.2 ALLACCIO AI PUBBLICI SERVIZI 27
7.3 IMPIANTI ELETTRICI - CRITERI GENERALI 28
7.4 IMPIANTI MECCANICI - CRITERI GENERALI 29
7.5 CARATTERISTICHE QUANTITATIVE DELLE OPERE IMPIANTISTICHE 30

ART. 8. RISTRUTTURAZIONE TRAVEL-LIFT E AREA DI ALAGGIO 30

ART. 9. RAZIONALIZZAZIONE AREA PESCATORI 31

ART. 10. RAZIONALIZZAZIONE AREA RIMESSAGGIO 32

ART. 11. ELEMENTI PRESCRITTIVI - DISPOSIZIONI DI FLESSIBILITÀ 32

Art. 1. OGGETTO

Le presenti norme sono volte a disciplinare l'attuazione del progetto per la "*Realizzazione e gestione opere di ampliamento del porto turistico di Chiavari*", oggetto di accordo di programma previsto dall'art. 6 del D.P.R. 2 dicembre 1997 n° 509 da concludersi ai sensi e per gli effetti di cui all'art.58 della L.R. 36/97

Art. 2. ELABORATI CHE DEFINISCONO IL PROGETTO DEFINITIVO

Il progetto, oltre che del presenti norme di attuazione, si compone dei seguenti elaborati:

ELABORATI DESCRITTIVI

406PDR01	Relazione generale
406PDR02	Relazione geologica, sedimentologica, idrologica, idraulica e sismica
406PDR03	Relazione geotecnica e verifica delle opere marittime
406PDR04	Studio morfodinamico in prossimità della spiaggia di sottoflutto
406PDR05	Prove su modello fisico bidimensionale per la verifica della tracimazione
406PDR06	Studio di inserimento ambientale e paesaggistico
406PDR07	Relazione di calcolo delle opere strutturali
407PDR08	Impianti elettrici e meccanici: relazione specialistica e di calcolo
406PDR09	Disciplinare descrittivo degli elementi prestazionali, tecnici ed economici
406PDR10.1	Computo metrico estimativo - Opere marittime ed edili
406PDR10.2	Computo metrico estimativo - Impianti
406PDR11	Quadro economico
406PDR12	Piano economico-finanziario definitivo
406PDR13	Piano di manutenzione delle opere
406PDR14	Piano di monitoraggio
406PDR15	Relazione archeologica
406PDR16	Caratterizzazione dei sedimenti

ELABORATI GRAFICI

406PD001	Fascicolo di inquadramento	scale	varie
406PD002	Planimetria generale del porto – stato attuale	scala	1:1.000
406PD003	Planimetria generale del porto – stato di progetto	scala	1:1.000
406PD004	Planimetria di raffronto stato attuale e stato di progetto	scala	1:1.000
406PD005	Opere marittime – Planimetria di dettaglio della zona di ampliamento	scala	1:500
406PD006	Opere marittime – Piano dei posti barca	scala	1:500

406PD007	Opere marittime – Sezioni tipo delle opere marittime di difesa	scala	1:100 -1:200
406PD008	Opere marittime – Sezioni tipo e particolari opere interne	scala	1:50 - 1:20
406PD009	Opere a terra e di arredo urbano – Planimetria di dettaglio	scala	1:250
406PD010	Opere a terra e di arredo urbano – Pianta autorimessa	scala	1:250
406PD011	Opere a terra e di arredo urbano – Prospetti e sezioni	scale	varie
406PD012	Planimetria viabilità pedonale e piano parcheggi	scala	1:1000
406PD013	Razionalizzazione area di alaggio– Planimetria di dettaglio e sezione di progetto	scala	1:500 – 1:50
406PD014	Razionalizzazione area pescatori – Planimetria di dettaglio, sezione e prospetto fabbricato di progetto	scala	1:50 – 1:200
406PD015	Impianti elettrici: layout reti generali per alimentazione nuove aree	scala	1:1.000
406PD016	Impianti elettrici: layout distribuzione nuovi pontili	scala	1:200
406PD017	Impianti elettrici: layout distribuzione passeggiata a mare e polmone vegetato	scala	1:200
406PD018	Impianti elettrici: layout distribuzione autorimessa	scala	1:200
406PD019	Impianti elettrici: dettaglio cabine elettriche di trasformazione	scala	1:50
406PD020	Impianti elettrici - schema elettrico unifilare e fronte quadro Q_GBT1	scala	---
406PD021	Impianti elettrici - schema elettrico unifilare e fronte quadro Q_GBT3	scala	---
406PD022	Impianti elettrici - schema elettrico unifilare e fronte quadro Q_GBT4	scala	---
406PD023	Impianti meccanici: layout reti adduzione idrica e idranti per alimentazione nuove aree	scala	1:1.000
406PD024	Impianti meccanici: layout distribuzione adduzione idrica e idranti nuovi pontili	scala	1:200
406PD025	Impianti meccanici: layout distribuzione idrica passeggiata a mare e polmone vegetato	scala	1:200
406PD026	Impianti meccanici: layout scarichi e raccolta acque di sentina nuovi pontili	scala	1:200
406PD027	Impianti elettrici e meccanici: particolari costruttivi corpi illuminanti ed erogatori di energia	scala	---
406PD028	Impianti elettrici: area pescatori	scala	1:100
406PD029	Impianti meccanici: area pescatori	scala	1:100
406PD030	Opere a terra – Cabina elettrica n. 4	scala	1:50
406PD031	Fotomontaggio	scala	---
406PD032	Sezioni trasversali del molo foraneo esistente - Sovrapposizione tra mantellata attuale e di progetto	scala	1:2000 –1:200
406PD033	Razionalizzazione area rimessaggio – Fase provvisoria	scala	1:500 – 1:250

406PD034 Planimetria di progetto con indicazione dell'uso della spiaggia scala 1:1.000

Rilievi batimetrici ad elevato dettaglio e rilievi sub bottom profiler (Rapporto e Planimetria di rilievo)

Studio idraulico marittimo (elaborato 406PP R03 del progetto preliminare)

Art. 3. LE OPERE

Gli elaborati progettuali di cui al precedente art. 2 definiscono le seguenti opere:

OPERE MARITTIME

- OM1 - Bonifica, dragaggio e salpamento massi
- OM2 - Prolungamento molo foraneo e mantellata di scogliera sopraflutto
- OM3 - Sottoflutto
- OM4 - Pontile
- OM5 - Sistemi di ormeggi e arredi
- OM6 - Pennello in sponda sinistra del T. Rupinaro

OPERE A TERRA

- OT1 - Demolizioni e scavi
- OT2 - Costruzione di autorimessa
- OT3 - Blocco servizi igienici
- OT4 - Sistemazione esterna e arredi: Prolungamento passeggiata pubblica
- OT5 - Sistemazione esterna e arredi: Polmone vegetato
- OT6 - Locale cabina elettrica 4
- OT7 - Scavo e rinterri per canalizzazioni, pavimentazioni e lavori vari

OPERE IMPIANTISTICHE

RISTRUTTURAZIONE TRAVEL-LIFT E AREA DI ALAGGIO

OPERE PER AREA PESCATORI

OPERE PER AREA RIMESSAGGIO

Art. 4. RISPETTO DEL DISCIPLINARE DEGLI ELEMENTI PRESTAZIONALI

Fatto salvo quanto prescritto al successivo art. 11 delle presenti Norme, ove sono specificati i margini di flessibilità consentiti in sede attuativa rispetto al progetto definitivo, la realizzazione

di tutte le opere previste dovrà rispettare il disciplinare degli elementi prestazionali di cui ai successivi articoli 5.6.7.8.9 e 10.

Art. 5. OPERE MARITTIME

5.1 OM1 - Bonifica, dragaggio e salpamento massi

Interventi legati all'escavazione del fondale nella nuova darsena ed il salpamento dei massi naturali della scogliera di sottoflutti, della scogliera interna del molo sopraflutto (necessario per la realizzazione della nuova banchina), della scogliera parallela alla spiaggia in sponda sinistra del T. Rupinaro, nonché dell'accorciamento della scogliera a "T" in sponda destra dello stesso T. Rupinaro.

Lo scavo del fondale marino interesserà una superficie di circa 27.540 mq e comporterà la movimentazione di circa 43.300 mc di sedimenti che saranno versati sulla vicina spiaggia, facendone avanzare la battigia secondo la configurazione di progetto.

L'area di fondale oggetto di scavo dovrà essere preliminarmente indagata con apparecchiature idonee alla rilevazione di masse metalliche interrate, per accertare l'assenza di ordigni bellici

5.2 OM2 - Prolungamento molo foraneo e mantellata di scogliera sopraflutto

Allungamento, potenziamento e sopraelevazione della difesa foranea esistente.

L'intervento è costituito dalle seguenti parti:

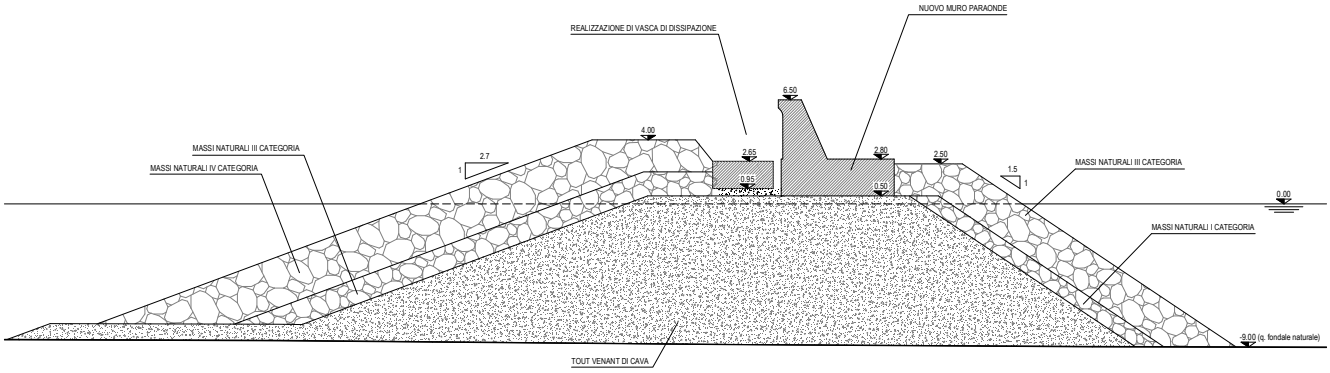
- Prolungamento del molo di sottoflutto;
- Realizzazione di banchina interna e realizzazione di nuovo martello di ingresso porto;
- Rifiorimento della mantellata esistente;
- Innalzamento del muro paraonde esistente.

e di seguito meglio descritti

5.2.1 Prolungamento del molo di sottoflutti

Con riferimento all'elaborato grafico 406PD005 e 406PD007, la sezione rappresentativa del tratto in allungamento è la seguente:

SEZIONE 1 - sezione tipo prolungamento sopraflutto



L'opera sarà realizzata in un fondale con profondità comprese tra 7,50 e 9,00 m e sarà costituita da un nucleo in tout-venant, una mantellata esterna in scogli naturali con pendenza 1/2,7 con berma a quota +4,00 s.l.m.m. e lunghezza totale 12,00 m compreso vasca di dissipazione, una mantellata interna di scogli naturali con pendenza 1/1,5 ed una sovrastruttura di coronamento costituita da un muro paraonde in cls e da massi guardiani in cls.

Il muro paraonde, di forma geometrica similare a quella esistente sul tratto di molo attuale, avrà altezza in sommità pari a 6,50 m s.l.m.m. e sarà basato a + 0,50 m s.l.m.m..

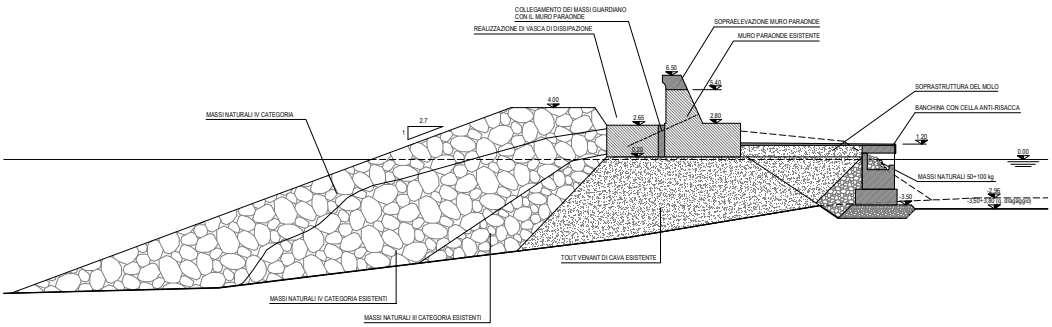
I massi guardiani, eseguiti a mare del muro, avranno forma parallelepipeda con dimensione 3,80 x 1,70 x 2,00 m.

5.2.2 Interventi sul tratto esistente

Con riferimento all'elaborato grafico 406PD005 e 406PD007, gli interventi previsti lungo il tratto della sezione esistente, nella zona di realizzazione della nuova darsena, sono rappresentati nella sezione riportata nella pagina seguente.

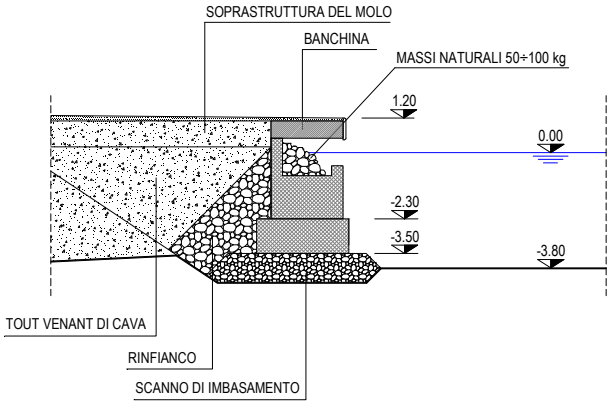
In essa sono visibili le opere che saranno eseguite nel lato interno e più dettagliatamente consistenti nel salpamento della mantellata, scavo del fondale marino e realizzazione di banchina interna. Inoltre sono visibili gli interventi di potenziamento e miglioramento delle opere esistenti consistenti nell'innalzamento del muro paraonde, fino alla quota +6,50 m s.l.m.m., e nel rifiorimento della mantellata con scarpata a pendenza 1/2,7.

SEZIONE 2 - sezione tipo rifioramento sopraflutto



E' prevista la realizzazione di circa 330 m di banchina lungo il molo sopraflutto, compreso il lato esterno del martello di ingresso attuale ed il contorno del nuovo martello di ingresso.

Come visibile nella figura seguente, la sezione tipo della banchina sarà realizzata mediante la realizzazione e posa di n° 2 blocchi di cls posati su uno scanno di imbasamento in scapolame di cava opportunamente spianato alla quota di -3,50 m s.l.m.m..



Il blocco inferiore avrà profondità maggiore, pari a 3,20 m, ed altezza pari ad 1,20 m. Il blocco superiore avrà profondità di soli 2,50 m, ma avrà altezza totale pari a 2,80 m, di cui 1,50 pieni e 1,30 cavi per la formazione di cella antirisacca.

La struttura di banchina sarà completata da un cordolo di testa, con spessore pari a 70 cm, costruito in opera collegando tutti i blocchi.

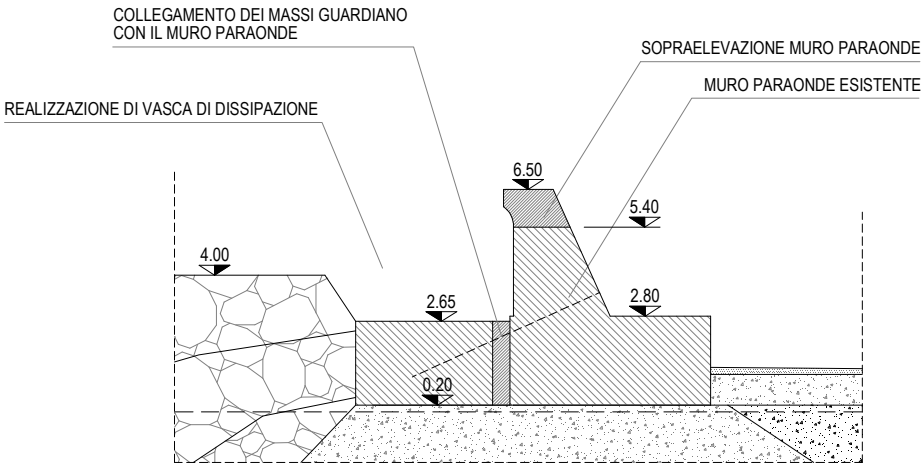
Il cordolo sarà dotato di finitura costituita da veletta in c.a. a spigoli tondi che costituirà il bordo 'a vista' e sarà dotato degli arredi di banchina quali anelli, bitte e colonnine servizi.

Prima della realizzazione del cordolo di coronamento, le celle antirisacca saranno riempite con massotti di I categoria disposti in scarpata.

A ridosso del muro di banchina sarà eseguito un rinfianco con scapolame di cava avente il compito di diffondere uniformemente le spinte sul muro stesso.

Gli interventi da eseguirsi sul muro paraonde esistente sono mirati all'innalzamento del livello di sicurezza delle strutture portuali nei confronti della tracimazione.

Nella figura seguente sono rappresentati gli interventi previsti:



In particolare è previsto:

1. Innalzamento della sommità del muro, con realizzazione di sagomatura a riccio, per un'altezza di circa 110 cm, tale da portare la quota di sommità a +6,50 m s.l.m.m. (stessa quota del nuovo muro da realizzarsi sul tratto in allungamento;
2. Collegamento del muro ai massi guardiani mediante getto di riempimento dello spazio di circa 40 cm attualmente esistente tra i manufatti e realizzazione di ancoraggi mediante perforazione dell'insieme muro/getto di intasamento/masso guardiano ed inserimento di tirante in barra dywidag iniettata e messa in tensione.

Per l'esecuzione dei lavori di cui alla presente parte d'opera "OM2 - Prolungamento molo foraneo e mantellata di scogliera sopraflutto", è previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- pietrame di cava da 5 a 50 kg
- massi artificiali in calcestruzzo
- cls per sovrastruttura di banchina e soprastrutture
- acciaio per cemento armato B450C
- ancoraggi di collegamento tra muro paraonde e massi guardiani
- tout-venant di cava

- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- pavimentazione in asfalto
- pavimentazione in masselli autobloccanti
- massi naturali prima categoria (51÷1000 kg)
- massi naturali terza categoria (3001÷7000 kg)
- massi naturali quarta categoria (oltre 7000 kg)

5.3 OM3 - Sottoflutto

Il molo di sottoflutto delimiterà la nuova darsena a nord e ad ovest. Esso infatti sarà strutturato con 2 bracci, il primo radicato dal piazzale prospiciente la palazzina uffici e parallelo al molo di sopraflutto, ed il secondo, a sviluppo leggermente arcuato, che delimiterà il bacino della zona di ampliamento e termina con il martello di ingresso del porto lato terra.

L'intervento si costituisce dalle seguenti parti:

- Realizzazione di banchine;
- Realizzazione di nucleo e mantellata;
- Realizzazione di soprastruttura;

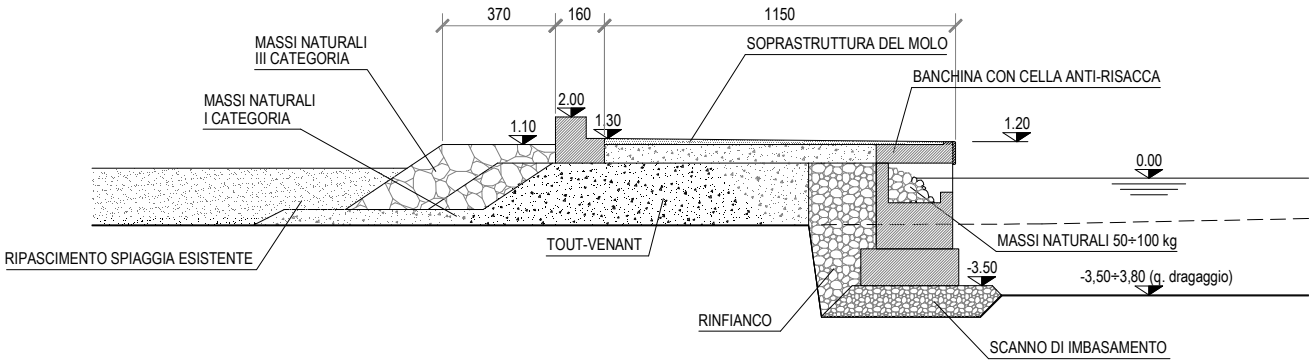
5.3.1 Primo braccio

L'opera sarà realizzata in un fondale con profondità comprese tra 0,00 e 4,50 m, procedendo dall'attuale battigia della spiaggia, in direzione di levante. Questo primo braccio sarà realizzato mediante l'impiego di un palancolato provvisorio atto a consentire il dragaggio del fondale marino fino alle quote di progetto da una parte e la contestuale formazione della spiaggia dall'altra, e a consentire la posa in opera dei massi di banchina operando via terra con autogru.

Sul lato spiaggia l'opera sarà completata con la realizzazione di un muro con sommità a quota + 2,00 m s.l.m.m. e da una mantellata in scogli naturali che costituirà il limite di spiaggia.

Con riferimento all'elaborato grafico 406PD005 e 406PD007, la sezione rappresentativa del primo braccio del molo di sottoflutti è la seguente:

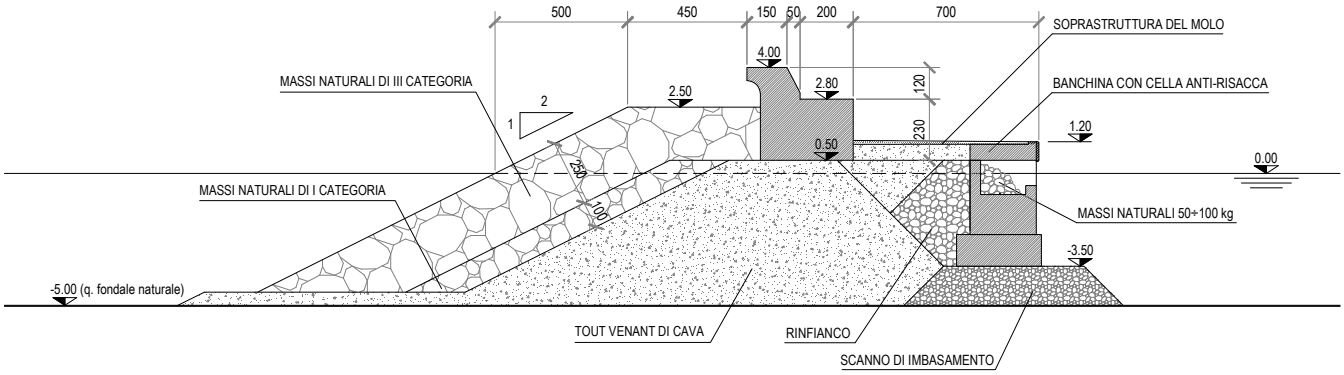
SEZIONE 4 - sezione tipo 1° braccio sottoflutto



5.3.2 Secondo braccio

Con riferimento all'elaborato grafico 406PD005 e 406PD007, il secondo braccio sarà realizzato su un fondale con profondità comprese tra 4,50 e 5,50 m, operando via mare con pontone.
La sezione tipo del secondo braccio è rappresentata di seguito.

SEZIONE 3 - sezione tipo 2° braccio sottoflutto



Oltre alla banchina interna con celle antiriflettenti, l'opera sarà costituita da un nucleo in tout-venant di sezione pari a 70 mq circa, da una mantellata in scogli naturali aventi scarpata 1/2,

berma a quota +2,50 s.l.m.m. e lunghezza 5,00 m, oltre che da un muro paraonde in cls con sommità a quota +4,00.

Nell'angolo tra il primo e secondo braccio sarà realizzata la nuova piazzola di atterraggio elicotteri, alla quota di +4,00, collegata alla banchina mediante una serie di rampe e scalette.

La banchina, così come la banchina del primo braccio, sarà eseguita in maniera analoga a quella del molo di sopraflutto. La lunghezza totale della banchina prevista, compreso piazzale, primo e secondo braccio e martello di ingresso porto, sarà pari a 390 m circa.

Per l'esecuzione dei lavori di cui alla presente parte d'opera "OM3 - sottoflutto", è previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- pietrame di cava da 5 a 50 kg
- massi artificiali in calcestruzzo
- cls per sovrastruttura di banchina e soprastrutture
- acciaio per cemento armato B450C
- tout-venant di cava
- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- pavimentazione in asfalto
- pavimentazione in masselli autobloccanti
- massi naturali prima categoria (51÷1000 kg)
- massi naturali terza categoria (3001÷7000 kg)

5.4 OM4 - Pontile

Il pontile, disposto centralmente alla nuova darsena ed orientato parallelamente al molo di sopraflutto, sarà radicato nel piazzale antistante la palazzina uffici e avrà lunghezza di 163,10 m e larghezza 3,50 m.

Esso sarà costituito da elementi di impalcato a struttura in lega di alluminio appoggiati su pulvini in c.a. fondati con coppie di pali eseguiti mediante vibroinfissione di elementi circolari centrifugati in c.a. diametro 600 mm.

Per la realizzazione del pontile è prevista la realizzazione di n° 15 pulvini con coppie di pali di lunghezza 16,00 m e n° 15 elementi di impalcato in lega di alluminio di luce pari a circa 10,90 m.

5.5 OM5 - Sistemi di ormeggi e arredi

Le strutture portuali saranno completate dai sistemi dai seguenti sistemi di ormeggio:

- n° 154 bitte d'ormeggio da 10 t;
- n° 54 anelli di ormeggio in acciaio inossidabile;

- 220 m di catena da 28 mm;
- 230 m di catena diam. 32 mm;
- n° 22 corpi morti da 5 t;
- n° 27 corpi morti da 7 t;
- n° 18 trappe per barche da 8 m;
- n° 66 trappe per barche da 15 m;
- n° 31 trappe per barche da 20 m;
- n° 34 trappe per barche da 24 m;

E' inoltre prevista la fornitura e posa di parabordi lungo le banchine ormeggiabili, per un totale di 540 m, oltre che di scalette e accessori vari per un totale di 450 kg di acciaio (AISI 316) lavorato.

5.6 OM6 - Pennello in sponda sinistra del T. Rupinaro

E' prevista la realizzazione di un pennello in massi naturali radicato alla foce del T. Rupinaro, in sponda sinistra. Tale opera avrà la funzione di delimitare la spiaggia ed impedire l'insabbiamento della foce del torrente.

Il pennello avrà una lunghezza totale pari a circa 42 e avrà una berma con larghezza 5,00 alla quota + 1,50 s.l.m.m., scarpate con pendenza 1/2 e sarà realizzato su un fondale variabile tra 0 e 3,00.

Sono previsti i seguenti di materiali:

- tout-venant di cava
- massi naturali terza categoria (3001÷7000 kg)
- P.p.o. di massi naturali quarta categoria (oltre 7000 kg)

Art. 6. OPERE A TERRA

6.1 OT1 - Demolizioni e scavi

Rientrano in questa parte d'opera le seguenti demolizioni di calcestruzzo a terra:

- muri imbocco passeggiata sotto pannelli solari;
- piazzola per spogliatoio pubblico;
- passeggiata sotto pannelli solari;
- muro difesa zona elisuperficie attuale;
- elisuperficie attuale;

- banchina ovest martello nord di ingresso porto attuale per posizionamento blocchi antiriflettenti;
- banchina ovest martello sud di ingresso porto attuale per posizionamento blocchi antiriflettenti

Per un totale di circa 1.660 mc da strutture da demolire

Inoltre è previsto lo scavo di sbancamento di circa 2.600 mc di sabbia e scogli sulla spiaggia, per consentire l'ottenimento del piano fondazioni dell'autorimessa.

E' previsto che i materiali di demolizione e di scavo siano impiegati all'interno del cantiere, per l'esecuzione dei nuclei de moli.

6.2 OT2 - Costruzione di autorimessa

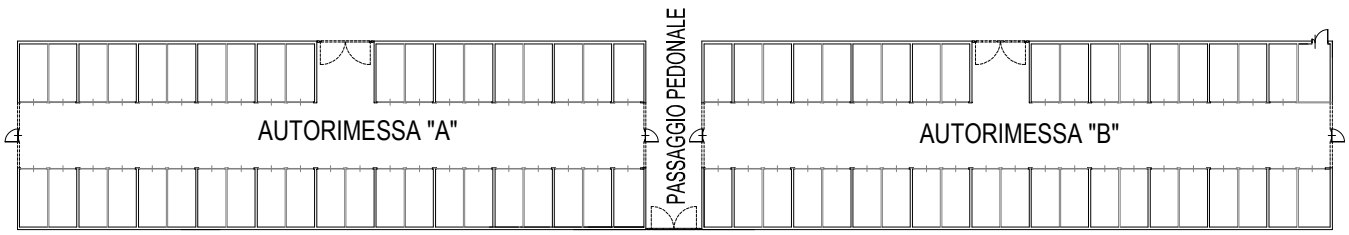
E' prevista la costruzione di un'autorimessa che consterà di n° 2 comparti, ognuno dotato di ingressi, areazioni, vie di fuga e impiantistica separate. A tutti gli effetti si tratterà quindi di n° 2 autorimesse indipendenti, denominate "A" e "B". Entrambe le autorimesse avranno superficie pari a circa 980 m^2. I corpi del fabbricato saranno separati mediante un sottopassaggio pedonale che permetterà l'accesso alla spiaggia direttamente dalla banchina del porto.

La copertura del fabbricato sarà adibita in parte a verde pubblico e in parte a passeggiata mediante l'alternanza di superfici a verde e superficie pavimentate calpestabili.

L'autorimessa "A", a nord, consterà di n° 40 box, mentre l'autorimessa "B", a sud consterà di soli 39 box in quanto un locale è stato dedicato a locale tecnico in cui troverà alloggio la nuova cabina di trasformazione n° 3. La cabina avrà ingresso dall'sterno e sarà esclusa dalla compartimentazione dell'autorimessa, separata con pareti a resistenza REI minimo 120

Entrambe le autorimesse saranno dotate di ingresso carrabile lato est (banchina attuale) e saranno dotate ognuna di n° 2 vie di fuga poste alle estremità del corridoio.

Si faccia riferimento alla figura seguente:



Le dimensioni in pianta dell'intero fabbricato, compresi i tunnel di ingresso spiaggia, saranno pari a 124,00x18,10 circa. L'altezza netta interna sarà pari a 2,40 m.

Vista la conformazione planimetrica con prevalente sviluppo longitudinale, l'impostazione progettuale adottata è stata quella di collocare centralmente un giunto sismico così da poter trattare i due corpi autorimessa "A" ed autorimessa "B" come due porzioni di fabbricato distinte.

Il sistema strutturale sarà costituito da una tipologia a travi e setti in c.a. fondati su platea di fondazione, anch'essa in c.a., dello spessore di 30 cm.

Il solaio di copertura sarà realizzato in predalles con uno spessore complessivo di 35 cm (5+24+6). I setti in c.a. saranno realizzati con passo 5,50 m circa e cioè ogni 2 box. Pertanto essi saranno integrati con setti in blocchetti di cemento, posti ad interasse analogo.

Gli ingressi delle autorimesse saranno dotati di cancello a doppia anta apribile automaticamente. Il cancello sarà grigliato, così come saranno grigliate le pareti alle due estremità di ciascun corridoio, così da garantire la superficie minima di areazione prevista dalla normativa in fatto di prevenzione incendi.

Tutte le pareti e murature a vista saranno intonacate e tinteggiate.

E' previsto l'impiego dei seguenti materiali:

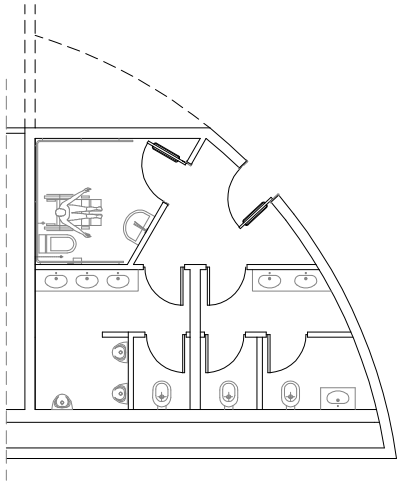
- conglomerato cementizio Rck 15 N/mmq per magrone
- casseforme di per strutture di fondazione
- conglomerato cementizio Rck 30 N/mmq per fondazione
- casseforme di per strutture in elevazione
- conglomerato cementizio Rck 37 N/mmq per elevazione
- Acciaio per cemento armato B450C in barre ed in rete
- solaio con lastre predalle cls 30/37 REI 90' H=30+5 cm
- ponteggio tubolare
- impermeabilizzazione
- Pavimento in battuto di cemento e lisciatura
- Muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 12 cm
- Muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 20m
- intonaco di facciata completo
- pitturazioni interne ed esterne
- basculanti
- cancelli e pareti grigliate

6.3 OT3 - Blocco servizi igienici

In adiacenza al prospetto sud dell'autorimessa sarà realizzato i blocco servizi igienici ad uso pubblico, con una superficie lorda di 36 mq circa, strutturato come segue:

- n° 1 locale disimpegno;
- n° 1 bagno per diversamente abili;
- n° 1 bagno per donne dotato di antibagno,e due servizi;
- n° 1 bagno per uomini dotato di antibagno, 1 servizio e 3 urinatoi a muro

Nel seguito è riportata la planimetria di dettaglio del locale:



E' previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- conglomerato cementizio Rck 15 N/mmq per magrone e massetti
- casseforme di per strutture di fondazione
- conglomerato cementizio Rck 30 N/mmq per fondazione
- casseforme di per strutture in elevazione
- conglomerato cementizio Rck 37 N/mmq per elevazione
- Acciaio per cemento armato B450C
- ponteggio tubolare
- impermeabilizzazione
- Muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 12 cm
- intonaco
- pitturazioni interne ed esterne
- porte
- piastrellatura
- urinatoi
- WC/bidet
- lavabo

6.4 Sistemazione esterna e arredi

Rientrano in tale gruppo di lavoro la parte d'opera "*OT4 - Prolungamento passeggiata pubblica*" e la "*OT5 – Polmone vegetato*". Trattasi delle opere di sistemazione dei percorsi a passeggiata pubblica e a verde urbano che saranno realizzati sulla copertura dell'autorimessa e dei servizi, nonché nella prima fascia di spiaggia.

Di seguito sono descritte nel dettaglio le lavorazioni previste per l'esecuzione di tali parti d'opera ed è dedicato un paragrafo alla piantumazione che sarà eseguita.

6.4.1 OT4 - Prolungamento passeggiata pubblica

Sopra la soletta dell'autorimessa sarà realizzata una sistemazione a passeggiata e a verde pubblico. In linea di principio si riconoscono tre diverse tipologie di superficie:

1. calpestabile in lastre di pietra di arenaria (mq 1.272,50);
2. calpestabile in doghe di legno (mq 373,40);
3. aree verdi piantumate (mq 638,80).

E così per un totale di mq 2.284,70. Oltre a ciò è prevista anche la nuova rampa di accesso nord, con pavimentazione in lastre di pietra per ulteriori 112 mq

Le pavimentazioni calpestabili saranno realizzate a Q. +4,40 s.l.m.m., previo il riempimento con stabilizzato sopra il massetto a protezione dell'impermeabilizzazione.

Le aree a verde invece saranno dotate di un'ulteriore impermeabilizzazione (oltre quella principale applicata sopra la struttura dell'autorimessa), una membrana telo di protezione in PVC bugnato, dopodiché sarà realizzato uno strato drenante con pietriscone, una telo separatore di tessuto non tessuto ed infine il terriccio vegetale da piantumare.

Il bordo aiuola sarà realizzato mediante posa di bordo di arenaria a forma trapezia per raccordare il piano di calpestio con un piano inclinato costituito dallo steso profilo del terreno posto a dimora.

Sono previste n° 3 aree verdi di superficie pari rispettivamente a mq 251,5, mq 395,5 e mq 36,5 e così per un totale di 638,8 mq di aree a verde.

Per la piantumazione delle aiuole si rimanda al paragrafo specifico.

Sulle aree verdi saranno risistemati i pannelli solari esistenti che, durante i lavori, dovranno essere smontati, custoditi e dopo rimontati nelle posizioni stabilite dal progetto.

E' previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- impermeabilizzazione
- conglomerato cementizio Rck 15 N/mmq per massetti
- rete elettrosaldata per armatura massetti
- sottofondo stradale in misto stabilizzato

- pavimentazione in lastre di pietra arenaria
- pavimentazione in doghe di legno massello
- strato drenante eseguito con pietriscone 40/70
- geotessile tessuto a trama e ordito
- terriccio vegetale
- tappeto erboso
- panchine
- ringhiere
- corpi scala di discesa tra Q. 4,40 e Q. 2,00

ed inoltre, scossaline, canalette, collettori e pluviali necessari al drenaggio delle acque meteoriche, oltre che la piantumazione

6.4.2 OT5 - Polmone vegetato

Si tratta della zona che a progetto divide la spiaggia allungata a seguito del ripascimento e la zona portuale. Il polmone vegetato nasce in aderenza alla parete occidentale dell'autorimessa con una serie di "dune" aventi substrato sabbiose e finalizzate all'attecchimento di vegetazione del tipo mediterraneo.

Il polmone vegetato avrà una superficie di 4.940 mq così suddivisa:

1. percorsi pavimentati in lastre di pietra (mq 1.005);
2. percorsi pavimentati in doghe di legno (mq 197);
3. zona giochi bimbi (mq 440);
4. dune vegetate (mq 3.298)

Le dune saranno realizzate con la sabbia proveniente dalla spiaggia stessa, opportunamente accumulata e sagomata così da formare una superficie a forma di colli con alternanza di vette e gole a quote diverse. Le vette avranno altezza, rispetto al piano spiaggia posto a circa +2,00 m s.l.m.m., variabile da 0 a 2 m, pertanto le vette più alte avranno sommità alla quota della passeggiata esistente. Le dune saranno rese stabile dal ricoprimento con terriccio vegetale sul quale impiantare le alberature e le specie arbustive, nonché la prateria.

Le dune saranno attraversate dai percorsi pedonali, dotati di panchine, e provvisti di illuminazione ed arredi.

Tale parco urbano sarà accessibile sia dal porto vecchio mediante i due sottopassaggi, sia dalla passeggiata mediante la scala esistente, le nuove scale e mediante la rampa elicoidale sopra il blocco sevizi.

I percorsi saranno pavimentati in parte con lastre in pietra arenaria ed in parte pavimentazione in doghe di legno. dal polmone vegetato sarà organizzato l'accesso alla spiaggia ed infatti è stata

prevista la nuova piazzola per l'installazione della cabina spogliatoio prefabbricata Comunale ed un gruppo docce. E' stata inoltre compresa la fornitura e posa di n° 4 docce estive, oltre che di n° 2 fontane pubbliche per persone e per cani.

Inoltre il polmone sarà utilizzato anche semplicemente per il passaggio e la sosta ombreggiata, oltre che per il divertimento dei bambini nell'apposita area giochi.

E' compreso nella presente parte d'opera anche e l'aiuola che corre a margine della spiaggia, in adiacenza al molo di sottoflutto.

Per la piantumazione delle dune si rimanda al successivo paragrafo *4.4.3*

E' previsto l'impiego dei seguenti materiali:

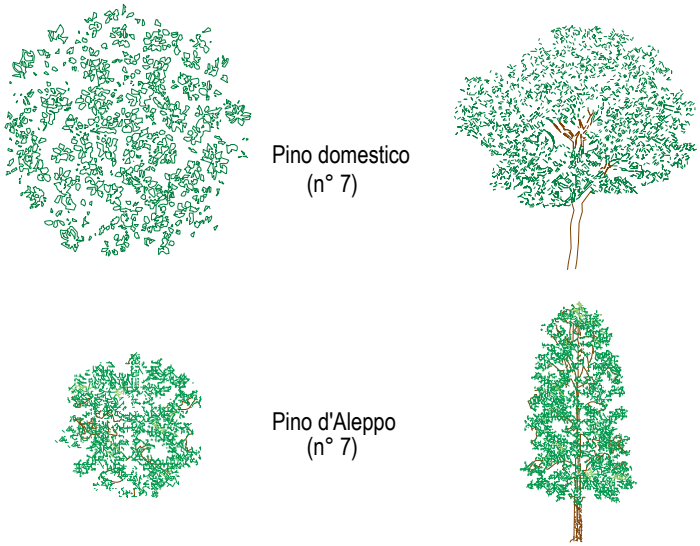
- scavi per realizzazione pavimentazioni
- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- casseforme per getti in c.a.
- conglomerato cementizio Rck 15 N/mmq per massetti
- conglomerato cementizio Rck 30N/mmq per aiuole e muri
- Acciaio per cemento armato e rete elettrosaldata per massetti
- pavimentazione in doghe di legno massello
- pavimentazione in lastre di pietra
- pavimentazione antishock per area giochi
- piane di arenarie per gradini
- terriccio vegetale
- tappeto erboso
- panchine
- ringhiere
- prolungamento collettore acque bianche
- docce pubbliche
- attrezzatura per parco giochi per bambini

6.4.3 Piantumazione delle aree verdi

Con riferimento all'elaborato grafico progettuale 406PD009, è prevista la piantumazione delle aree verdi alberature e specie arbustive di tipo mediterraneo.

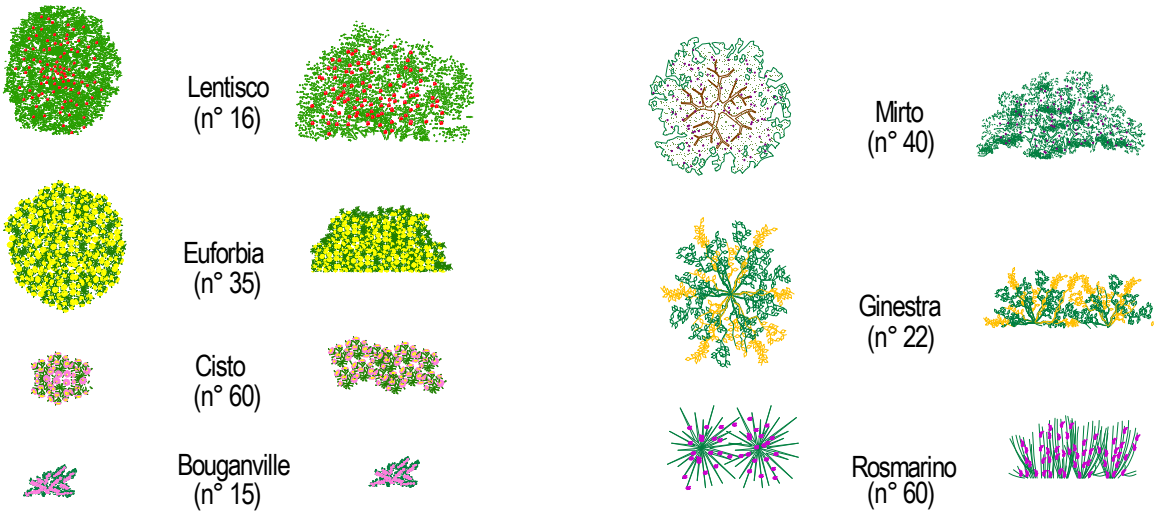
In particolare è prevista la messa a dimora, nelle dune, delle seguenti alberature:

ALBERATURE



Inoltre è prevista la messa a dimora, sia nelle dune che nelle aiuole del prolungamento passeggiata, delle seguenti specie arbustive:

PIANTUMAZIONI ARBUSTIVE



Nelle pagine seguenti sono riportate le immagini fotografiche delle essenze che saranno utilizzate.

Pino domestico - Pinus pinea





Pino d'aleppo - Pinus halepensis





Lentisco - Pistacia lentiscus L.





Euforbia spinosa - Euphorbia spinosa





Cisto - Cistus





Mirto - Myrtus





Ginestra - Genisteae





Rosmarino - Rosmarinus officinalis





Bougainville - Nyctaginaceae





6.5 OT6 - Locale cabina elettrica 4

Si tratta di un piccolo fabbricato, di dimensioni in pianta pari a 5,40x4,40 m, che conterrà il trasformatore per alimentazione elettrica dell'allungamento del sopraflutto. Esso sarà ubicato nell'attuale martello di ingresso porto, sullo stesso molo di sottoflutto.

E' previsto l'impiego dei seguenti materiali:

- scavo per fondazioni
- conglomerato cementizio Rck 15, Rck 30 e Rck 37 N/mmq
- casseforme di per strutture di fondazione ed elevazione
- Acciaio per cemento armato B450C
- solaio a travetti
- ponteggio tubolare
- impermeabilizzazione
- Pavimento in battuto di cemento e lisciatura
- Muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 20m
- intonaco
- pitturazioni interne ed esterne
- porte

6.6 OT7 - Scavo e rinterri per canalizzazioni, pavimentazioni e lavori vari

In tale parte d'opera sono contenute gli scavi, rinterri e ripristini necessari per la posa in opera delle canalizzazioni delle reti principali e precisamente per i seguenti tratti:

1. tratto dal punto di consegna rete idrica da parte di Idrotigullio, in Largo Ravenna, fino alla zona cabina primaria (circa 40m) ;
2. tratto dalla cabina primaria alla cabina n° 3 (circa 420 m);
3. tratto dalla cabina primaria alla cabina n° 4 (circa 510 m);
4. tratto di canalizzazioni da cabina 3 a fanale rosso (circa 315 m);
5. tratto da cabina 3 a radice nuovo pontile (circa 95 m);
6. tratto da cabina 4 a fanale verde (circa 290 m).

Per le dorsali principali (dalla cabina primaria alle cabine n° 3 e 4), è stata prevista una trincea di larghezza 100 cm e profondità 80 cm, necessaria ad alloggiare un cavo MT, una tubazione diam. 160 antincendio e una tubazione diam. 110 dell'impianto idrico.

Nei tratti di distribuzione nella zona di ampliamento la trincea è stata prevista profonda soli 50 cm.

Sono previsti le seguenti lavorazioni o materiali:

- taglio di pavimentazioni stradali
- scavo per fondazioni
- demolizione di strutture in c.a.
- riempimento di scavi con ghiaia o pietrisco selezionati
- riempimento di scavi con materiale di scavo
- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- asfaltatura

In questa parte d'opera è previsto anche l'onere dello spostamento dei pannelli solari e sono inoltre previste le opere di arredo quali le aiuole nella zona della palazzina uffici e lungo i prospetti sud ed est dell'autorimessa a progetto:

- conglomerato cementizio Rck 30 N/mmq
- casseforme di per strutture di fondazione ed elevazione
- Acciaio per cemento armato B450C
- terriccio vegetale

Inoltre è prevista la piantumazione delle varie aiuole.

Art. 7. OPERE IMPIANTISTICHE

Gli impianti in oggetto sono individuati sinteticamente come di seguito:

IMPIANTI ELETTRICI

- impianto distribuzione e trasformazione media tensione

- impianto distribuzione energia sui pontili e nella zona pescatori
- impianto illuminazione banchine e passeggiate
- impianto distribuzione energia autorimessa
- impianto illuminazione polmone vegetato e passeggiata a mare
- impianto videosorveglianza
- impianto gestione consumi colonnine
- impianto distribuzione energia locali servizi

IMPIANTI MECCANICI

- impianto idranti
- impianto distribuzione ed approvvigionamento idrico
- impianto scarichi acque nere
- impianto raccolta acque nere e di sentina
- impianto irrigazione polmone vegetato

7.1 Requisiti generali degli impianti

Il rispetto normativo degli impianti oggetto di progettazione è totale e va oltre le prescrizioni minime di sicurezza che solitamente le norme tecniche richiedono. In particolare sono considerati tutti quegli aspetti che interagiscono con i luoghi, il personale addetto, il pubblico presente, le attività lavorative circostanti e l'ambiente. Oltre al rispetto tassativo ed imprescindibile delle norme tecniche, sono effettuate tutte le presumibili analisi dei rischi per valutare le interferenze di cui sopra, nonché quelle derivate dalla coesistenza di più impianti e di più utenti.

E' sempre fornita massima attenzione alle norme per la salvaguardia dell'ambiente, dal punto di vista del risparmio energetico, dell'inquinamento luminoso, del rumore e dell'integrazione architettonica degli impianti progettati. installazioni in linea con la più moderna evoluzione del mercato e della ricerca tecnologica. La massima funzionalità è garantita anche dalla ricerca del giusto compromesso tra semplicità impiantistica e versatilità a fronte di future modifiche anche gestionali delle aree oggetto di progettazione.

Comunque, anche nell'intento di adottare soluzioni innovative, in ogni scelta progettuale è sempre presente una componente costituita da consolidate realtà sui materiali, sulle tecnologie produttive e sulle tecniche installative, che garantiscono la gestione e la manutenzione degli impianti con accertata sicurezza e preventivabili costi. Le aree in capo al Comune di Chiavari saranno illuminate con soluzione analoghe a quelle esistenti, onde rispettare i principi sopra enunciati.

La qualità degli impianti è perseguita privilegiando materiali di alto livello, soluzioni installative di semplice e robusta costruzione, scelte progettuali di elevato rendimento energetico. In virtù anche dell'aggressivo ambiente marino in cui l'impianto si troverà a lavorare, sono diversificate le scelte progettuali a seconda della specifica installazione e della specifica funzione.

In genere, alcune peculiari scelte progettuali adottate rappresentano il giusto compromesso tra rispetto normativo, funzionalità e qualità.

Le colonnine a servizio dei posti barca saranno dotate di un sistema di attivazione dell'erogazione dell'energia elettrica e dell'acqua potabile solo a seguito di servizio prepagato. Ciò ridurrà i consumi energetici in quanto indurrà un uso più razionale delle fonti disponibili da parte degli utenti a parità di ogni altra condizione, ma soprattutto permetterà una gestione più concorrenziale dei posti barca, potendo ridurre i costi fissi degli ormeggi salvo poi recuperare i consumi di elettricità e acqua con il sistema previsto.

L'impianto idranti garantirà la sovrapposizione delle aree coperte dalle tubazioni flessibili ad essi raccordate. Inoltre essi saranno in esecuzione a colonnina con la dotazione per ognuno della tubazione flessibile, peraltro costantemente raccordata (fatto salvo per gli idranti UNI 70 in testa pontili che si considerano delle dotazioni suppletive). Entrambi i provvedimenti miglioreranno la sicurezza antincendio dei pontili e delle imbarcazioni in quanto garantiranno miglior copertura (primo provvedimento) e minor tempo di intervento ovvero intervento anche da parte di squadre non specificatamente formate (secondo provvedimento).

I pontili saranno attrezzati con due stazioni di aspirazione delle acque di sentina e delle acque reflue delle imbarcazioni (una delle quali esistente), posizionate in punti contrapposti dell'area portuale. Questi impianti garantiranno il rispetto della normativa nazionale e delle direttive dell'autorità portuale in materia di scarico acque delle imbarcazioni

7.2 Allaccio ai pubblici servizi

Il progetto prevede la suddivisione degli impianti utilizzatori in linea con quelli che saranno i presunti affidamenti in successiva gestione delle varie attività.

Sulla scorta di tale esigenza il progetto prevede che:

- le alimentazioni elettrica ed idrica della passeggiata e del polmone vegetato siano derivati da nuove forniture dedicate e per nulla connesse agli impianti utilizzatori del porto
- l'alimentazione elettrica delle aree interne al porto sarà derivata dall'impianto elettrico esistente
- l'alimentazione idrica delle aree interne al porto (sia per quanto riguarda l'acqua potabile che gli idranti) sarà derivata da due dedicate nuove forniture

- gli scarichi delle acque nere delle aree interne al porto saranno convogliate nella rete e nei collettori di scarico esistenti.

7.3 Impianti elettrici - Criteri generali

L'alimentazione elettrica sarà fornita:

- per gli impianti non pertinenti l'attività portuale: dal distributore con dedicata fornitura con tensione 400 V – sistema TT;
- per gli impianti pertinenti l'attività portuale: dall'impianto utilizzatore esistente all'interno dell'area (sistema TN-S).

Tutte le linee relative alle sezioni di sicurezza saranno realizzate con cavi resistenti al fuoco tipo FTG10 (O)M1 (salvo i casi in cui le linee si sviluppino all'interno di un unico compartimento o di un compartimento adiacente al locale quadri di pertinenza o si sviluppino all'esterno o in cavidotti interrati). Tutte le restanti linee saranno realizzate con cavi isolati in gomma (LSOH a bassissima emissione di gas tossici e fumi opachi tipo FG7 (O)M1 negli ambienti a maggior rischio in caso di incendio per l'elevato affollamento e con cavi FG7(O)R negli altri ambienti o all'esterno); i circuiti terminali interni saranno sempre realizzati con cavi N07G9-K. Anche le linee relative agli impianti speciali rispetteranno i criteri di bassissima emissione e/o di resistenza al fuoco a seconda dei casi, secondo i principi sopra esposti.

I quadri elettrici saranno tutti realizzati in lamiera di acciaio verniciata o in armadio in vetroresina se installati in ambiente esterno.

Gli impianti saranno dotati di rifasamento puntuale realizzato con quadri automatici laddove le condizioni dei carichi ne richiedano l'impiego. Comunque saranno sempre impiegate plafoniere dotate di rifasatore o di alimentatori elettronici con rifasamento di tipo resistivo e rifasatori installati all'interno dei carichi degli impianti meccanici più significativi (chiller, compressori).

Non è prevista una specifica protezione contro le correnti armoniche in quanto non sono ancora chiarite le possibili fonti di disturbi.

Lo sgancio delle alimentazioni sarà realizzato con pulsanti diversamente dislocati. In ogni caso sarà sempre possibile discrezionale tra lo sgancio dei circuiti ordinari e quelli di sicurezza, in conformità ai piani di evacuazione presumibilmente adottati.

Tutta l'illuminazione interna sarà realizzata quasi esclusivamente con lampade a scarica di gas, spesso alimentate da reattori elettronici (i quali limitano gli autoconsumi, riducono le correnti reattive induttive di linea garantendo un fattore di potenza pari a 0.99 e garantiscono una vita maggiore alle lampade per effetto dell'accensione controllata).

Tutta l'illuminazione esterna sarà realizzata esclusivamente con lampade a led o con lampade a scarica di gas, quest'ultime alimentate da reattori elettronici (i quali limitano gli autoconsumi,

riducono le correnti reattive induttive di linea garantendo un fattore di potenza pari a 0.99 e garantiscono una vita maggiore alle lampade per effetto dell'accensione controllata). In alcuni casi l'illuminazione esterna sarà corredata da un sistema di regolazione del flusso luminoso a ore prestabilite con segnale di pilotaggio a mezzo onde convogliate.

Tutta l'illuminazione di sicurezza sarà realizzata con gruppi accumulatore – inverter installati all'interno dei corpi illuminanti destinati all'illuminazione di servizio. L'illuminazione di sicurezza sarà supervisionata da un sistema automatico che effettuerà test periodici per verificare lo stato di ogni componente. Tutta l'illuminazione di sicurezza garantirà il livello di illuminamento previsto dalla normativa vigente.

Gli impianti di terra saranno realizzati usufruendo dei dispersori naturali costituiti dalle strutture in c.a., data la particolarità dell'ambiente e la generale difficoltà a realizzare impianti con dispersori intenzionali.

7.4 Impianti meccanici - Criteri generali

L'alimentazione idrica sarà fornita sempre dal distributore con due diverse forniture a seconda che trattasi di impianti non pertinenti l'attività portuale e impianti pertinenti l'attività portuale.

Gli impianti di scarico saranno invece commisti e ricollegati alla linea esistente ad essi più vicina.

L'alimentazione idrica antincendio sarà fornita dal distributore con fornitura dedicata. La rete antincendio sarà indipendente dalla rete esistente.

Tutte le tubazioni correnti interrate o su basi di cemento, e comunque non visibili ed ispezionabili saranno realizzate in PEAD con resistenza minima PN16.

Tutte le tubazioni interrate saranno posate ad una profondità minima di 1 metro, su letto di sabbia, mentre quelle su base di cemento saranno fissate con collari al cemento stesso con punti di scorrimento per permettere le dilatazioni.

Tutte le tubazioni correnti sotto traccia saranno di tipo multistrato PEX-AL-PEX reticolato.

Nessuna derivazione e giunzione di tubazioni di qualsiasi natura verrà effettuata sotto pavimento.

Tutte le tubazioni di raccordo degli apparecchi sanitari, saranno di tipo multistrato, mentre le relative tubazioni di scarico saranno in PEAD tipo Geberit all'interno dei fabbricati, ed in PVC con innesti a bicchiere e guarnizione di tenuta a doppio labbro nelle parti esterne.

Tutte le tubazioni saranno staffate alle strutture utilizzando appositi scatolati e collari.

Tutte le tubazioni di scarico verranno dotate di ispezioni di linea con tappo stagno a vite installato in pozzetti di allaccio o deviazione in cemento prefabbricato, stagno, completo di

coperchio di ghisa carrabile. Tutte le uscite dai fabbricati verranno dotate di sifone di innesto ispezionabile. Le pendenze minime di scarico saranno di 2%.
Gli apparecchi utilizzatori dei fluidi verranno organizzati in gruppi singolarmente intercettabili. Le intercettazioni saranno anche per ogni singolo apparecchio.
Gli attraversamenti delle pareti resistenti al fuoco con tubazioni verranno sigillati con schiume certificate REI e le medesime tubazioni saranno contornate da collari atti a ripristinare la compartimentazione.

7.5 Caratteristiche quantitative delle opere impiantistiche

Si rimanda all'elaborato specialistico 407PDR08 - Impianti elettrici e meccanici - Relazione specialistica e di calcolo ed agli elaborati grafici dal 407PD015 al 407PD029

Art. 8. RISTRUTTURAZIONE TRAVEL-LIFT E AREA DI ALAGGIO

Nell'intervento generale è compresa anche la sistemazione dell'area di alaggio al fine di migliorare le condizioni di operatività e di sicurezza nello svolgimento delle attività di alaggio e varo delle imbarcazioni.
La sistemazione dell'area di alaggio verrà operata come segue:

1. Realizzazione di nuove vie di corsa per travel lift, in posizione più ad est dell'attuali vie di corsa, in modo da 'centrare' la vasca di alaggio con la corsia di manovra;
2. Tombamento dell'attuale scivolo (ad esclusione della porzione in cui invece verrà eseguito lo scavo per la vasca di alaggio) e ampliamento degli spazi a terra;
3. Realizzazione di nuovo scivolo per l'alaggio e varo di piccole imbarcazioni, eseguito all'interno dell'are attualmente utilizzata per il travel-lift.

Con riferimento all'elaborato grafico progettuale 406PD000, le lavorazioni e i materiali principali necessari per la sistemazione dell'area di alaggio sono le seguenti:

- pietrame di cava da 5 a 50 kg
- massi artificiali in calcestruzzo
- cls per sovrastruttura di banchina e soprastrutture
- acciaio per cemento armato B450C
- casseforme metalliche subacquee
- calcestruzzo subacqueo
- tout-venant di cava
- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- pavimentazione in asfalto

Ed inoltre, parabordi, bitte di ormeggio e guide in acciaio per arredare la zona di alaggio e consentire l'utilizzo del travel-lift.

Art. 9. RAZIONALIZZAZIONE AREA PESCATORI

Nel progetto definitivo è stata compresa anche la razionalizzazione dell'area pescatori, consistente in una serie di opere finalizzate a fornire i servizi per le attività di pesca all'ormeggio, a fornire ricovero per la strumentazione, nonché a creare un punto di prima vendita del pescato direttamente nella zona di ormeggio.

E' stata quindi prevista la costruzione di un fabbricato nastriforme, addossato al muro paraonde, in cui sono ricavati n° 10 vani di cui 9 destinati ad ognuna delle ditte autorizzate, e uno contenente una macchina di produzione di ghiaccio, oltre che un frigorifero per la conservazione del pescato.

In prosecuzione del fabbricato è stata prevista una pensilina sotto la quale esercitare la vendita del pescato.

Le dimensioni in pianta dell'insieme fabbricato + pensilina sono pari a 52,00x4,40 m.

Oltre a ciò nell'intervento è compresa la fornitura di forza elettromotrice ed acqua agli ormeggi mediante l'esecuzione di n° 5 colonnine.

E' prevista l’esecuzione delle seguenti lavorazioni e l'impiego dei seguenti materiali:

- scavo di fondazione
- conglomerato cementizio Rck 15 N/mmq per magrone
- casseforme di per strutture di fondazione
- conglomerato cementizio Rck 30 N/mmq per fondazione
- casseforme di per strutture in elevazione
- conglomerato cementizio Rck 37 N/mmq per elevazione
- Acciaio per cemento armato B450C
- Solaio in laterocemento
- ponteggio tubolare
- impermeabilizzazione
- pavimento in battuto di cemento
- Muratura di blocchi di calcestruzzo dello spessore di 8 e 20 cm
- intonaco
- pitturazioni interne ed esterne
- porte

- banchi in acciaio muniti di lavello

E' inoltre compresa tutta l'impiantistica necessaria per la fornitura alle colonnine, ai locali ed alla zona vendita, compreso lo scarico di rete nera fino ai servizi attualmente esistenti alla radice del molo di sottoflutto.

Art. 10.RAZIONALIZZAZIONE AREA RIMESSAGGIO

In pendenza della attuazione compiuta di tutte le opere comprese nell'approvato e vigente S.U.A., nel presente progetto è prevista la anticipata razionalizzazione provvisoria dell'are di rimessaggio barche, conseguita mediante l'abbassamento del piazzale attualmente utilizzato per attività cantieristiche e di rimessaggio, fino alla quota della banchina (+1,00 s.l.m.m.), in totale conformità con quanto previsto dallo S.U.A. sopra richiamato .

L'abbassamento interesserà un'area di superficie pari a circa 4.750 mq e prevederà anche la demolizione del muro in c.a. di sostegno del piazzale attuale e la realizzazione di un'opera di sostegno provvisoria del fronte di scavo realizzata mediante scogliera in massi naturali.

La superficie scavata sarà finita mediante spianamento, formazione di sottofondo stabilizzato, opere di drenaggio e stesa di pavimentazione in conglomerato bituminoso.

Sono previste le seguenti attività e l'uso dei seguenti materiali:

- demolizione di muro in c.a.
- scavo di sbancamento in terra ed allontanamento a discarica
- sottofondo stradale in misto stabilizzato
- opere di drenaggio e pavimentazione in asfalto
- scogliera in massi naturali

Art. 11.ELEMENTI PRESCRITTIVI - DISPOSIZIONI DI FLESSIBILITÀ

In sede di progettazione esecutiva e di realizzazione delle opere è consentito, nel rispetto rigoroso dell'intera impostazione progettuale definita dagli elaborati di cui all'art. 2 e oggetto di Accordo di Programma ai sensi dell'art. 58 della L.R. 36/97, apportare limitate modifiche, congruamente motivate da esigenze tecniche o volte a migliorare la funzionalità della struttura portuale, al progetto definitivo.

Tali modifiche, eventualmente necessarie per meglio adeguare il progetto alla condizione dei siti ed alle esigenze di soluzione architettonica, senza che il progetto stesso sia travisato, sono

definite dettagliatamente nel seguito, e per la loro minima entità e ricaduta sull'assetto progettuale approvato, non richiedono aggiornamento dell'Accordo e sono esclusivamente rimesse, ove necessario, alla successiva valutazione del Comune .

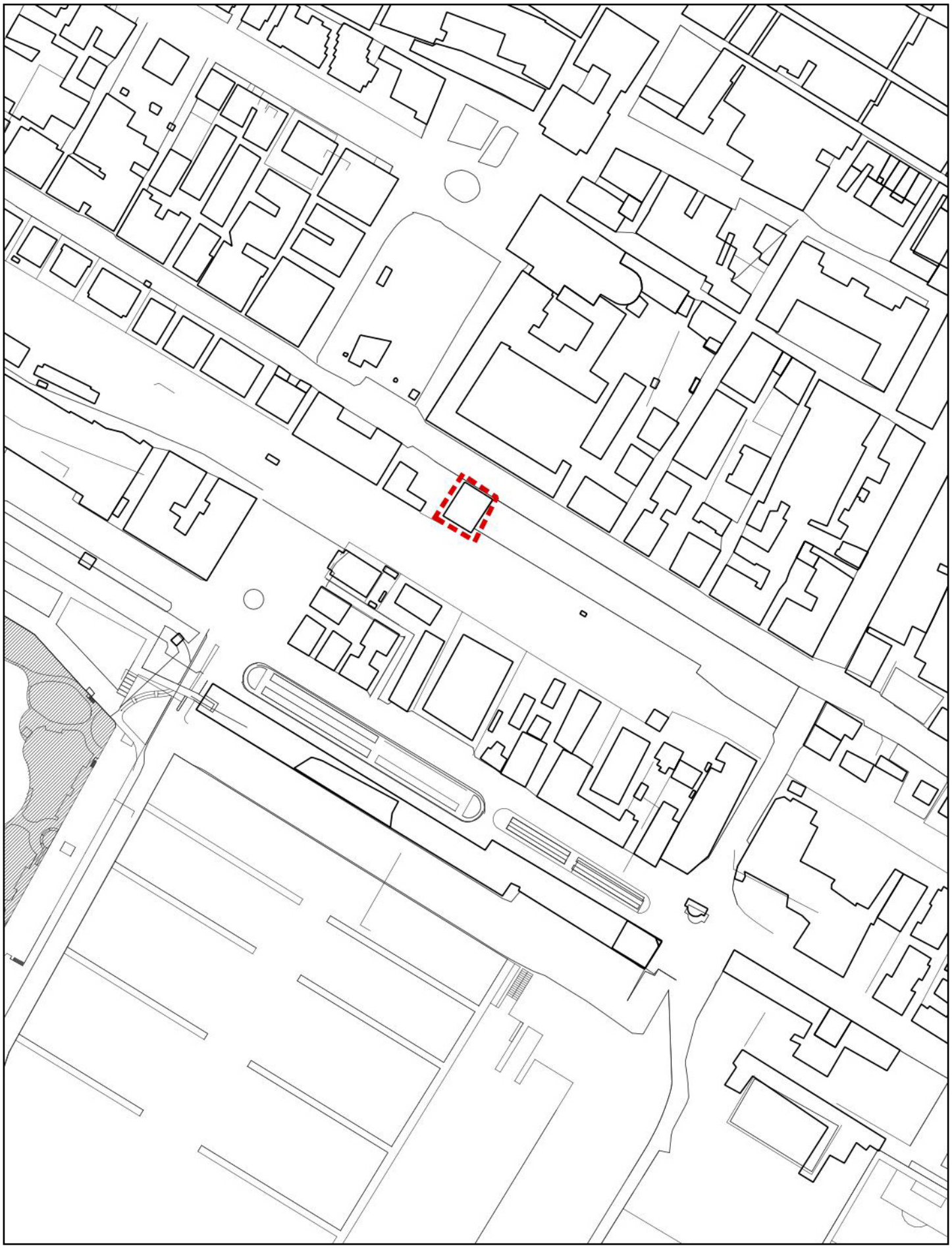
- Relativamente alle le opere edilizie OT2 (costruzione autorimessa), OT3 (blocco servizi igienici), OT4 (sistemazioni esterne per passeggiata pubblica e formazione di polmone verde), OT6 (formazione cabina elettrica), sono ammesse in sede esecutiva piccole variazioni planimetriche massime, comprese entro una fascia di +/- m 0,50 rispetto ai sedimi previsti.
- Per le stesse opere sono ammesse piccole variazioni delle quote altimetriche delle sistemazioni superficiali, a condizione che le stesse non risultino più elevate rispetto alle quote indicate negli elaborati grafici di cui all'art. 2 oggetto dell'accordo di programma.
- In ogni caso non sono consentite variazioni in eccesso per le quantità di volume fuori terra previsto, mentre per l'autorimessa, il blocco servizi igienici, la cabina elettrica e il fabbricato servizi dell'area pescatori, sono ammesse variazioni delle partizioni interne per specifiche esigenze progettuali e/o impiantistiche, con l'obbligo della piena osservanza dei caratteri compositivi esterni e dei prospetti.;
- Relativamente alla sistemazione della superficie della passeggiata (percorrenze, aree a verde ecc.) sopra l'autorimessa e il polmone vegetato, sono consentite esclusivamente variazioni che non alterino lo schema geometrico di impostazione, motivate da esigenze progettuali di risistemazione dell'impianto a pannelli solari esistente o e legate all'ottimizzazione della sistemazione a verde e della fruibilità dell'area, previa specifica autorizzazione del Comune;
- Nelle sistemazioni a verde sono ammesse piccole variazioni rispetto al progetto, nel rispetto dei criteri generali di impostazione e dell'obbligo di impiego di essenze di tipo mediterraneo, definite al precedente art. 6.;
- Nell'ambito della definizione puntuale dell'ampliamento dell'arenile balenabile, possono essere previste strutture volte, oltre che alla qualificazione ed alla funzionalità delle dotazioni di servizio a tale funzione, alla miglior sistemazione delle attuali aree di alaggio a terra di piccole imbarcazioni, da definirsi dal Comune in sede di aggiornamento delle relative concessioni demaniali..
- Relativamente alle opere di difesa a mare (scogliere e muro paraonde del molo sopraflutto e sottoflutto) sono consentite le minime variazioni altimetriche che dovessero essere indispensabili, sul piano tecnico, con lo scopo di compensare l'eventuale assestamento previsto a seguito di calcolo geotecnico in sede di progettazione esecutiva;

- In ogni caso le quote delle banchine e del pontile destinate all'ormeggio delle imbarcazioni potranno subire variazioni rispetto agli elaborati grafici di cui all'art. 2 di +/- m 0,10 per esigenze dovute alla tipologia delle imbarcazioni, del sistema di ormeggio o dei servizi di banchina che eventualmente venissero riscontrate e motivate in sede di redazione del progetto esecutivo;
- Per quanto riguarda la sistemazione dell'area di alaggio: sono ammesse piccole variazioni dimensionali nelle vie di corsa del travel-lift, nella quota e nella posizione delle banchine riservate all'area di alaggio e varo, funzionali all'ottimizzazione della efficienza degli impianti fissi (vasche, canalizzazione acque, ecc..) e mobili (travel-lift, apparecchi di sollevamento e movimentazione barche, o per l'adeguamento a disposizioni di legge in materia di sicurezza o prescrizioni dell'Autorità Marittima, Vigili del Fuoco o altri Enti competenti;
- Per il previsto pontile: è ammesso l'uso di schemi costruttivi alternativi a quelli indicati nel progetto definitivo, derivanti da specifiche esigenze progettuali e/o funzionali, a condizione che sia dimostrata l'equivalenza dei nuovi materiali proposti a livello tecnico e prestazionale, e non sia modificato, in termini paesisticamente percepibili, l'aspetto del pontile stesso.;
- Per quanto concerne i sistemi di ormeggio: è ammesso l'uso di materiali e tipologie alternativi a quelli indicati a progetto, per specifiche esigenze progettuali e a condizione che sia dimostrata l'equivalenza tecnico e prestazionale e che gli stessi siano concordati con la Capitaneria di Porto;
- Relativamente ai sistemi impiantistici previsti, ed oggetto del progetto definitivo, in sede attuativa sono ammesse variazioni derivanti da esigenze progettuali ed eventuali adeguamenti tecnologici, a condizione che sia dimostrata l'equivalenza delle nuove tipologie a livello tecnico e prestazionale; le eventuali modifiche dovranno essere ad ogni modo concordate con l'Amministrazione Comunale; potranno essere predisposte canalizzazioni di riserva e/o predisposizioni per impianti tecnologici anche non specificatamente previsti nel progetto, purché posti in interrato o comunque all'interno delle strutture (soprastruttura di banchina, muro paraonde) in modo da non modificare l'aspetto estetico e visivo previsto col progetto definitivo;
- Le dimensioni e le disposizioni dei posti barca potranno essere adeguate nel rispetto del regolamento portuale eventualmente prescritto a seguito di ordinanza della Capitaneria di Porto e/o per eventuali armonizzazioni con l'area portuale esistente per quanto riguarda gli aspetti gestionali e tariffari, anche a seguito di specifiche esigenze o prescrizioni da parte dell'Autorità Marittima. Eventuali variazioni dovranno in ogni caso essere autorizzati dalla Capitaneria di Porto.

7. VARIANTE PRG – CORSO ASSAROTTI - INTERVENTO COMPLETATO

Ampliamento Porto Turistico Accordo di Programma 2011

Ambito PUC: **AC-CU** / Ambito PTCP: **TU**



ALLEGATO SUB "2" ALLA
DETERMINAZIONE DIRIGENZIALE
DEL
S.O.T. 1
N. 3 DEL 13.02.2012

COMUNE DI CHIAVARI - S.O.T. 1 - "SUPPORTO SPECIALISTICO IN MATERIA DI EDILIZIA PRIVATA, VIGILANZA ED EDILIZIA"

PERVENUTA IL
11 MAG 2011
COMUNE DI CHIAVARI S.O.T. 1

COMUNE di CHIAVARI

Provincia di Genova

INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, DA MAGAZZINO FERROVIE DELLO STATO A CENTRO SOCIALE, DELL' IMMOBILE SITO IN CORSO ASSAROTTI, CENSITO A N.C.E.U COME FG.13 MAPP.223 SUB.22

RICHIEDENTE : _____

(Presidente A.C.L.I. Provinciale, Bo' Marco)

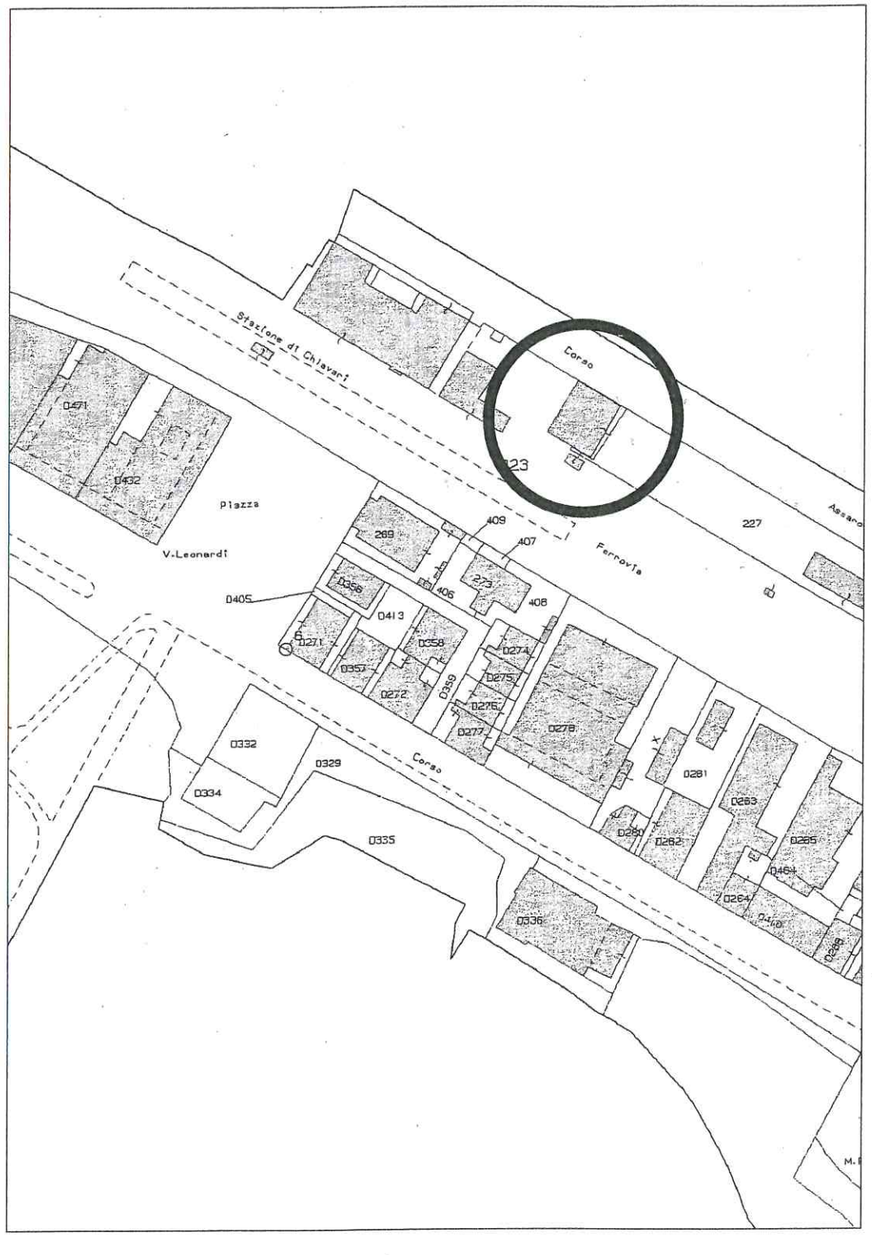
A.C.L.I. SEDE PROVINCIALE DI CHIAVARI - ACLI

OGGETTO TAV.:	**inquadramento cartografico relazione tecnica, rilievo fotografico**
DATA:	Studio Tecnico Architetto ROBERTO ROSSI
SCALA:	firma:
tavola 1	**Via Privata N. Signora dell'Orto 8, 16043 CHIAVARI (GE)** telefono 0185 - 308173 cod. fisc. RSSRRT54S26C621R - part. I.v.a. 00131620999 Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Genova al n° 1231

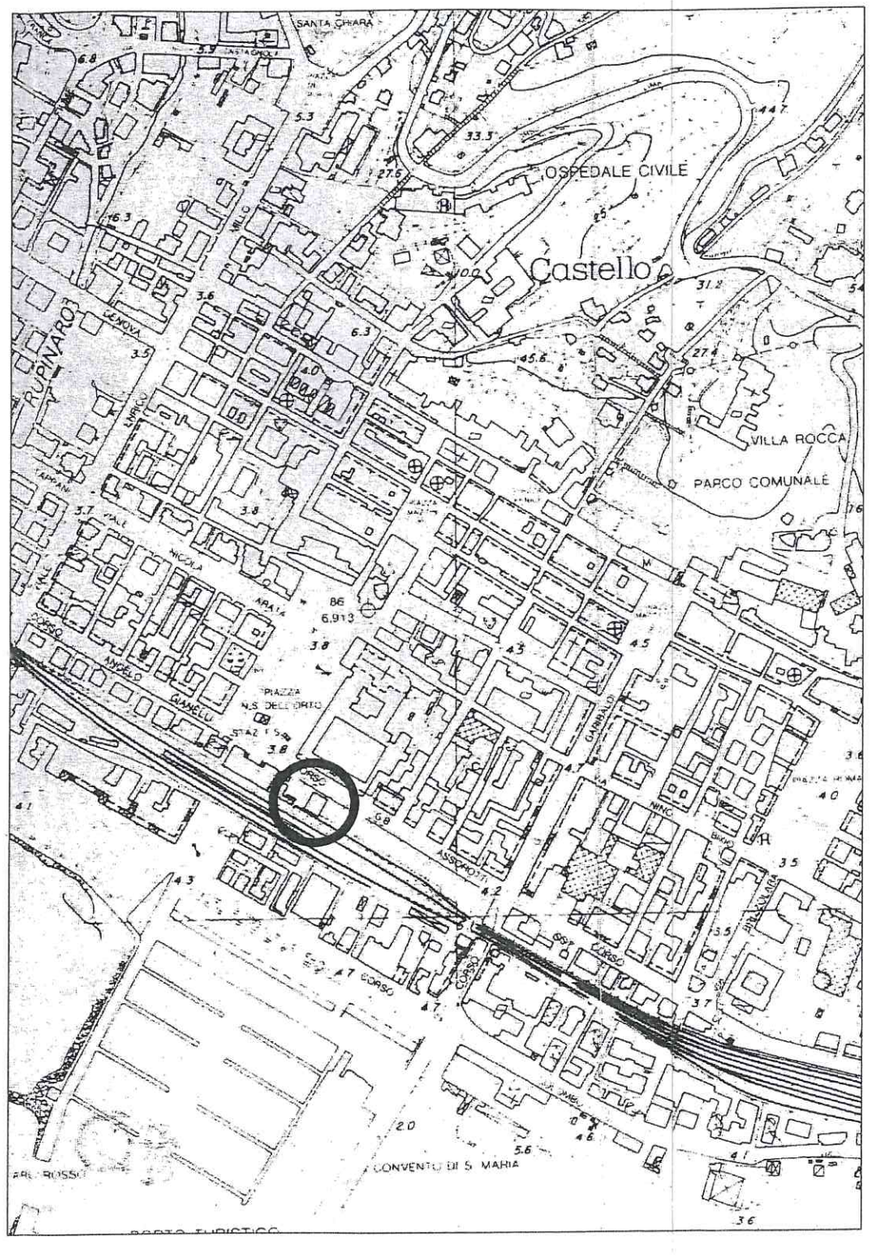
ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI GENOVA
ARCH. ROBERTO ROSSI N° 1231

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

stralcio dal N.C.T. del Fg.13 di Chiavari

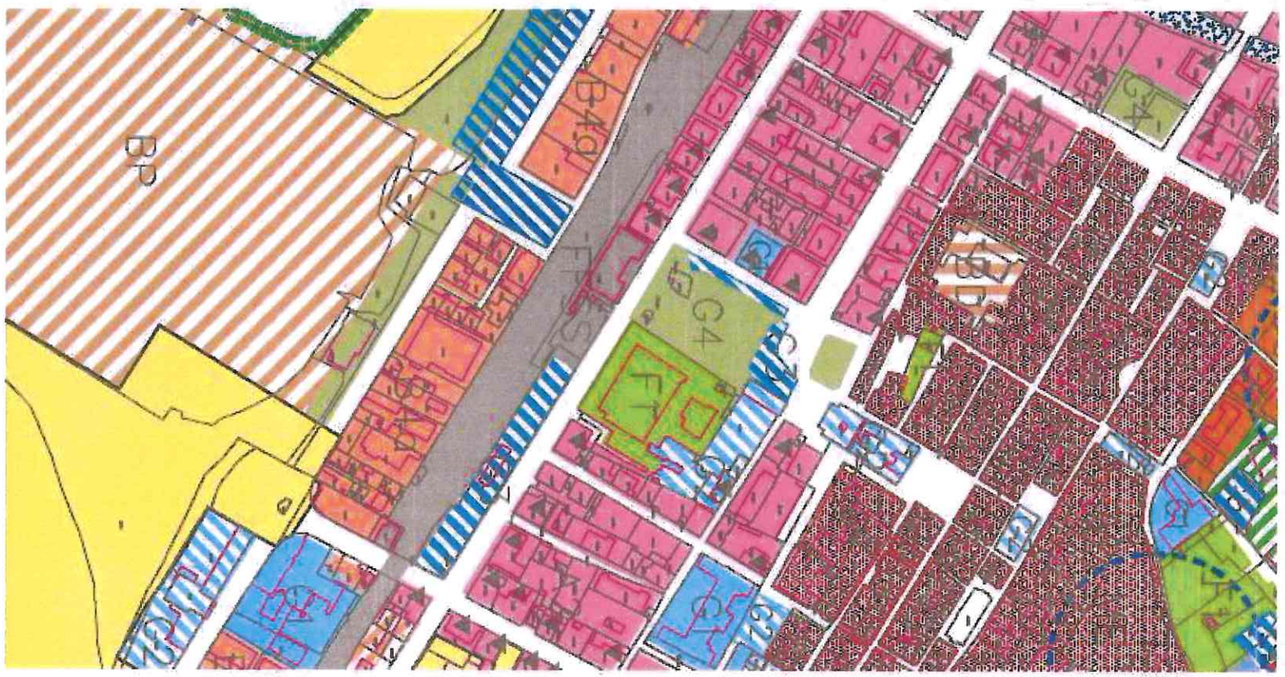


stralcio C.T.R.

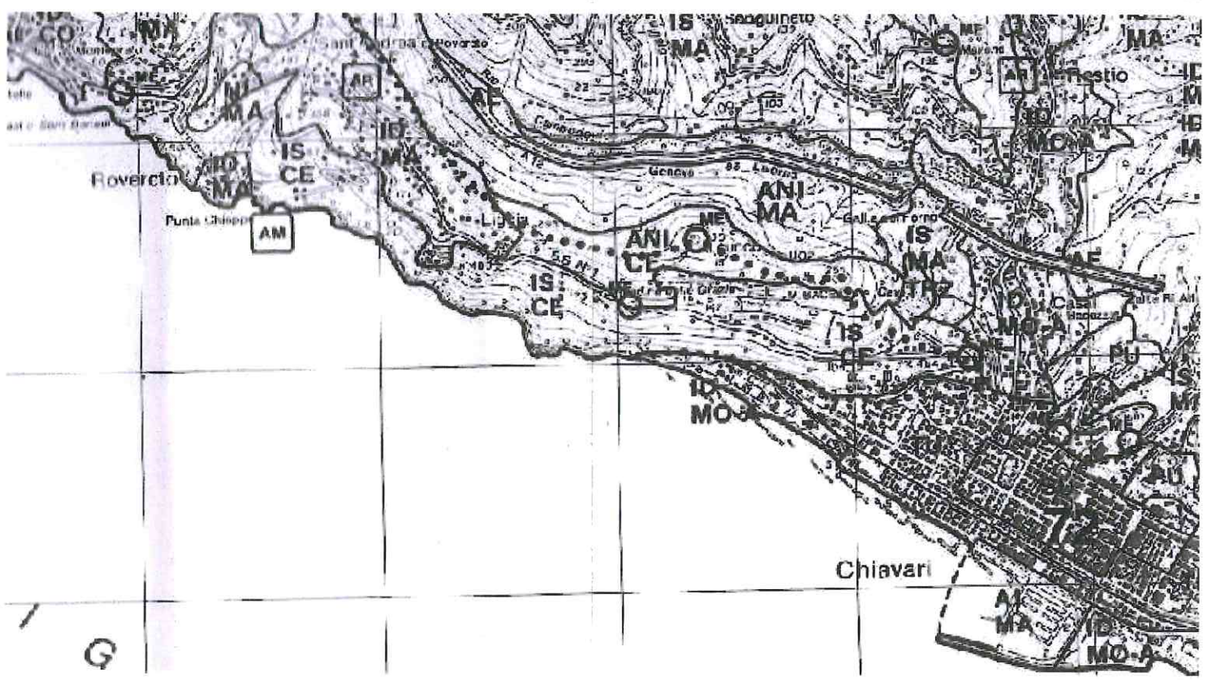


INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

STRALCIO DAL P.R.G. - vigente



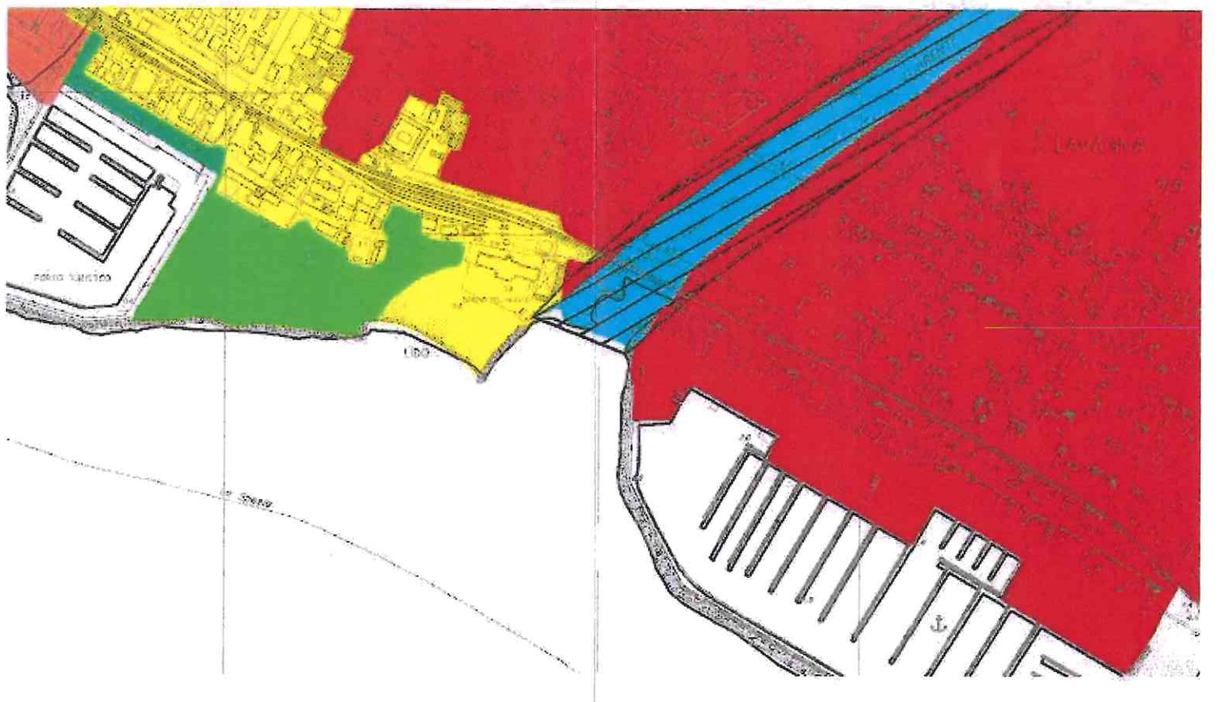
STRALCIO DAL P.T.C.P. assetto insediativo



PROPOSTA DI VARIANTE al P.R.G.



STRALCIO DAL PIANO DI BACINO



La porzione d'area urbana oggetto di richiesta di variante al PRG risulta contrassegnata sull' elaborato cartografico allegato al piano come " FFSS "; l' intenzione del richiedente sarebbe quella di volerla accorpare nella zona preponderante nelle adiacenze cioè la " A2 " .

In particolare l' area contiene al suo interno un manufatto di cosiderevole consistenza costituito da un unico grande vano di forma parallelepipeda; è attualmente in disuso, in passato veniva utilizzato come deposito merci, dalle Ferrovie dello Stato che a tutt' oggi ne risultano essere proprietarie.

La dirigenza del Centro Sociale ***ACLI*** di Chiavari (Sede Provinciale), che ha sottoscritto il contratto di locazione dell'immobile (sei anni + sei), intenderebbe trasferire al suo interno il complesso delle attività da esso svolte che attualmente sono dislocate all' interno del tessuto urbano con enorme dispendio di energie gestionali.

Tale operazione permetterebbe di concentrare in un solo edificio tutte le attività migliorando notevolmente la logistica e di conseguenza la loro economia gestionale.

Tali attività svolte nell' ambito del sociale sono tanto a carattere assistenziale (assistenza e tutela dei cittadini lavoratori, pensionati e disoccupati), quanto a carattere di aggregazione sociale rivolte alle persone anziane che pur essendo in stato di quiescenza risultano comunque attive, alle persone disabili ed ai giovani (circolo ricreativo, internet point, ecc.) .

L'intervento edilizio proposto prevede innanzitutto la demolizione del solaio esistente, posto in origine a 1 m. da terra , quota idonea all' allora uso (infatti il pavimento del deposito risultava complanare al pianale dei vagoni merci), in modo da abbattere le barriere architettoniche, rendendo accessibile i nuovi ambienti alle persone disabili. Tale intervento rende inoltre possibile in futuro, soppalcare in parte il volume riorganizzato.

Si procederà in seguito alla realizzazione di un nuovo solaio previa formazione di idonea intercapedine ventilata onde evitare l' inconveniente dell' umidità risalente, e a modificare le bucature per ottimizzare l' aeroilluminazione degli ambienti.

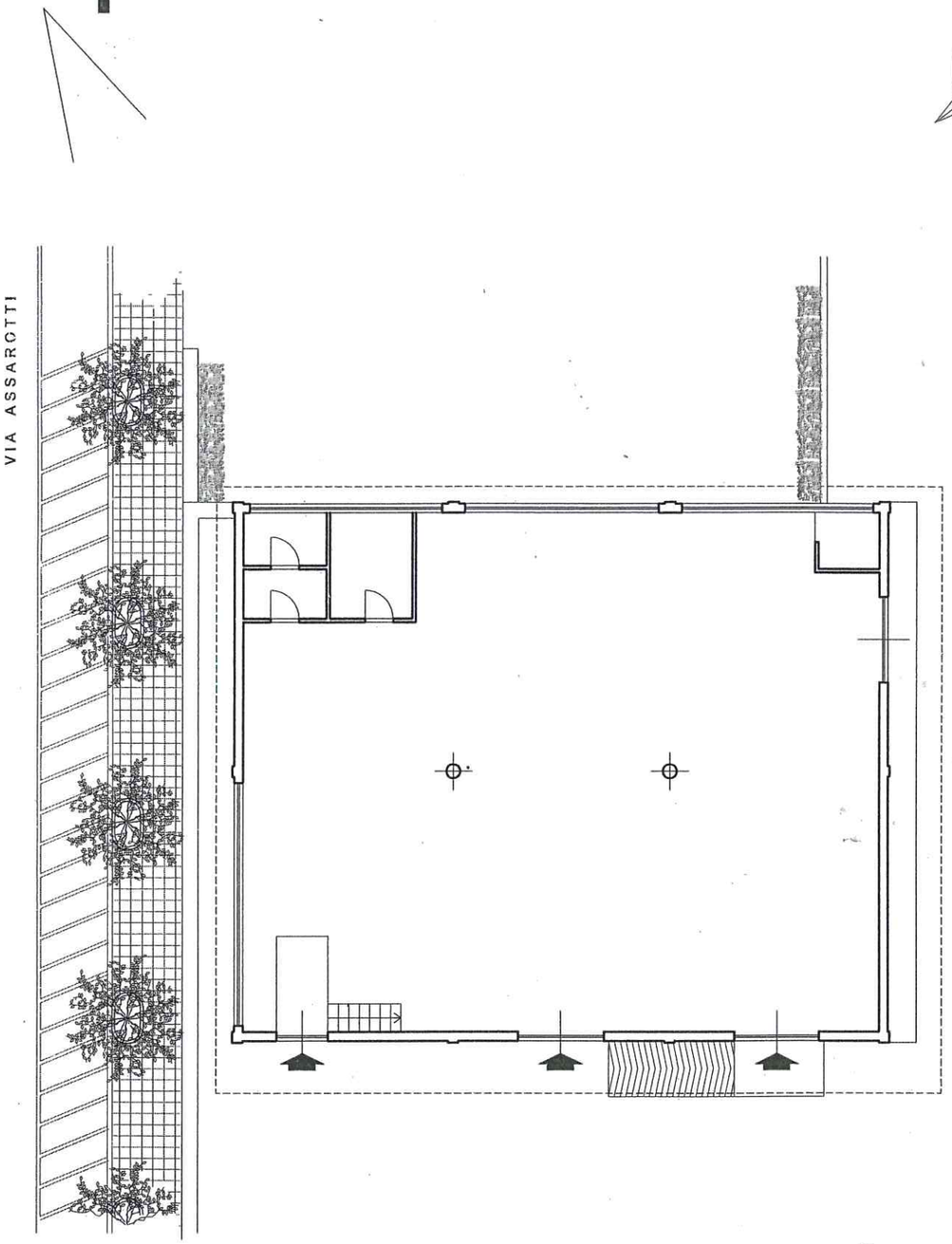
I locali previsti saranno dotati di idonei servizi igienici dei quali n° 2 accessibili alle persone disabili.

Successivamente alla formazione degli spazi interni , alla coibentazione delle pareti esterne e del soffitto mediante uso di appositi materiali isolanti, si procederà all' intonacatura e alla successiva tinteggiatura .

La climatizzazioine degli ambienti sia per quanto concerne il riscaldamento che il rinfrescamento avverrà tramite impianto a pompa di calore.

Esternamente verà rimossa la muratura di recinzione prospicente su Corso Assarotti, la pavimentazione antistante l' edificio verrà realizzata in continuità a quella pubblica esistente utilizzando lo stesso tipo di finitura.

1



2

PLANIMETRIA CON INDICATI I PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



2

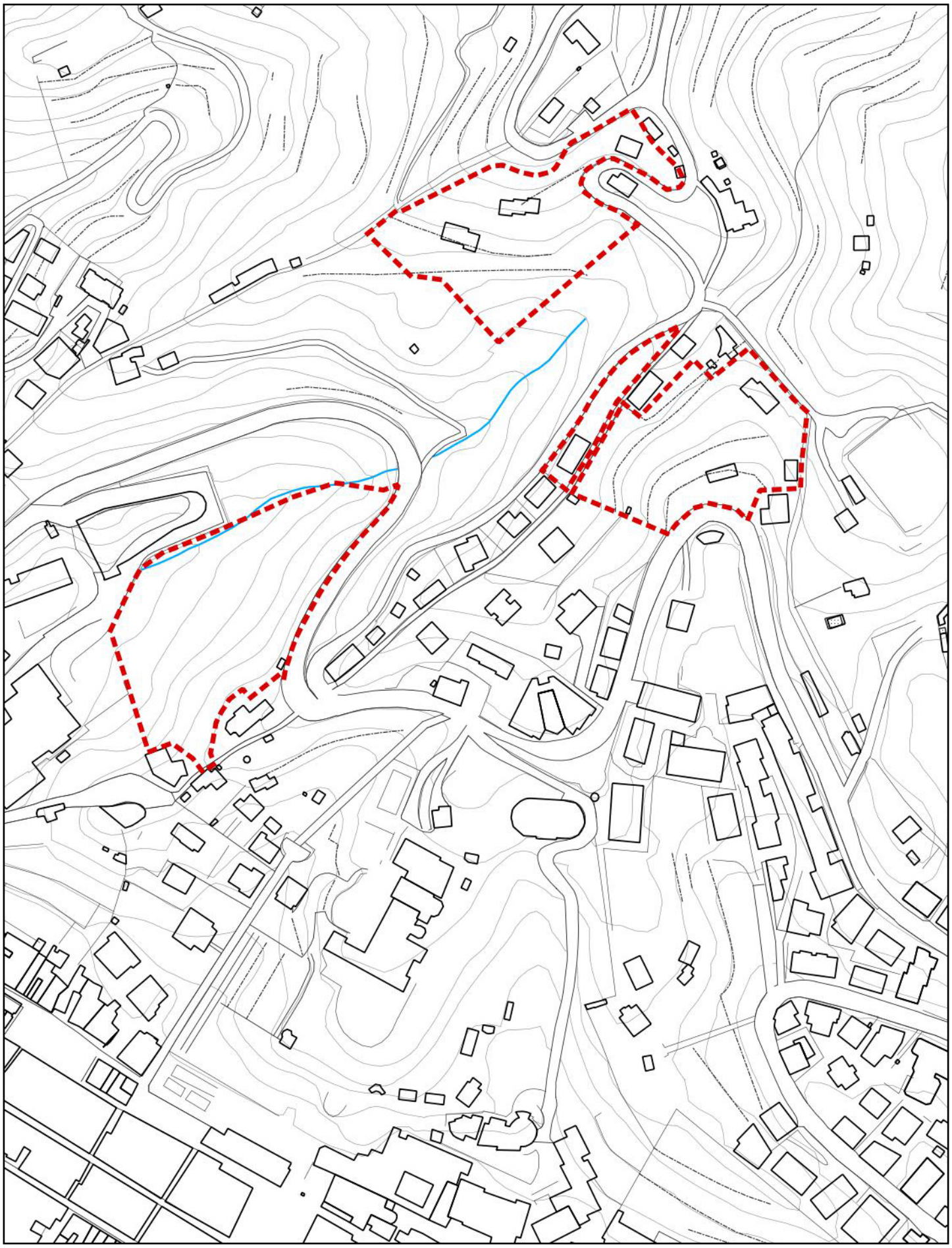


1

8. SUA C.1.c – CORSO LIMA - TITILO RILASCIATO

Ampliamento Porto Turistico Accordo di Programma 2011

Ambito PUC: **ARI-CU, AC-PRC, ARI-TR e ARI-SR-RU** / Ambito PTCP: **TU e IS-MA**

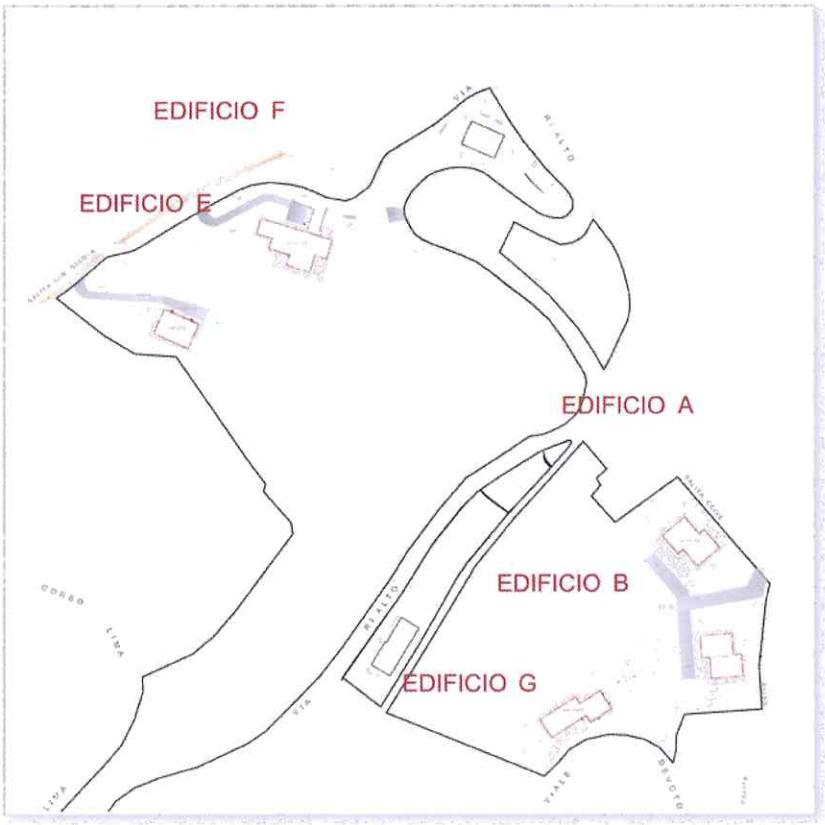


ALLEGATO "3"
ALLA DETERMINAZIONE
DEL DIRIGENTE SETT. 5
N. 14 DEL 6/4/2016

Il Dirigente del Settore 5
Programmazione ed Attuazione
delle Politiche Urbanistiche
(Arch. Giuliano Alessandro BERNARDINI)

Provincia di Genova
COMUNE DI CHIAVARI

VARIANTE AI COMPARTI 1 A E 2
DEL S.U.A. ZONA C.1.c Via Devoto – Corso Lima – Via Ri Alto



NORME DI ATTUAZIONE
VARIANTE AL S.U.A.

Committenza
Società G.I.S.A. Generale Investimenti e Scambi Associati
via Nino Bixio, 19/20 – 16043 Chiavari p.iva/c.f. 01591290992
Rappresentante Legale Prof. Antonio GOZZI

G.I.S.A.
GENERALE INVESTIMENTI E SCAMBI ASSOCIATI S.R.L.
Sede Legale: Via Nino Bixio, 19/20
16043 CHIAVARI (GE)
Iscr. CCIAA di GE al n. 01591290992
R.E.A. n. GE-421102 - C.F./P.IVA.: 01591290992

Progettista
Arch. Margherita GOZZI
Ordine degli Architetti della Provincia di Genova n.1157
Via San Bernardo, 34 -16033 Lavagna GE
cf GZZMGH55E59C621N mb 348 7121715

Giugno 2015

ORDINE DEGLI ARCHITETTI DI GENOVA - LA SPEZIA
Dott. Arch. MARGHERITA GOZZI N. 1157

PERVENUTA IL
23 GIU 2015
Prot. Int. N°
SETTORE V° PROGR.NE ED ATTUAZIONE POLITICHE URBANISTICHE

NORME DI ATTUAZIONE

Art. 1

Il presente Strumento Urbanistico Attuativo, Piano Particolareggiato di iniziativa privata, ai sensi dell'art.18 della L.R. 24/1987, comportante contestuale variante al vigente P.R.G. di Chiavari, ai sensi dell'art.9 della medesima L.R. 24/1987, costituisce strumento attuativo della pianificazione generale del Comune di Chiavari relativamente alle aree comprese entro il suo perimetro, oltre a quelle esterne connesse e destinate a standard, determina la qualità e la quantità degli interventi ammessi e le modalità procedurali delle attuazioni previste, sia relativamente agli interventi di tipo abitativo che a quelli volti alla dotazione di parcheggi privati e spazi di pubblico uso secondo le indicazioni contenute nella convenzione facente parte di detto Piano Particolareggiato.

Art. 2

Il Piano particolareggiato si compone per le parti già realizzate (urbanizzazioni secondarie ed edifici C, D) degli elaborati originari del piano

RELAZIONE GENERALE	Tav. A
ATTI DI PROVENIENZA - VISURE CATASTALI	Tav. B
SCHEDE DI SINTESI	Tav. D
ANALISI DEI COSTI DI INTERVENTO	Tav. F
DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	Tav. G
CONVENZIONE ATTUATIVA	
COROGRAFIA GENERALE - UBICAZIONE AREA	Tav. 1
STRALCIO CARTOGRAFIA P.R.G. APPROVATO - NUOVA ZONA C1c	Tav. 2a - 2b
ESTRATTO MAPPA CATASTALE - DELIMITAZIONE S.U.A.'	Tav. 3
ANALISI USO DEL SUOLO - ELEMENTI CARATTERIZZANTI	Tav. 4
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA - INDICAZIONE PUNTI DI RIPRESA	Tav. 5
RILIEVO PLANOALTIMETRICO DEL TERRENO SU BASE CATASTALE	Tav. 6a - 6b
SEZIONI DEL TERRENO STATO ATTUALE	Tav. 7
PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO, COMPARTI DI ATTUAZIONE E DESTINAZIONI D'USO	Tav. 8

PROGETTO SU MAPPA CATASTALE, COMPARTI E AREE PER SERVIZI DI URBANIZZAZIONE	Tav. 9
PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO	Tav. 10a - 10b
PLANIMETRIA DI PROGETTO E SISTEMAZIONI ESTERNE	Tav. 11a – 11b
SEZIONI GENERALI DI PROGETTO	Tav. 12
TIPOLOGIA INDICATIVA DEGLI ALLOGGI COMPARTO 1 – COMPARTO 2	Tav. 13a - 13b
SCHEMA PROSPETTI TIPOLOGIE	Tav. 14a - 14b
TABELLA SLP PER SINGOLO COMPARTO	Tav. 15
SCHEMA ACCESSIBILITA' LEGGE 13/89	Tav. 16a – 16b
COMPARTO PARCHEGGIO PUBBLICO ATTREZZATO	Tav. 17
PLANIMETRIA GENERALE RETI TECNOLOGICHE	Tav. 18

E, per quanto riguarda gli elementi edilizi e le componenti connesse ancora da realizzare al momento della presentazione della variante, il Piano Particolareggiato è aggiornato dagli elaborati seguenti che costituiscono integrazione e sostituzione delle parti inerenti gli elementi edilizi non ancora realizzati - edifici A,B,E,F, ed edificio G generato da trasferimento volumetrico da A e B - con le relative infrastrutturazioni e sistemazioni del suolo:

Av	Relazione di variante
Ev	Relazione Geologica
Cv	Norme di Attuazione
1	inquadramento urbanistico
2	planimetria generale SUA vigente
3	planimetria dei Comparti 1A e 2 con sistemazioni esterne
4	sezioni generali dei Comparti 1A e 2 del SUA vigente
5a, 5b	schema prospetti e tipologie del SUA vigente
6	planimetria generale di variante del SUA progetto dei comparti 1A e 2 con destinazioni d'uso
7	progetto della variante al SUA su mappa catastale
8	planimetria della variante ai comparti 1A e 2 del SUA con sistemazioni esterne
9	sezioni generali della variante ai comparti 1 A e 2 del SUA vigente
10	tabella slp di variante per singolo comparto con tipologie edilizie
11a 11b	schema prospetti tipologie della variante ai comparti 1A e 2 del SUA
12	progetto 3d comparto 1 e comparto 2
13	planimetria generale variante ai comparti 1A e 2 - reti tecnologiche
14	Progetto in variante ai comparti 1 A e 2 del SUA - schema accessibilità legge 13/89

15 planimetria generale di confronto tra SUA vigente e variante ai comparti 1 A e 2 del SUA zona C.1.c

16 Sistemazioni del suolo in progetto

Art. 3

Agli effetti del presente S.U.A. si intendono qui specificate le seguenti definizioni in ordine ai parametri edilizi ed urbanistici impiegati per il controllo degli interventi edilizi.

Essi integrano ove occorre quelli definiti dalle N.T.A. della variante integrale al P.R.G. adottata e prevalgono all'interno del S.U.A. su quelle contenute nelle vigenti disposizioni regolamentari del Comune.

Altezza delle costruzioni vedi art. 5.01 Norme P.R.G.

5.01.3 **Altezza massima** = Hm

Distanze tra edifici, conifini di proprietà, terrapieni e dalle strade vedi art. 5.04 Norme P.R.G.

5.04.2 **Distanza di edificio dai confini del lotto** = Dl

5.04.3 **Distanza fra edifici in lotti diversi** = Dc1

5.04.4 **Distanza fra edifici dello stesso lotto** = Dc2

5.04.6 **Distanza di edifici dalla strada** = Ds

Indici di densità edilizia vedi art. 5.07 Norme P.R.G.

5.07.1 **Indice di densità territoriale uniforme** = Itu

5.07.3 **Indice di densità fondiaria massima** = Ifm

Parcheggio e spazi di sosta vedi art. 5.09 Norme P.R.G.

Rapporto di copertura vedi art. 5.10 Norme P.R.G.

Rapporto di occupazione del sottosuolo vedi art. 5.11 Norme P.R.G.

Superficie vedi art. 5.12 Norme P.R.G.

5.12.1 **Superficie coperta** = Sc

5.12.2 **Superficie fondiaria** = Sf

5.12.3 **Superficie lorda di pavimento** = Slp

5.12.5 **Superficie territoriale** = St

5.12.6 **Superficie da destinare a opere di urb. secondaria** = Sd

Unità edilizie e immobiliari vedi art. 5.13 Norme P.R.G.

Volumi vedi art. 5.14 Norme P.R.G.

Per limitare le opere di scavo e consolidare l'immagine dei profili terrazzati tipici del sito, Qf è riferito al punto più basso della giacitura di sistemazione finale del terreno.

Per tutto ciò che qui non è disciplinato si rinvia alle disposizioni e definizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Art. 4 Zone urbanistiche

Gli elaborati costituenti il Piano, ed in particolare la Tav. 8, definiscono la suddivisione della superficie compresa nel Piano nelle seguenti zone:

Comparti di attuazione

Il Piano individua n° 2 comparti di attuazione distinti, destinati ciascuno ad accogliere le previsioni edificatorie abitative e le relative pertinenze scoperte a destinazione d'uso privato oltre alle opere destinate a parcheggio e verde pubblico.

Il repertorio delle disposizioni per ogni singolo comparto, allegato in calce alle presenti Norme, determina i parametri urbanistici edilizi e le principali caratteristiche tipologiche e costruttive cui debbono uniformarsi gli interventi attuativi delle previsioni.

Non costituisce variante al presente Piano la riduzione delle volumetrie edificabili di tabella per una percentuale massima del 5%.

Superfici di intervento edificatorio residenziale (edificio A, edificio B, edificio G)
Sono contraddistinte dalla definizione che individua l'edificio previsto.
Il Piano individua n° 7 aree distinte, destinate ciascuna ad accogliere le previsioni edificatorie abitative e le relative pertinenze coperte e scoperte, quali parcheggi pertinenziali interrati e a raso.

Superfici destinate al parcheggio privato (autorimessa 2)
Sono aree che prevedono la realizzazione di autorimesse interrate, seminterrate e al piano stradale nel caso dell'edificio G con sistemazioni esterne anche a parcheggio privato, non direttamente pertinenziali all'intervento residenziale proposto ma con facoltà di essere separate dall'immobile principale nei limiti previsti dall'art.5.09 delle Norme di P.R.G.

Superfici destinate alla conservazione del verde privato
Tali aree, corrispondenti alle superfici prevalentemente olivetate non interessate dai comparti edificatori e dalla viabilità carrabile, dovranno essere prevalentemente conservate nello stato in cui si trovano, con il ripristino di idonee condizioni manutentive dei terrazzamenti e degli eventuali contenimenti a "fascia" esistenti.
La vegetazione arborea presente dovrà essere tendenzialmente conservata ed ove occorra integrata, con essenze già presenti.

Superfici destinate a parcheggio e verde pubblico
Riguardano l'intervento concernente le opere di urbanizzazione necessarie alla sistemazione delle aree previste nell'Accordo citato, per la realizzazione del parcheggio pubblico a rotazione per circa trecento posti auto dotato di fabbricato servizi igienici, la sistemazione del terreno a coronamento dello stesso e la realizzazione di un'area di verde pubblico attrezzato a dog park.

Art. 5 Prescrizioni specifiche

La Schede di Sintesi facenti parte della documentazione integrante del S.U.A., determinano tutti i parametri urbanistici ed edilizi che debbono essere

osservati nella edificazione abitativa, sia relativamente ai fabbricati fuori terra che a quelli interrati.

Art. 6 Procedure in attuazione delle previsioni

L'attuazione del S.U.A. avviene previo conseguimento dei titoli edilizi abilitativi rilasciati dal Comune, in conformità alle disposizioni di legge vigenti e sulla base delle condizioni anche procedurali rappresentate nelle presenti norme.

Il rilascio di qualsiasi titolo edilizio abilitativo per nuove edificazioni all'interno di ciascun Comparto di Attuazione del Piano è subordinato alla preventiva stipula della Convenzione Attuativa formata sulla base dello schema facente parte degli atti del Piano.

Successivamente alla stipula della convenzione è ammesso il rilascio di Permesso di Costruire per le previsioni comprese nel S.U.A. secondo quanto previsto dalla convenzione stessa.

Art. 7 Comparti e convenzione attuativa

Sono istituiti due Comparti di edificazione oggetto di unica convenzione attuativa.

Il Comparto n° 1 è costituito dagli edifici A, B, C e G oltre che dalla Autorimessa 2 e prevede la cessione dell'area di circa mq 11.880 destinata a servizi di urbanizzazione, identificati nella realizzazione di un parcheggio pubblico attrezzato con servizi igienici pubblici e verde di completamento come meglio indicato nella tavola 17.

Il Comparto n° 2 è costituito dagli edifici D, E, F e comprende il completamento di tutte le opere di urbanizzazione previste dal S.U.A.

Antecedentemente alla stipula della convenzione attuativa dovrà essere predisposto dettagliato progetto esecutivo di tutte le opere di urbanizzazione disposte in accollo al comparto stesso, completo di atti contabili preventivi secondo le modalità dei pubblici appalti, redatto secondo le istruzioni che al momento saranno disposte dal servizio lavori pubblici del Comune di Chiavari.

Detto progetto, dovrà essere posto in allegato alla convenzione attuativa.

Art. 8 Disposizioni costruttive

Tutti gli interventi ed in particolare quelli relativi alle edificazioni dovranno prevedere l'adozione di caratteri e linguaggio dei materiali consoni alla tradizione locale.

Le coperture a falde dovranno avere pendenze contenute tra il 30 e 40 % e rivestimenti in abbadini di ardesia o tegole marsigliesi in cotto, con eventuale presenza di aperture a filo o ad abbaino di dimensioni contenute.

Le pavimentazioni esterne delle aree private dovranno di preferenza essere contenute dimensionalmente alle porzioni sovrastanti solai, e dovranno essere costituite da materiali opachi e naturali, con esclusione di ceramiche vetrificate o smaltate.

Trattandosi di ambito caratterizzato da sistema a fasce, l'intero impianto realizzativo del S.U.A., si richiama all'art. 46.01.1 delle N.T.A. del P.R.G. con particolare attenzione all'organizzazione degli spazi scoperti a coltivo, orti e giardini e delle pavimentazioni permeabili.

Art. 9 Modalità delle attuazioni.

Gli atti del S.U.A. identificano i caratteri compositivi e localizzativi delle singole previsioni.

Le relative indicazioni hanno valore prescrittivo per quanto riguarda l'impostazione generale delle opere previste, i linguaggi costruttivi da adottare in particolare riferiti ai caratteri esterni dei manufatti ed i loro rapporto con il contesto.

In sede attuativa e di rilascio dei singoli titoli abilitativi, al fine di consentire un miglioramento dei caratteri compositivi derivante da specifici approfondimenti esecutivi, sono ammessi lievi discostamenti dalle previsioni del S.U.A. nella conservazione dei parametri edilizi per ogni singolo comparto e della impostazione tipologica prevista.

Al fine di consentire tali approfondimenti è ammesso il trasferimento volumetrico da un comparto all'altro dello stesso comprensorio per una volumetria non superiore al 5% di quella prevista, ovviamente nel rispetto delle soglie massime determinate complessivamente per ciascun comprensorio dalla

somma dei volumi ammessi per i comparti componenti.

I discostamenti potranno comportare esclusivamente:

- modifiche nel sedime degli edifici rispetto a quello derivabile dalle tavole del Piano all'interno di una fascia omotetica di spessore m. 1,00
- variazioni nel sistema delle bucature e degli aggetti di prospetto nella conservazione del linguaggio costruttivo previsto.
- modifiche delle quote di sistemazione altimetrica sia dei fabbricati che delle superfici libere contenute entro 1,00 m. rispetto a quelle indicate.

I discostamenti non potranno in ogni caso comportare contrasto con le disposizioni parametriche edilizie disposte in ciascuna scheda di intervento per comparto.

Analoghi discostamenti, senza la fissazione di prefissati parametri, ma nella rigorosa non riduzione della quantità globale di superficie stabilita dal Piano, sono ammessi per tutti gli interventi volti alla creazione di spazi ed infrastrutture di tipo pubblico.

Art. 10 Spazi di sosta privati

Tutti gli edifici dovranno essere muniti di spazi di sosta privati almeno nella misura minima stabilita dalla Legge. Tali spazi dovranno di preferenza essere localizzati nel sottosuolo dei distacchi ed al di sotto del sedime degli edifici ed essere parzialmente interrati salvo le indispensabili aperture per gli accessi.

Tali spazi di sosta interrati avranno di preferenza unica apertura verso l'esterno e spazi di distribuzione e di stallo interni, suddivisi ove necessario in boxes.

Art. 11 Richiamo a speciali disposizioni

Tutti gli interventi, sia in sede privata che pubblica, dovranno garantire l'osservanza dei disposti di cui alle Leggi 11/1978 e 13/1989 e dei relativi regolamenti di attuazione disposti con D.M. 236/89 e D.P.R. 503/96.

A tale riguardo le previsioni del Piano relative agli spazi pubblici ed a quelli privati comuni sono dotate dei requisiti di accessibilità e/o adattabilità come previsto dalle Leggi richiamate.

I singoli progetti attuativi dovranno contenere una relazione dimostrativa dell'osservanza delle predette disposizioni.

Il rilascio dei Permessi di Costruire o altri titoli equivalenti è comunque subordinato alla presentazione da parte dei richiedenti dei prescritti progetti.

Art. 12 Validità del Piano

Il presente Piano di Zona avrà validità per 10 anni a far data dalla sua entrata in vigore.

Art. 13 Variante ai Comparti 1 A e 2

La variante ai comparti 1 A e 2 dello Strumento Urbanistico Attuativo costituisce aggiornamento dello Strumento Urbanistico Attuativo Vigente.

Si mantengono i dispositivi di flessibilità di cui all'art. 9 delle Norme di Attuazione del SUA vigente.

Normativa Geologica Attuativa

NGA - ART. 1 -

COERENZA DELLA PROGETTAZIONE ALLE NORMATIVE DI LEGGE

La progettazione esecutiva dovrà recepire le prescrizioni dettate in sede autorizzativa inerenti gli aspetti geologici e idrogeologici.

Inoltre, la stessa dovrà rispettare la presente Normativa e tenere in debito conto tutte le indicazioni geologiche e geologico-applicative conseguenti alle indagini geologiche fino ad ora eseguite.

La progettazione geotecnico-strutturale dovrà essere svolta nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e Circolare n° 617 del 02/02/2009.

Per quanto attiene il trattamento dei materiali eccedenti provenienti dagli scavi, si rimanda alle normative vigenti. Si specifica tuttavia che l'area è costituita da coltri di natura eluvio-colluviale derivanti dall'alterazione del substrato lapideo (argilloscisti e calcari marnosi) per cui si esclude la presenza di rocce verdi (serpentiniti, serpentinoscisti, eclogiti, anfiboliti, gabbri, metagabbri, basalti, metabasalti e terreni da esse derivati) e dunque di litologie che potrebbero determinare contaminazione.

NGA - ART. 2 -
PROGETTAZIONE ESECUTIVA

La fase di progettazione geotecnico-strutturale esecutiva, come detto, dovrà procedere tendendo in debito conto le conclusioni diagnostiche del presente documento, da considerarsi a carattere esecutivo in quanto supportate da adeguato grado di approfondimento geognostico.

Richiamata la zonizzazione precedente, vengono di seguito fornite indicazioni circa la progettazione delle principali attività operative.

2.1 SCAVI

In linea generale l'altezza degli sbancamenti non eccederà i 4m per cui:

Nelle zone A i fronti di scavo interferiranno mediamente alla base con il cappellaccio di alterazione del substrato ed al ciglio con coltri eluvio-colluviali. Non si ravvisano dunque criticità fatto salvo operare cautelativamente a campioni provvedendo ad una riprofilatura adeguata delle scarpate.

Nelle zone B i campioni di scavo dovranno prevedersi di ampiezza longitudinale più contenuta e le scarpate riprofilate secondo un'angolazione maggiore; il ciglio di scavo dovrà essere disgaggiato da porzioni instabili.

2.2 FONDAZIONI E OPERE DI SOSTEGNO

Le fondazioni dei muri potranno ammorsarsi nel cappellaccio del substrato, salvo operare approfondimenti e bonifiche con magroni di calcestruzzo laddove lo stesso risulti particolarmente alterato/fratturato.

Le opere di sostegno dovranno essere progettate in funzione della parametrizzazioni fornite, validate in corso d'opera da opportuni controlli da parte di geologo all'uopo incaricato.

Relativamente all'edificio è da rimarcare come la sezione geologica evidenzi la possibilità di ammorsamento nel cappellaccio di alterazione solo sul fronte di monte.

In questo caso la tematica progettuale dovrà affrontare contestualmente due aspetti:

- Il primo connesso alla compatibilità dei carichi generati dalla costruzione con le caratteristiche dei terreni costituenti il loro piano di posa (cappellaccio di alterazione del substrato presente a quota fondazione - sul lato monte - o

raggiunto attraverso adeguati approfondimenti di scavo - sul lato valle -)

- Il secondo riguardante la stabilità generale del pendio a seguito dell'edificazione.

In relazione a questa seconda tematica si osserva che la strada (Via A. E. Devoto) è stata realizzata in rilevato ed è sostenuta a valle da un alto muro di sostegno; sottostante è presente un edificio di civile abitazione.

Al momento la situazione testimonia una sostanziale stabilità, in assenza di alcun indizio di squilibrio, sia sulla strada che sulla casa che sulle zone al contorno; tale condizione non dovrà essere turbata dai nuovi lavori.

Proprio in tal senso la progettazione geotecnico-strutturale esecutiva dovrà valutare se l'inserimento dei nuovi carichi a monte del rilevato potrebbero determinare sovraccarichi/spinte capaci di modificare gli equilibri ad oggi osservati a valle.

In caso affermativo sarà necessario impostare il nuovo edificio su fondazioni indirette (micropali), soluzione capace di trasmettere i carichi in profondità e di escludere le problematiche sollevate.

2.3 DISCIPLINA DELLE ACQUE

Relativamente alla necessità di valutare soluzioni volte a rallentare i deflussi e mitigare l'impermeabilizzazione, di cui alla prescrizione -condivisa- della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, si rimanda agli studi ed alle soluzioni proposte dai progettisti.

E' tuttavia da richiamare quanto già illustrato precedentemente a proposito della definizione per le due zone "A" e "B", rispettivamente per rischi di "ruscellamenti selvaggi" in caso di eventi meteorologici di particolare intensità (alluvioni lampo) e ristagni di acqua in occasione di piogge intense per effetto schermo provocato dalle opere di sostegno alla strada sottostante.

A copertura della nuova edificazione, dunque a monte della stessa, dovrà essere progettata cautelativamente una trincea drenante approfondita fino a substrato sormontata da un canale di gronda, entrambe dimensionate per una efficace intercettazione rispettivamente dei drenaggi subsuperficiali e dei ruscellamenti da monte. Le acque così raccolte dovranno essere gestite dai sistemi di rallentamento previsti.

Tali provvedimenti potranno vantaggiosamente inserirsi, attraverso una adeguata progettazione in fase esecutiva, rispettivamente:

- nel drenaggio a retro dei nuovi muri a monte che ridefiniranno l'area di intervento (drenaggio in materiale arido di cava pulito abbinato a tubazione protetta con tessuto non tessuto e dotata di idonee pendenze)
- alla sommità dei muri mediante canaletta a cielo aperto avente anch'essa idonea dimensione e pendenza.

NGA- ART. 3 -
CONTROLLI IN CORSO D'OPERA

Nel corso della progettazione esecutiva e dei lavori sarà necessario affiancare al progettista geotecnico-strutturale ed alla D.L. la figura di geologo per il migliore apprezzamento delle conclusioni derivanti dagli studi intrapresi, per l'affinamento del modello geologico e geotecnico e per il superamento di problematiche che dovessero evidenziarsi.

Riguardo ulteriori accertamenti in corso d'opera, ritenendosi l'indagine già eseguita a carattere esecutivo, sarà sufficiente un controllo visivo delle situazioni emergenti durante gli scavi tuttavia il geologo incaricato, in accordo con l'ingegnere progettista e nell'eventualità di situazioni impreviste, dovranno programmare tempestivamente ulteriori accertamenti integrativi per gli affinamenti del caso.

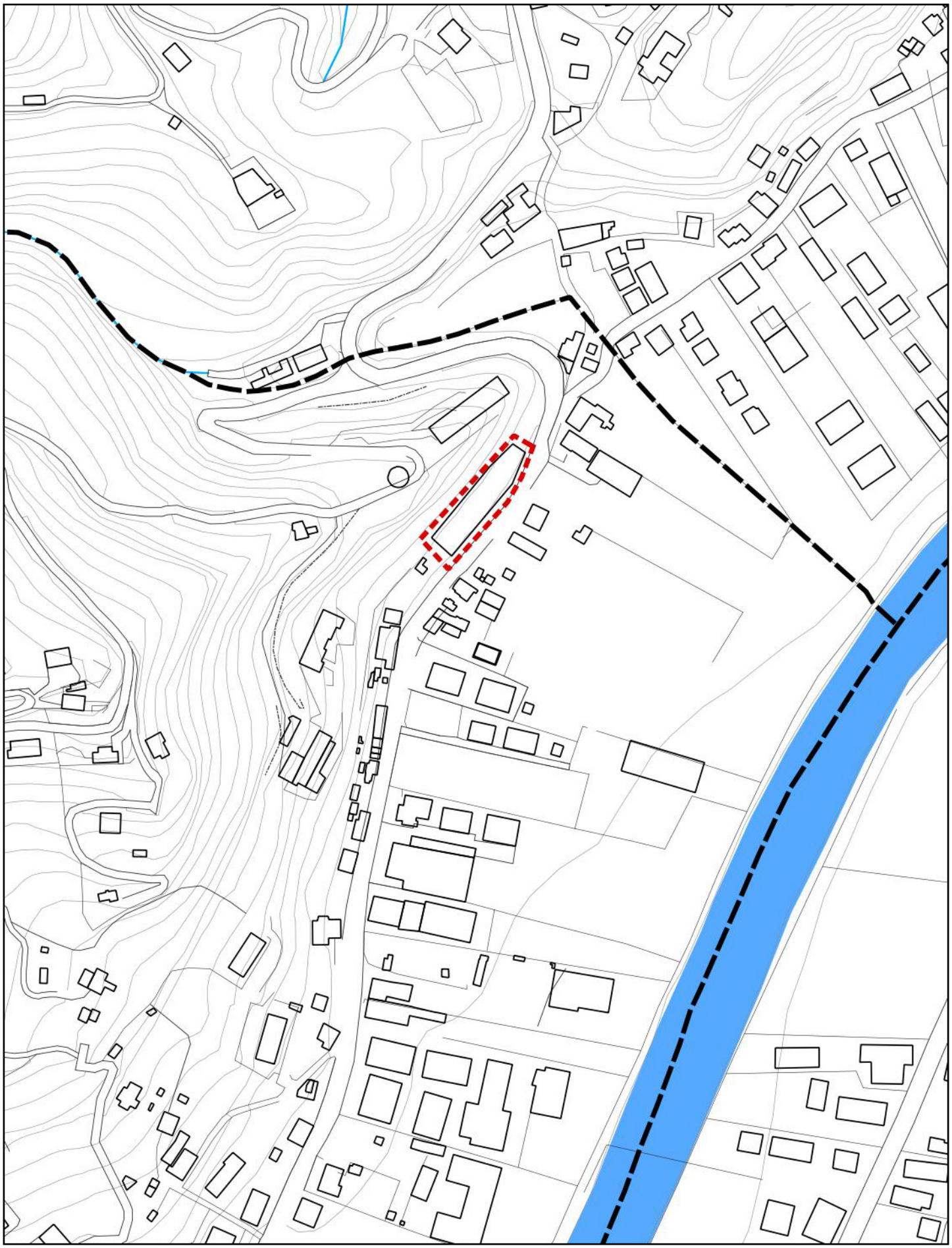
Tali verifiche congiunte dovranno essere rivolte anche ai riporti per i livellamenti della zona depressa ed al mantenimento del sottopasso stradale preesistente.

Al termine degli interventi dovrà essere predisposta "relazione geologica di fine lavori" testimoniante la completa ottemperanza alle prescrizioni dettate e che fornisca memoria delle situazioni geomorfologiche-idrogeologiche riscontrate nonché delle soluzioni adottate, anche integrata da essenziale documentazione fotografica e dagli esiti di eventuali monitoraggi compiuti nel corso dei lavori.

9. SUA B8 – SAN LAZZARO - In via di completamento - TITOLO RILASCIATO

Permesso di costruire in variante al P.R.G.

Ambito PUC: **ARI-Q-CR** / Ambito PTCP: **ID MO-A**



STRUTTURA ORGANIZZATIVA TEMPORANEA 1
SUPPORTO SPECIALISTICO IN MATERIA URBANISTICA ED EDILIZIA

OGGETTO: **ISTRUTTORIA TECNICA** sulla proposta progettuale in variante al P.d.C. n. 1 del 30.12.2009 (sot1) ed al vigente P.R.G. relativamente alla costruzione di un fabbricato residenziale e sistemazioni esterne in Via Parma loc. San Lazzaro.

PREMESSA

La Cooperativa Edilizia Fanin s.r.l. titolare del Permesso di Costruire n. 1 del 30.12.2009 (emesso dal sot1), ha proposto alcune limitate modifiche al suddetto titolo abilitativo, esuberanti i limiti pattuiti nel procedimento concertativo di approvazione del progetto in variante al vigente P.R.G..

La natura della suddetta variante, riguardante i parametri urbanistici ed edilizi previsti, prevede l'attivazione del procedimento di Conferenza dei servizi come disciplinato all'art. 59 della L.R. 36/1997 e s.m. e i..

SOGGETTO PROPONENTE

- Fanin s.r.l. soc. Cooperativa Edilizia – Via Delpino 2° - 16043 Chiavari (GE) .

IL PROGETTO APPROVATO

Con D.D. n. 1 del 30.12.2009 del S.O.T. 1 – è stata adottata la determinazione di motivata conclusione del procedimento ed emanato il provvedimento finale conclusivo della Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R. 36/97 per l'approvazione del progetto edilizio in variante al P.R.G. per la costruzione di volumi edilizi residenziali oltre all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria in cessione al Comune in Via Parma località San Lazzaro in zona B8 del vigente P.R.G..

Nel medesimo provvedimento era statuita l'attribuzione al Comune della possibilità di approvare le eventuali e successive varianti di tipo non essenziale che si rendessero necessarie in corso d'opera.

Le opere approvate consistono in:

- costruzione di due corpi di fabbrica residenziali, articolati in tre piani fuori terra oltre sottotetto accessorio, emergenti da una piastra edilizia comune al piano terra ed al livello interrato destinato questi a posti auto, cantine, locali di sgombero;
- l'intervento edilizio prevede la realizzazione di una nuova SLP totale di circa mq 1.100,
- le opere di interesse pubblico prevedono l'ampliamento della carreggiata stradale antistante il nuovo edificato, la realizzazione di un percorso pedonale di collegamento, privato ma soggetto ad uso pubblico, tra il parcheggio pubblico posto a monte del fabbricato in progetto e Via Parma e la realizzazione di un'area di sosta in cessione al comune a tergo della strada comunale ubicata più a monte;
- tra i parametri urbanistici dell'intervento merita rilevare che il Rc, stabilito nella misura del 20% dal P.R.G., è stato portato al valore di 21% con l'approvazione del progetto edilizio del 2009.

CONDIZIONI ATTUALI DELL'INTERVENTO

Le opere sono in corso di esecuzione come da comunicazioni del 03.03.2010 n. prot. 8919 e 01.04.2011 n.prot. 13203.

CONDIZIONI DI VINCOLO GRAVANTI SULL'AREA

Piano Territoriale di coordinamento Paesistico Regionale:
- assetto insediativo ID-MO-A
- assetto vegetazionale COLL ISS
- assetto geomorfologico MO-B

Piano di Bacino ambito 16:
Area Inondabile: Fascia C
Rischio idrogeologico R2 (medio)
Suscettività al dissesto Pg1 e Pg2 (bassa e media)

Vincolo Codice dei Beni Culturali - D.Lgs. 22.01.2004 N. 42, Parte Terza
Non è necessario acquisire l'autorizzazione paesaggistica in quanto le aree non risultano vincolate ai sensi della parte III del D.Lgs. n. 42/2004.

Rischio sismico
Il territorio di Chiavari rientra tutto nella zona 3 di rischio sismico

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

La variante in argomento prefigura una modifica delle opere edilizie e dei dati urbanistici sottesi al progetto edilizio approvato ed in particolare:
- ampliamento da 1,16 e 2,0 metri del profilo dei terrazzi attestati sul prospetto est dei fabbricati senza alcuna alterazione del livello seminterrato in fregio alla pubblica viabilità;
- per quanto indicato al punto precedente:
  - la conseguente riduzione, della distanza del fabbricato in costruzione dalle edificazioni circostanti, ubicate al di là della carreggiata di Via Parma, comunque superiore a quella stabilita dalle norme del P.R.G. in tema di distanza dalle costruzioni e dalle vigenti norme edilizie, urbanistiche e civilistiche nazionali;
  - l'aumento dell'indice Rc (rapporto di copertura) dal 21% al 24%
- una modesta variazione al piano delle autorimesse per la sistemazione, all'intermo del sedime approvato, di un locale centrale termica dotato di un accesso indipendente dall'esterno;
- la creazione di un vano extracorsa dell'ascensore nelle forme di un volume emergente dalla falda di copertura esposta a monte;
- l'ulteriore ampliamento della sede stradale per circa 120 cm, in corrispondenza della curva denominata di San Lazzaro, operando su un fronte murario lungo circa 40 metri del mappale 428, di proprietà della provincia ma concesso in disponibilità al Comune;

ELEMENTI DELLA VARIANTE AL PROGETTO EDILIZIO RISPETTO AL PRG

Le opere in argomento prefigurano varianti essenziali (distanze e rapporto copertura) per le quali il Comune non ne ha l'esclusiva competenza abilitativa.

PROCEDURA URBANISTICA
Conferenza dei Servizi ai sensi dell'art.59 della L.R. 36/97

PROGETTISTI
Aspetti edilizio-urbanistici: Studio Assoc. Architetti Ivo e Stefano Bottaro – Via Doria 10/2 – Chiavari

SOGGETTI O ENTI COINVOLTI NELLA CONFERENZA DEI SERVIZI

- Amministrazione Provinciale di Genova
  - Servizio di Pianificazione Generale
- VV.FF.
- Uffici del Comune di Chiavari interessati dal Procedimento.

STRUMENTI URBANISTICI REGOLAMENTI E NORME COLLEGATE

Regolamento edilizio approvato con deliberazione C.C. n. 59 del 27.09.2011;
Piano Regolatore Generale
Progetto edilizio approvato con DD 01/2009 del Settore S.O.T.1

ELABORATI PROGETTUALI COSTITUENTI IL PROGETTO DI VARIANTE

Nome	Oggetto	scala
TAV.01	cartografia,	varie
TAV.02	pianta piano seminterrato progetto approvato,	1:200
TAV.03	piante piani fuori terra progetto approvato,	1:200
TAV.04	planimetria generale – distanza dai confini - progetto approvato,	1:200
TAV.05	sezioni progetto approvato,	1:200
TAV.06	prospetti progetto approvato,	1:200
TAV.07	pianta piano seminterrato progetto di variante,	1:200
TAV.08	piante piani fuori terra progetto di variante,	1:200
TAV.09	planimetria generale – distanza dai confini - progetto di variante,	1:200
TAV.10	sezioni progetto progetto di variante,	1:200
TAV 11	prospetti progetto di variante,	1:200
TAV 12	pianta piano seminterrato raffronto,	1:200
TAV 13	piante piani fuori terra raffronto,	1:200
TAV 14	sezioni raffronto,	1:200
TAV 15	prospetti raffronto,	1:200
TAV 16	planimetria generale raffronto,	1:200
TAV S1/S2/S3/S4	ampliamento sezione stradale nella curva di San Lazzaro,	1:500

Relazione tecnica descrittiva riferita alle varianti del 25.07.2011
Relazione tecnica descrittiva del 02.02.2012

CONCLUSIONI

La documentazione di variante, proposta al progetto edilizio approvato con DD 01/2009 del S.O.T.1, risulta completa sotto il profilo tecnico ed amministrativo.

Si ritiene che la pratica possa procedere nel suo iter di approvazione nelle forme previste dall'art. 59 della Legge Urbanistica Regionale 36/97 e s.m.i..

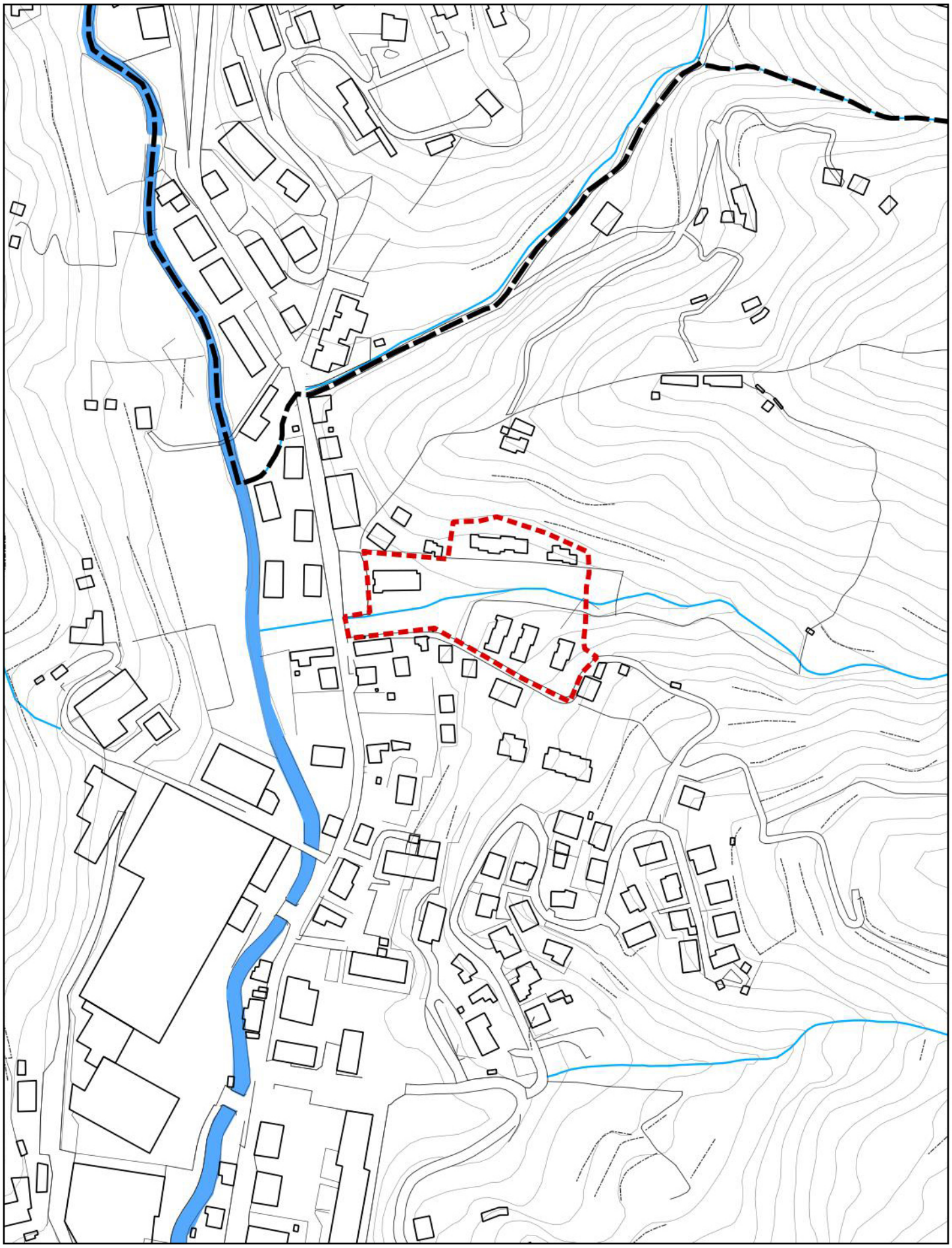
Chiavari, 02/03/2012

Il Funzionario Tecnico
Arch. Rodolfo Orgiu

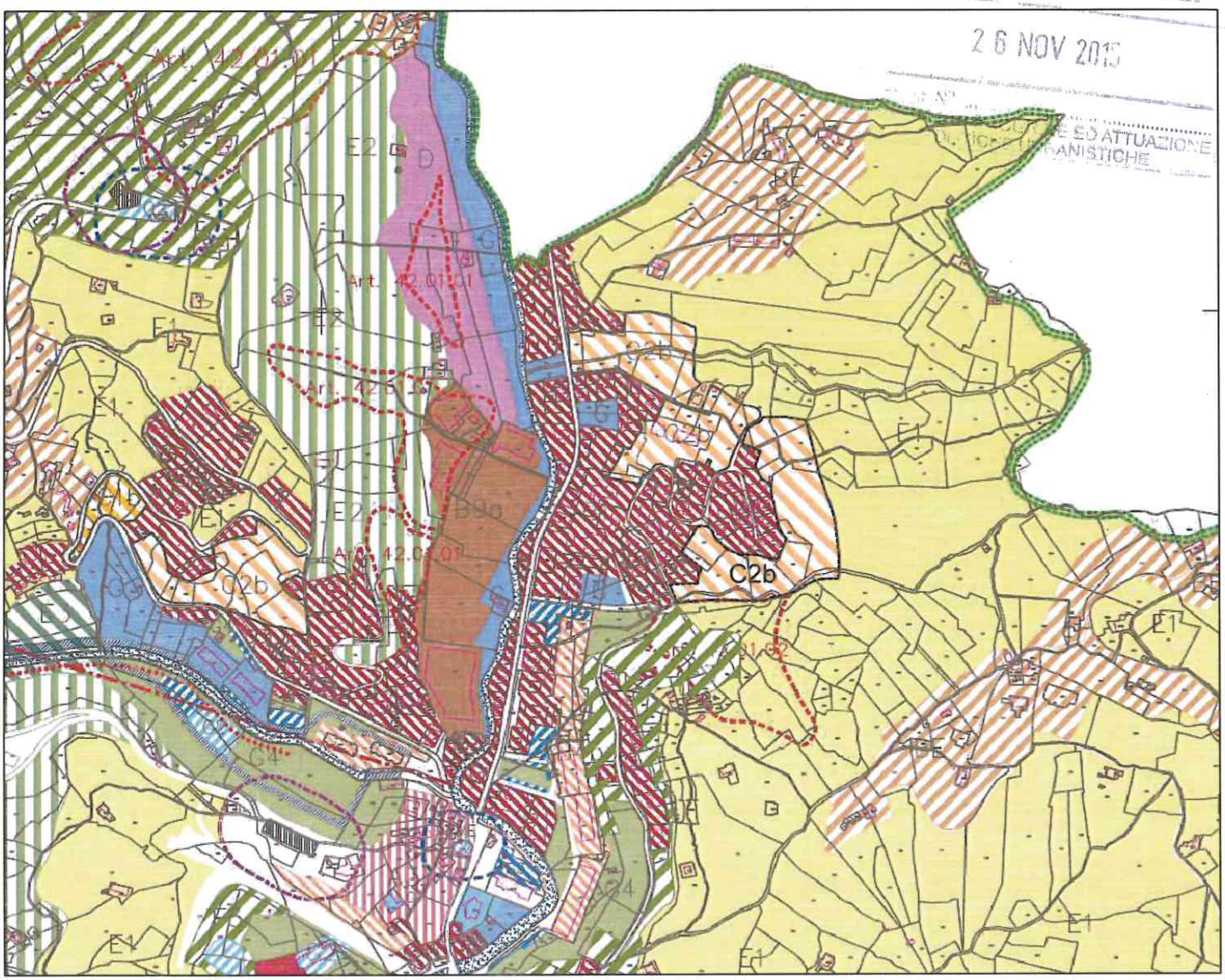
Il Dirigente a t.d. del S.O.T. 1
Dott. Arch. Gianni Peruggi

10. SUA C2b – SANPIERDICANNE - In corso di realizzazione - TITOLO RILASCIATO

Ambito PUC: **ARI-Q-SA** / Ambito PTCP: **ID MO-A**



PERVENUTA IL
26 NOV 2015
E ED ATTUAZIONE
URBANISTICHE



C2b strumento urbanistico attuativo Sampierdicanne - zona C2b

COMUNE DI CHIAVARI

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO C2b
località SANPIERDICANNE

allegato **B**

oggetto: Norme di Attuazione

i richiedenti: cooperativa G.FANIN srl.

IMMOBILIARE TONFANO 3 S.r.l.

TONFANO 3 srl.

data : nov. 2012

agg. : mar. 2013

agg. : ott. 2015

studio associato architetti IVO e STEFANO BOTTARO
N. 278 e N. 2915 ordine degli architetti della provincia di Genova
collaboratori : arch. RENATO MIGNONE - geom. STEFANO CHIESA

COMUNE DI CHIAVARI

PROVINCIA DI GENOVA

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO S.U.A. C2b – Sanpierdicanne

NORME DI ATTUAZIONE

Allegato B

INDICE

Art. 1 – Limiti di intervento dello S.U.A.. pag. 3

Art. 2 – Elaborati di Piano. pag. 4

Art. 3 – Descrizione e contenuti degli elaborati di piano pag. 6

Art. 4 – Significato degli elaborati di piano pag. 7

Art. 5 – Suddivisione in Ambiti di Intervento Organico pag. 8

Art. 6 – Obbligo del progetto edilizio per ottenere il Permesso di Costruire oppure D.I.A pag. 9

Art. 7 – Contenuti del progetto edilizio per Permesso di Costruire – D.I.A. pag. 10

Art. 8 - Criteri per la redazione del progetto edilizio dei singoli fabbricati Pag. 11

Art. 9 – Criteri per la redazione del progetto dei singoli Ambiti di Intervento Organici. pag. 12

Art. 10 – Elementi dimensionali e normativi pag. 14

Art. 11 – Piano particolareggiato di iniziativa privata - Attuazione pag. 16

Art. 12 – Opere di urbanizzazione. pag. 17

Art. 14 – Edilizia sociale. Pag. 19

PREMESSA.

Il presente Strumento urbanistico è un S.U.A.: Piano Particolareggiato di iniziativa privata in attuazione al vigente P.R.G. comunale. Il periodo di validità dello S.U.A. è in venti anni dalla data della definitiva approvazione.
L'ambito di applicazione è individuato dal P.R.G. con la sigla C2b – Sanpierdicanne.

ART. 1. LIMITI DI INTERVENTO DEL P.P.E..

La zona oggetto di intervento denominato S.U.A. C2b – Sanpierdicanne, di mq. 22.255,17 riguarda un'area ubicata sul versante collinare est di Via San Rufino ed è caratterizzata da una lieve acclività, con terrazzamenti tipici del luogo.
Il perimetro dell'area oggetto di intervento è ben definito nelle allegate tavole di Piano, alle quali si rimanda per ogni ulteriore precisazione.

ART. 2. ELABORATI DI PIANO.

Gli elaborati costituenti il progetto dello S.U.A. oggetto della presente sono di seguito riportati :

1. Tav. 1: Cartografia generale, scale varie.
2. Tav. 2: Stato attuale - Piano quotato dello S.U.A. con indicazione delle urbanizzazioni a rete; planimetria scala 1:500.
3. Tav. 3: Stato attuale - Piano quotato dello S.U.A. con indicazione delle essenze arboree; planimetria scala 1:500.
4. Tav. 4: Stato attuale - Planimetria generale con Indicazione delle particelle catastali, dimostrazione delle superfici disponibili, suddivisione in Ambiti di Intervento Organico; planimetria scala 1:500.
5. Tav. 5: Progetto – Planimetria generale con individuazione delle destinazioni d'uso delle aree e delle distanze; scala 1:500.
6. Tav. 6: Progetto – Sezioni Trasversali e Longitudinali; scala 1:500.
7. Tav. 7: Progetto – Planimetria generale con superfici coperte e sovrapposizione del progetto sul rilievo dello stato attuale; planimetria scala 1:500.
8. Tav. 8: Progetto – Smaltimento acque bianche e nere, approvvigionamento idrico; planimetria scala 1:500.
9. Tav. 9: Progetto – Reti distribuzione telecomunicazioni, gas, energia elettrica, illuminazione; planimetria scala 1:500.
10. Tav. 10: Progetto – Schema delle tipologie residenziali in progetto AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO A (fabbricati a1, a2); piante, sezioni, prospetti, scala 1:200.
11. Tav. 11: Progetto – Schema delle tipologie residenziali in progetto AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO B (fabbricati b1, b2); piante, sezioni, prospetti, scala 1:200.
12. Tav. 12: Progetto – Schema delle tipologie residenziali in progetto AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO C (fabbricato c); piante, sezioni, prospetti, scala 1:200.
13. Tav. 13: Progetto – Schema delle tipologie residenziali in progetto AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO D (fabbricati d); piante, sezioni, prospetti, scala 1:200.
14. Tav. 14: Progetto – Schema delle tipologie residenziali in progetto AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO E (fabbricati e1, e2); piante, sezioni, prospetti, scala 1:200.
15. Tav. 15: Dimostrazioni: Superficie lorda di pavimento Slp, Superficie coperta, Superficie parcheggio pertinenziale, Rapporto di Copertura Rc, Rapporto Occupazione sottosuolo Ro, rispetto art. 5.14.4 N.T.A..
16. Tav. 16: Planimetria di P.R.G. e catastale. Aree precedentemente asservite.

Sovrapposizione planimetria agli Atti del Comune e planimetria approvata dalla Regione Liguria.

17. Tav. 17: Planimetria generale di progetto con indicazione delle superfici di terreno vegetale e permeabile.
18. Particolari Costruttivi, scale varie.
19. ALLEGATO A: Relazione.
20. ALLEGATO B: Norme di Attuazione.
21. ALLEGATO C: Tabelle L.R. 24/87.
22. ALLEGATO D: Computo Metrico Estimativo delle Opere Pubbliche.
23. ALLEGATO E: Studio Organico d'Insieme S.O.I. (Relazione S.O.I., da Tav. 1 S.O.I. a Tav. 6 S.O.I.).
24. ALLEGATO F: Schema di convenzione urbanistica.
25. ALLEGATO G: Indagine geologica.
26. ALLEGATO H: Eliminazione barriere architettoniche.
27. ALLEGATO I: Relazione di inquadramento della microclimatologia e risparmio energetico.
28. ALLEGATO L: Documentazione fotografica.
29. Studio Idraulico. "Rio Bona".

.

ART. 3. DESCRIZIONE E CONTENUTI DEGLI ELABORATI DI PIANO.

Gli elaborati grafici di cui al precedente articolo 2 definiscono:

- la localizzazione dell'intervento in relazione alla normativa di P.R.G. ed alla normativa di P.T.C.P.;
- lo stato attuale dell'area nei suoi aspetti plano altimetrici;
- lo stato attuale della proprietà territoriale;
- I limiti delle aree interessate da trasformazioni e da vincoli;
- Le destinazioni d'uso previste;
- L'organizzazione della viabilità veicolare e pedonale;
- Lo schema dei volumi edilizi di nuova previsione con indicazioni dimensionali e tipologiche;
- Le aree scoperte che si conservano allo stato attuale;
- Lo schema delle tipologie edilizie di nuova previsione in scala 1:200;
- Le nuove piantumazioni;
- La suddivisione in Ambiti di Intervento Organici (contrassegnati dalla lettera A alla lettera G).

ART. 4. SIGNIFICATO DEGLI ELABORATI DI PIANO.

Gli elaborati grafici che descrivono nei caratteri normativi ed architettonici il contenuto del Piano, hanno valore prescrittivo per le indicazioni generali concernenti:

- gli elementi dimensionali e normativi
- l'organizzazione degli spazi scoperti e dei volumi
- le destinazioni d'uso
- la suddivisione in Ambiti di Intervento Organico

Gli elaborati grafici indicati hanno valore descrittivo:

- planimetria generale dell'intervento
- sezioni trasversali e prospetti di progetto
- schema delle tipologie residenziali in progetto di ogni Ambito di Intervento Organico: piante, sezioni e prospetti, scala 1:200

ART. 5. SUDDIVISIONE IN AMBITI DI INTERVENTO ORGANICO.

L'area dello S.U.A. C2b – Sanpierdicanne è suddivisa nei seguenti Ambiti di Intervento Organico: A, B, C, D, E, F.

I parametri dimensionali e normativi (superficie e standards urbanistici) dell'intera zona, sono riportati nella Relazione e nelle Tavole grafiche dello S.U.A..

Lo schema delle tipologie edilizie residenziali presenti all'interno di ciascun Ambito di Intervento Organico, sono illustrate con piante, sezioni e prospetti, nelle tavole grafiche di progetto dello S.U.A..

Ogni Ambito di Intervento Organico comprende le aree destinate alle nuove edificazioni residenziali e pertinenze, le aree destinate alla realizzazione della viabilità privata, dei parcheggi privati e dei servizi a rete secondo le modalità descritte nel successivi artt. 7, 8 e 9 delle presenti Norme.

ART. 6. OBBLIGO DEL PROGETTO EDILIZIO PER OTTENERE IL PERMESSO DI COSTRUIRE OPPURE D.I.A..

Per ogni Ambito di Intervento Organico A, B, C, D, E, F, che compone lo Strumento Urbanistico Attuativo, dovrà essere predisposto un progetto edilizio dei singoli fabbricati residenziali in scala 1:100, preventivamente a qualsiasi provvedimento comunale di assenso all'esecuzione dell'opera edilizia a cura e spese dei Soggetti Attuatori e secondo le modalità di cui ali 'artt. 7 e 8 delle presenti Norme.

Inoltre, il soggetto attuatore di ogni singolo Ambito di Intervento Organico, dovrà provvedere, propria cura e spese, alla redazione di un progetto in scala non inferiore a 1:200 dell'intero Ambito, da presentare al Comune per la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., che comprenda il tracciato della viabilità privata veicolare e pedonale, la sistemazione delle aree di parcheggio private, nonché del tracciato dei servizi a rete, secondo le modalità di cui agli artt. 7 e 9 delle presenti Norme.

Il rilascio del Permesso di Costruire oppure D.I.A. per l'attuazione degli Ambiti di Intervento dello S.U.A. ai sensi dell'art. 16 della Legge R. L. 24/87, è subordinata alla preventiva stipula tra il Comune ed i Soggetti Attuatori, di apposita Convenzione urbanistica, di cui all'art. 11 della presente e redatta secondo lo schema che, sotto la lettera F, si allega alle presenti Norme e di cui ne costituisce parte integrante.

Le indagini Geognostiche e Geofisiche connesse alla progettazione e realizzazione dei fabbricati previsti dallo S.U.A. oggetto delle presenti Norme, saranno effettuate in sede di progettazione esecutiva, propedeutica al rilascio del Titolo edilizio.

ART. 7. CONTENUTI DEL PROGETTO EDILIZIO PER PERMESSO DI COSTRUIRE – D.I.A.

Il progetto edilizio necessario all'ottenimento del Permesso di Costruire oppure D.I.A., si compone di:
a) progetto dei singoli fabbricati previsti all'interno di ogni Ambito di Intervento Organico costituito esaurientemente da:

- la planimetria generale delle aree scoperte con l'indicazione della pavimentazione e della recinzione, in scala 1:200;
- le piante dei vari livelli e delle coperture, in scala 1:100;
- le sezioni longitudinali e trasversali, in scala 1:100;
- prospetti di tutte le fronti, in scala 1:100;
- tipo e qualità dei materiali da impiegare nella costruzione del fabbricato, le caratteristiche delle finiture esterne comprese eventuali tinteggiature che dovranno essere realizzate con tinte tenui caratteristiche della tradizione ligure, stese su intonaco frattazzato fine alla genovese e senza contenere alcuna sostanza filmogena.
- gli schemi dell'isolamento termo acustico e dell'impianto di riscaldamento ai sensi del D. Lgs 192/2005 *"Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia"* e s. m. e i." e gli schemi degli impianti elettrico, dell'impianto idrosanitario, dell'impianto gas, dell'impianto prevenzione incendi, ecc., ai sensi delle Leggi 46/90 e 37/2008 e s. m. e i., che devono essere depositati in Comune e redatti da tecnici abilitati a norma di Legge.

b) progetto di ogni Ambito di Intervento Organico, da predisporre in scala non inferiore a 1:200 contenente indicazioni relativa a:

- il tracciato planoaltimetrico della viabilità, veicolare e pedonale;
- la sistemazione planoaltimetrica delle aree destinate a verde a gestione privata e a verde di margine;
- la localizzazione dei capisaldi altimetrici e planimetrici necessari per poter eseguire il tracciamento dei manufatti e per il calcolo della loro altezza;
- lo schema e il dimensionamento degli impianti di deflusso delle acque bianche e nere, nonché degli altri servizi a rete;

ART. 8. CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO DEI SINGOLI FABBRICATI.

In sede di progettazione edilizia dei singoli edifici residenziali si dovrà fare riferimento alle caratteristiche peculiari del contesto territoriale ove ricade lo S.U.A., caratterizzato da manufatti di modeste dimensioni per la zona collinare e da più grandi edifici nell'area di fondovalle immediatamente sottostante l'intervento, comunque aventi tutti murature intonacate ove si nota una netta prevalenza dei vuoti sui pieni.

I fabbricati oggetto di progettazione, in genere, sono planimetricamente disposti con l'asse maggiore parallelo ai terrazzamenti, in maniera tale da non stravolgere il naturale andamento del versante collinare.

Particolare cura dovrà essere posta nella scelta dei colori che saranno compresi entro la gamma della tradizione ligure e nella relativa stesura in modo da evitare una eccessiva unitarietà dell'insieme attraverso un trattamento differenziato per singoli edifici, allo scopo di consentire un corretto inserimento dell'intervento nell'ambiente circostante.

Le essenze vegetali da impiegare per il verde privato dovranno essere scelte tra quelle caratteristiche del territorio ligure.

Nella stesura del progetto edilizio dei singoli fabbricati è necessario fare riferimento a quanto indicato e previsto nella Relazione dello S.U.A. C2b Sanpierdicanne "Allegato A".

ART. 9. CRITERI PER LA REDAZIONE DEL PROGETTO EDILIZIO DEL SINGOLO AMBITO DI INTERVENTO ORGANICO.

Il soggetto attuatore di ogni singolo Ambito di Intervento Organico dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla redazione di un progetto in scala 1:200 dell'intero Ambito da presentare al Comune per la richiesta di Permesso di Costruire o D.I.A., che comprenda:

A) Viabilità veicolare privata.
La sede stradale è del tipo a doppia pendenza con caditoie sui due lati. La finitura dovrà essere in conglomerato bituminoso con spessore di almeno cm. 8 e tappeto di usura di spessore non inferiore a cm. 3.

B) Parcheggi privati a raso.
La realizzazione dei parcheggi ai margini della sede viaria deve essere attuata con pavimentazione in materiale filtrante ed avente le necessarie caditoie per un corretto smaltimento delle acque piovane.

Nelle aree di parcheggio saranno previste nuove piantumazioni autoctone, con portamento espanso, in modo da garantire la funzione di ombreggiamento al parcheggio e l'impiego di arbusti e/o alberelli con lo scopo di ottenere la mitigazione dell'impatto visivo e una migliore fusione degli interventi con il contesto in cui sono inseriti.

C) Percorrenze pedonali.
La progettazione delle percorrenze pedonali deve prevedere pavimentazione costituita da masselli di CLS autobloccanti, antisdrucciolevoli ed antigelivi, che offrendo una gamma di variazioni cromatiche riportano al fascino delle antiche pavimentazioni in acciottolato.

D) Reti Tecnologiche.
L'illuminazione a lampione deve avere disegno omogeneo per tutta l'area oggetto di S.U.A., sulla scorta di quanto indicato nella tavola di progetto inerente i particolari costruttivi.
I percorsi delle reti media tensione e linea telefonica devono essere interrati e unificati, accorpando lo scavo ed il tracciato e posti ad una profondità di min. cm. 105 dall'estradosso superiore del piano stradale.
I pozzetti interrati di derivazione devono essere con chiusino in ferro carrabile, con disegno unificato.

E) Rete fognaria smaltimento acque bianche e nere.
Si prescrive la realizzazione della rete di smaltimento acque bianche e nere su tracciato indicato negli elaborati grafici relativi di progetto dello S.U.A..

ART. 10. ELEMENTI DIMENSIONALI E NORMATIVI.

L'altezza massima dei fabbricati è stabilita in massimo n° 4 piani fuori terra più piano un interrato a destinazione d'uso autorimessa/cantine.

L'altezza massima Hm deve essere misurata in metri fra la quota più bassa del piano di spiccato a Qf e quella corrispondente al piano posto a metà tra l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale e la quota del colmo superiore esterno della copertura.

Il tetto pertanto dovrà essere realizzato a due o a quattro falde inclinate con sovrapposto manto di copertura in tegole di cotto, tipo "marsigliesi".

Il sottotetto è utilizzabile come locali di sgombero accessibile dal vano scala condominiale e direttamente dall'interno degli appartamenti posti all'ultimo piano.

Il progetto conferma i parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle N.A. del vigente P.R.G.

Parametri urbanistici:

Categoria funzionale	Cf = IV e IVEP
Indice di densità territoriale uniforme	Itu = 0,08 (IV) e 0,12 (IVEP) mq x mq
Indice di densità fondiario massima	Ifm = 0,15 (IV) e 0,20 (IVEP) mq x mq
Altezza massima	Hm = 11 (IV) e 14 (IVEP) mt
Rapporto di copertura	Rc = 30%
Rapporto di occupazione sottosuolo	Ro = 40%

Il piano interrato sottostante il sedime dei fabbricati, da utilizzare per cantine e box privati, può estendersi oltre il perimetro del fabbricato stesso.

Le porzioni di piano interrato ricadenti oltre il perimetro dei fabbricati residenziali, devono essere sovrapposte da un giardino pensile destinato a verde e lo spessore della terra non deve essere inferiore a mt. 0,60. Nel caso siano sovrapposte da aree di parcheggio privato o sedime stradale, devono essere lastricate con opportuni materiali.

Nella progettazione edilizia per le richieste di Permesso di Costruire o D.I.A. per realizzare i fabbricati residenziali, devono essere rispettate le quote altimetriche dello S.U.A..

Le scale di accesso condominiale ai piani superiori dei fabbricati, non sono da computarsi nel calcolo della Superficie lorda di pavimento Slp.
Nel corso di approfondimento progettuale per la richiesta al Sindaco del Titolo edilizio, è consentito che:

- il vano scala possa essere collocato in posizione meglio vista durante detta fase progettuale, senza alterare l'aspetto formale rappresentato nelle tipologie edilizie di progetto P.P.E., scala 1:200;
- il perimetro dei fabbricati è suscettibile di modifiche a rientrare o a sporgere, pari ad un limite massimo di mt. 1,50;
- un adeguamento dell'ubicazione dei terrazzi sui fronti degli edifici in relazione agli affinamenti progettuali in sede di progettazione per richiesta di Permesso di Costruire oppure D.I.A.;
- è possibile un adattamento, con lievi spostamenti delle rampe di accesso veicolari ai piani interrati, nel rispetto delle dimensioni previste dalle Norme di Prevenzione Incendi e della viabilità pubblica fissata dal P.P.E.;
- limitate variazioni del perimetro delle aree di servizio a parità di superficie utile;

Non sono ammesse recinzioni realizzate in muratura ma, ove è necessario, potranno essere realizzate con strutture metalliche, disegno semplice, su muretto di altezza massima ml. 0,40 ed integrate con essenze arboree sempreverdi tipiche della zona.

Allo scopo di adattare il fabbricato alla condizione reale dell'area a disposizione per il sito, è possibile modificare le indicazioni dimensionali del P.P.E. del 5% delle quote di sistemazione altimetriche e del 5% delle dimensioni planimetriche.

In sede di progettazione edilizia dei fabbricati residenziali dovranno essere rispettati anche i contenuti della legislazione vigente in materia di:
- superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche;
- contenimento dei consumi energetici per usi termici negli edifici;
- prevenzione incendi;
- norme sicurezza (Piano di sicurezza e coordinamento, D.L. n° 81/08 e s. m. e i.);
- valutazione dell'inquinamento acustico.

ART. 12. OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie sono a carico dei Soggetti Attuatori dei vari Ambiti di Intervento Organico previsti nello S.U.A. e sono a scomputo degli oneri dovuti al Comune in quanto al servizio di unità abitative convenzionate rientranti nella Categoria funzionale **CfIV EP – Edilizia pubblica convenzionata**.

Opere di urbanizzazione primaria.
Le opere di urbanizzazione primaria, a scomputo dagli oneri di urbanizzazione, sono costituite dalla viabilità carrabile che dalla Traversa di Via San Rufino, consente di raggiungere il nuovo insediamento, dal breve tratto carrabile che conduce al fabbricato a1, dalle percorrenze pedonali e dalle seguenti reti di distribuzione dei servizi interne al perimetro dello S.U.A.:

- Rete di distribuzione acqua potabile;
- Rete smaltimento acque nere;
- Rete smaltimento acque meteoriche;
- Rete distribuzione energia elettrica;
- Rete distribuzione del gas;
- Rete distribuzione telecomunicazioni;

Le condotte delle reti di distribuzione dei servizi sopraelencati, sono prevalentemente ubicate sotto il sedime della strada carrabile interna al perimetro dello S.U.A..

L'Ambito di Intervento Organico F, definisce il tracciato della viabilità carrabile, il tracciato delle percorrenze pedonali e l'ubicazione di alcune aree di parcheggio privato a margine della strada stessa.

Prima del rilascio del Titolo Abilitativo alla realizzazione dei singoli Ambiti di Intervento Organici, deve essere redatto, dal Soggetto Attuatore che per primo darà attuazione alle previsioni dello S.U.A., idoneo progetto della viabilità complessiva dello S.U.A. (Ambito di Intervento Organico F) comprensivo di Computo metrico estimativo, finalizzato alla quantificazione del costo delle relative opere.

La progettazione e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopradescritte, è ripartita tra i vari Soggetti Attuatori dello S.U.A. in base alla quantità di Superficie lorda di pavimento che ogni Ambito di Intervento Organico prevede di realizzare, pertanto:
- Ambito di Intervento Organico A = 36,48%
- Ambito di Intervento Organico B = 31,67%
- Ambito di Intervento Organico C = 7,03%
- Ambito di Intervento Organico D = 5,74%
- Ambito di Intervento Organico E = 19,08%
- Ambito di Intervento Organico F = 0

Opere di urbanizzazione secondaria.

Il progetto, non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria all'interno del perimetro dello S.U.A., pertanto, in accordo con la Civica Amministrazione è prevista la realizzazione, da parte dei Soggetti Attuatori dello S.U.A., di opere di urbanizzazione esterne al perimetro dello S.U.A. stesso, in maniera tale da assolvere al requisito della dotazione minima di standards urbanistici richiesto dalla vigente normativa e nel contempo permettere di risolvere alcune criticità a vantaggio dell'intera comunità.

La Civica Amministrazione ha individuato la necessità di mettere in sicurezza il tratto terminale del Rio Bona dall'incrocio della Via privata San Rufino alla confluenza con il Torrente Rupinaro.

Detto intervento, è stato oggetto di adeguata progettazione idraulica, redatta da Tecnico Abilitato, la cui realizzazione è a carico dei Soggetti Attuatori dello S.U.A. con costi e oneri suddivisi tra loro proporzionalmente in base alla Slp edificabile all'interno dei singoli Ambiti di Intervento Organici.

Detti costi sono a scomputo degli oneri di urbanizzazione, come previsto dalle presenti Norme di Attuazione, dallo Schema di Convenzione urbanistica "Allegato F" e secondo le quantità contenute all'interno del Piano Finanziario "Allegato D" dello S.U.A. C2b Sanpierdicanne.

L'Allegato D - "Piano finanziario", del progetto dello S.U.A. oggetto delle presenti Norme, determina le quote che i Soggetti Attuatori dei vari Ambiti di Intervento Organici devono corrispondere al fine della realizzazione dell'intervento di messa in sicurezza del Rio Bona, quale opera di urbanizzazione secondaria (Standard urbanistici) connessa alla realizzazione dello S.U.A, il cui costo totale è stato stimato all'interno dello studio idraulico "Rio Bona" (Allegato al progetto dello S.U.A.).

Il contributo monetario per la realizzazione delle opere esterne al perimetro dello S.U.A. C2b Sanpierdicanne sopraddette è a scomputo degli oneri di urbanizzazione,

Tale contributo è suddiviso proporzionalmente alla quantità di Slp edificabile all'interno del proprio Ambito di Intervento Organico, rispetto a quella globale di nuova edificazione, pertanto:

- Ambito di Intervento Organico A = 36,48%
- Ambito di Intervento Organico B = 31,67%
- Ambito di Intervento Organico C = 7,03%
- Ambito di Intervento Organico D = 5,74%
- Ambito di Intervento Organico E = 19,08%

  Ambito di Intervento Organico F = 0

ART. 14. EDILIZIA SOCIALE.

Lo S.U.A. recepisce le indicazioni di Legge Regione Liguria n. 38/2007 in merito alla realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale.

La vigente normativa prevede la possibilità di monetizzare la quota dovuta di Edilizia Residenziale Sociale ERS in favore della Civica Amministrazione.

Le presenti Norme stabiliscono pertanto la monetizzazione della quota di edilizia sociale da parte dei Soggetti Attuatori dello S.U.A., suddivisa proporzionalmente in base alla Superficie lorda di pavimento Slp CfIV realizzabile all'interno degli Ambiti di Intervento Organici, come indicato nelle tabelle allegate al Piano Finanziario "Allegato D" e nello Schema di Convenzione urbanistica "Allegato F", pertanto:

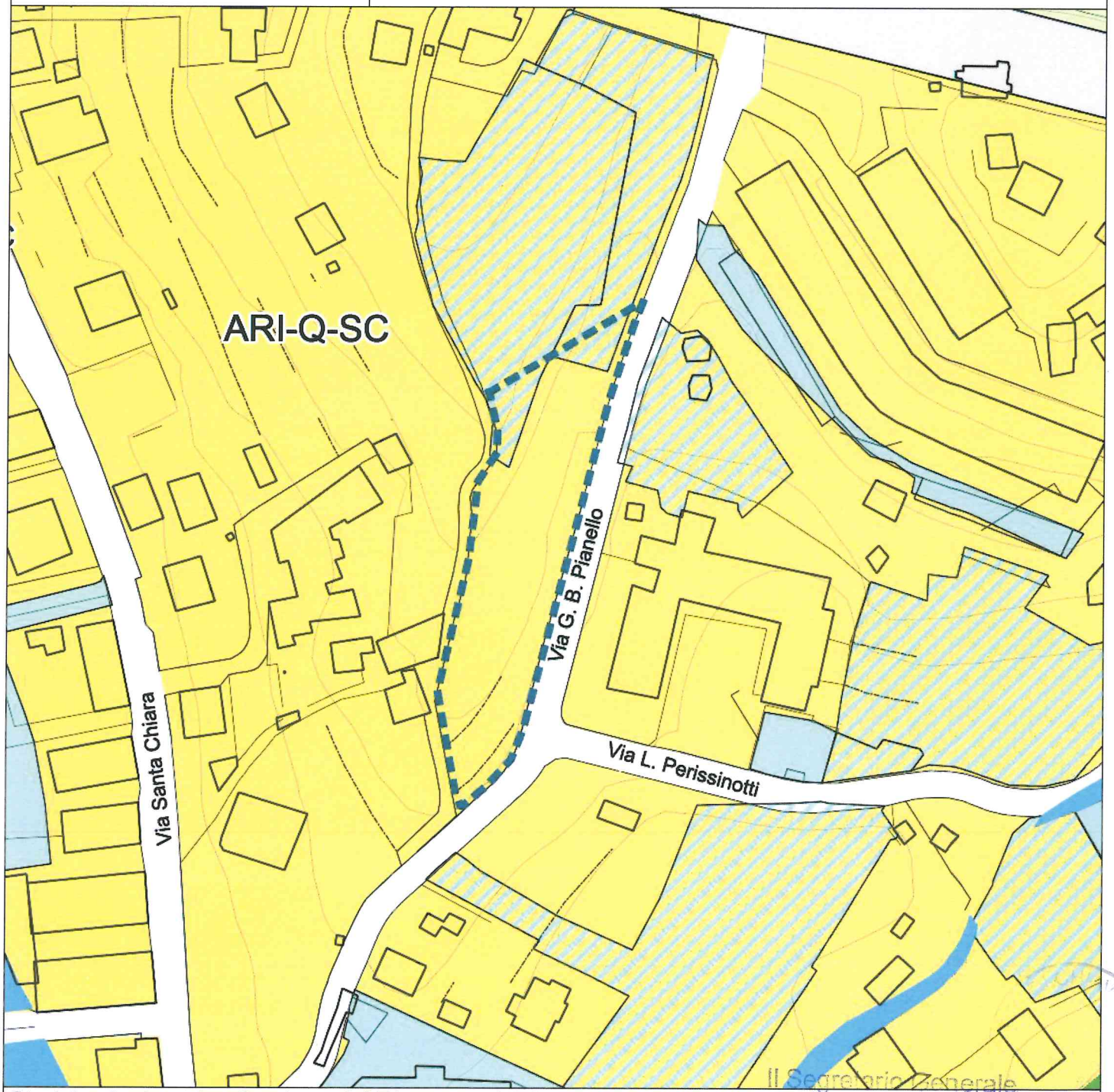
- Ambito di Intervento Organico A = Mq. 63,56
- Ambito di Intervento Organico B = Mq. 0,00
- Ambito di Intervento Organico C = Mq. 0,00
- Ambito di Intervento Organico D = Mq. 24,76
- Ambito di Intervento Organico E = Mq. 82,52
- Ambito di Intervento Organico F = Mq. 0,00

REPERTORIO DEI PROGETTI D'AREA

Progetto n° 15

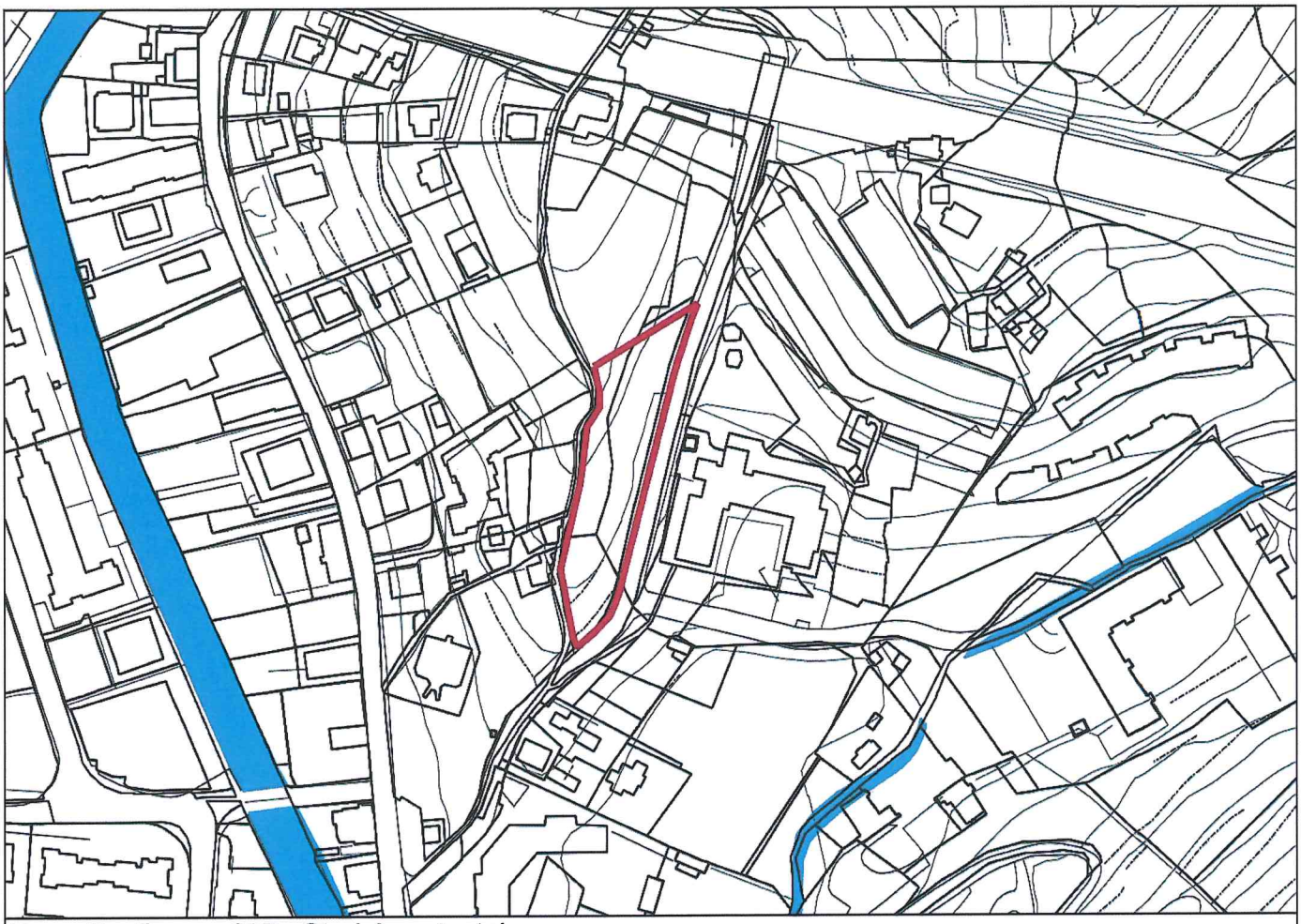
INTERVENTO IN VIA G.B. PIANELLO

Ambito di appartenenza	ARI-Q-SC Ambito di riqualificazione di Santa Chiara e Fornace
Indicazione toponomastica	Via G. B. Pianello
Identificativi catastali interessati	Foglio 10 - Mappali 1362,1363,1364,1377,576
P.T.C.P. - Assetto Insediativo	ID-MO-A



Stralcio planimetrico Struttura del Piano - suddivisione in ambiti e distretti

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



Progetto d'area n°15 - Stralcio catastale



Progetto d'area n°15 - Ortofoto

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

182

Stato di Fatto

L'area progetto comprende due distinte aree, di cui la prima di forma allungata fiancheggia dal lato di ponente la via Pianello senza apprezzabili dislivelli rispetto al tracciato stradale, sostanzialmente compresa all'interno del sistema edificato della parte inferiore del versante di sinistra del Rupinaro, caratterizzato da una rilevante eterogeneità delle costruzioni, con presenza sia di componenti del primo insediamento pedocollinare a edifici di modesta dimensione unitaria sia, nella parte superiore, di edifici di tipo condominiale in linea di consistente volumetria.

La seconda area è posta immediatamente a monte del complesso scolastico Santa Marta che attualmente ospita sia tutte le scuole del ciclo primario dell'obbligo a gestione privata paritaria, sia una quota del liceo linguistico statale, e confina in parte dal lato di ponente con la via Pianello da cui ha facile accesso.

L'area è priva di vegetazione di pregio, con residui di antico oliveto, si presenta con modeste acclività e risulta idonea a assolvere funzioni di pubblico servizio, come d'altra parte già previsto dal previgente Piano Regolatore Generale.

Obiettivi del progetto

Il progetto, che in parte consegue con un forte ridimensionamento un'originaria proposta di S.U.A. adottata dal Consiglio Comunale ma di cui non è stato mai concluso il procedimento approvativo, si pone l'obbiettivo principale di pervenire ad una soluzione complessiva che, in assenza di oneri per il Comune, consenta un completamento del sistema residenziale già presente, definendone regole compositive urbanistiche che, per quanto riguarda eventuali limitati futuri interventi in prossimità costituiscano elemento direttore di indirizzo, con utilizzo di tipologie di dimensioni medio piccole disposte con riferimento all'asse ordinatore costituito dal tracciato stradale carrabile in corrispondenza, e prevedano in contestualità un sensibile incremento delle dotazioni di pubblico servizio, atte a qualificare positivamente l'intero insediamento.

Il dimensionamento del carico urbanistico previsto a progetto deriva sostanzialmente dall'applicazione dell'indice di utilizzazione insediativa applicabile nell'ambito (compreso l'area destinata a servizi) con una lieve maggiorazione compensativa dall'accollo agli attuatori della realizzazione di un complesso sportivo pubblico per il gioco del tennis.

Indicazioni progettuali

Il progetto unitario, da comporsi secondo le indicazioni di massima derivabili dalla presente scheda, prevedrà la realizzazione nell'area di forma allungata posta a ponente di via Pianello di tre singole edificazioni per un complesso di S.A. sino a mq. 741 (di cui almeno mq. 75 da attribuirsi a Edilizia Residenziale Pubblica ai sensi L.R. 38/2007 e s.m.) destinato interamente alla funzione d'uso residenza (R) con osservanza di un R.V (rapporto di incidenza volumetrica) non maggiore di 4,2 e dei seguenti parametri edilizi

- Altezza massima per singolo edificio m. 7,00 a partire dalla quota della carreggiata di via Pianello in corrispondenza .
- Distanza minima dai confini di proprietà m. 5,00
- Distanza minima dalle costruzioni esterne m. 10,00
- Distanza minima dalla sede stradale di via Pianello . N.D., con obbligo di prevedere ingresso ai parcheggi privati in arretramento di almeno m. 5 dal limite della carreggiata di via Pianello.
- Superficie massima complessiva di unico piano interrato destinato a funzioni di servizio (parcheggio, locali tecnici, cantine e simili) pari al 50% della S.A. realizzabile.

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

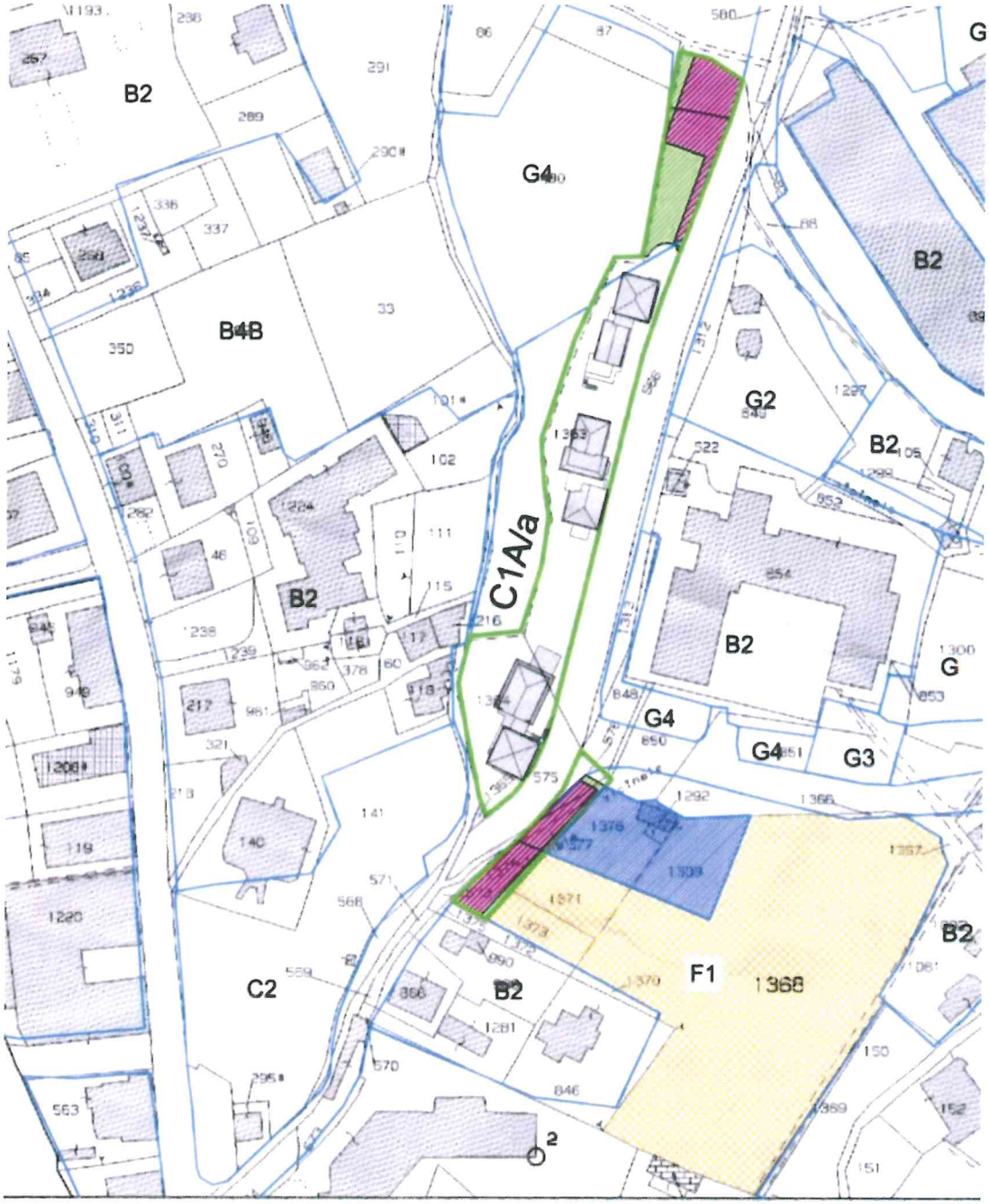
Dotazioni pubbliche previste in accollo integrale ai soggetti attuatori dell'intervento privato:
Realizzazione e cessione al Comune di un alloggio (ca. mq. 75 di S.A.) di E.R.P. all'interno del complesso edilizio realizzando, con caratteristiche tecniche analoghe a quelli destinati all'uso privato.
Realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree di parcheggio pubblico lungo i lati di via Pianello per una superficie di almeno mq. 620,00 comprensiva di spazi verdi di arredo e connessi, anche sistemabili per uso eventuale di dog-park .
Realizzazione completa e cessione gratuita al Comune di centro sportivo per il tennis da prevedersi all'interno dei mappali 1373,1371 e 1368 per una superficie complessiva di circa 0,45 ha. Comprendente oltre all'accesso diretto da via Pianello e posti auto per gli utenti, n° 3 campi da tennis regolamentari, ed una club-house con spogliatoi ad un piano f.t. avente S.A. compresa tra 100 e 150 mq.

Titolo abilitativo richiesto
Permesso di costruire unitario per l'intera area progetto con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la realizzazione integrale di tutte le opere pubbliche e la loro cessione gratuita al Comune quale condizione essenziale per il rilascio dei titoli alla usabilità degli immobili privati realizzandi.

Disciplina delle aree in pendenza della realizzazione del progetto
Sulle aree comprese nel perimetro del progetto sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo delle sistemazioni esistenti, ai fini di salvaguardia dai dissesti o per la corretta regimazione delle acque, in assenza della possibilità di formazione di volumi edilizi o di sistemazioni di carattere privato (es. parcheggi autoveicolari).
Costituisce interdizione definitiva alla attuazione del progetto d'area l'utilizzo dell'I.U.I. d'ambito al fine del conferimento di S.A. per interventi edilizi in altra parte dell'Ambito o il conseguimento di credito edilizio per il trasferimento alla proprietà comunale delle aree facenti parte del progetto destinate a servizi di standard.
Sono sempre ammessi gli interventi condotti dal Comune per l'adeguamento della viabilità esistente o la creazione di aree per parcheggio pubblico o servizi ad uso collettivo.

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE

ZONIZZAZIONE P.R.G. DEL COMUNE DI CHIAVARI CON INSERIMENTO SEDIME FABBRICATI A PROGETTO,INDIVIDUAZIONE LOTTO DI PEREQUAZIONE E STANDARD URBANISTICI:



DELIMITAZIONE ZONIZZAZIONE DI PIANO

DELIMITAZIONE ZONA C1A/b OGGETTO DEL S.U.A.

SEDIME FABBRICATI A PROGETTO (SLP = 730 mq)

STANDARD URBANISTICI DESTINATI A PARCHEGGIO PUBBLICO (537 MQ

LOTTO DI PEREQUAZIONE URBANISTICA (4814 mq)

STANDARD URBANISTICI DESTINATI A VERDE ATTREZZATO (289 MQ)

LOTTO DI ATTUAZIONE B - RICADENTE IN ZONA F1 DI CUI SI RICHIEDE ZONIZZAZIONE IN ZONA AGRO RESIDENZIALE AL FINE DI RIQUALIFICARE LA VOLUMETRIA PRESENTE MAPP. 1292

Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE



Il Segretario Generale
Dott. Alessandro CASAGRANDE