# COMUNE DI CASTIGLIONE CHIAVARESE

Città Metropolitana di Genova

# PIANO URBANISTICO COMUNALE

## STRUTTURA DEL PIANO

(art. 27 L.R. 36/1997 e s.m.)


**Redazione PUC**
Arch. Gianni Peruggi con Arch. Valia Galdi
**Collaborazioni** Arch. Stefania Vernazza

**Redazione VAS**
Arch. Valia Galdi

**Relazione di Incidenza**
Dott.sa Paola Caffa

**Aspetti geologici**
Studio associato geologi
Mauro Migone e Paolo Nicchia

**Responsabile del servizio Urbanistica**
Geom. Franco Segale


**Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n°  del**

*titolo*

## Relazione struttura del piano



| *data* | *aggiornamenti* | |
|---|---|---|
| **Gennaio 2022** | | |

# Relazione sulla Struttura del Piano Urbanistico Comunale

## 1.Il procedimento formativo

Il Comune di Castiglione Chiavarese è tuttora provvisto di un Piano Regolatore Generale vigente a far data dal decreto approvativo del Presidente della Giunta Regionale n. 15 del 18 gennaio 2000 e pertanto soggetto a revisione ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con conseguente obbligo di predisposizione del Piano Urbanistico Comunale a mente della Legge Regionale 36/1997 e s.m.i.
Un processo, quello della costruzione del Piano Urbanistico che ha attraversato nel suo corso, una molteplicità di condizionamenti e di necessità di compiute e successive rielaborazioni tecniche, sia per il necessario adeguamento degli atti tecnici all'evoluzione ricorrente dei quadri normativi di riferimento strutturale sia di fonte statale che regionale, che per la necessità di maturazione dei necessari elementi di indirizzo politico-amministrativo determinanti per la definizione di quadri propositivi che potessero trovare condivisione partecipata da parte dell'Amministrazione e della Comunità locale.

Già nello Schema del progetto, adottato dalla Giunta Municipale con Deliberazione in data 29 settembre 2018 n° 125 unitamente al Rapporto Ambientale Preliminare ed allo Studio di Incidenza Preliminare al fine dell'avvio della fase di consultazione/scoping prevista all'art. 8 della L.R. 32/2012 e della contestuale Conferenza d'Ambito ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazione del P.T.C. provinciale, venivano definiti, seppur ancora nei loro termini generali, in maniera comprensibile da tutti, le intenzioni che ci si proponeva di sviluppare nel corso della formazione del Piano, al fine di favorirne la partecipazione collettiva e la maggior condivisione della Comunità locale nei loro confronti.

In particolare nello Schema di progetto veniva approfondita la descrizione degli elementi fondativi incrociandoli con gli indirizzi forniti dall'Amministrazione al fine di individuare le modalità di sviluppo nelle diverse parti del territorio, in riferimento alle proprie diverse suscettività, alla presenza delle dotazioni di infrastrutture e servizi collettivi ed alle ricadute sulle diverse componenti del sistema ambientale locale, al fine di consentirne la preventiva valutazione di compatibilità.

Sul contenuto dello schema, sono in seguito pervenuti, durante la procedura di consultazione/scoping, i contributi degli Enti competenti che hanno consentito una rivalutazione complessiva della proposta di Piano oltre che favorirne il completamento, consentendo nelle fasi successive e nella prevista forma partecipata, la formazione vera e propria del definitivo progetto del Piano.

A questo riguardo occorre peraltro svolgere una considerazione sull'indirizzo della pianificazione urbanistica e delle sue previsioni localizzative e quantitative che non possono essere quelle meramente e meccanicamente riproducibili sulla base dei trend negativi degli ultimi decenni.

Il forte condizionamento che le problematiche di stabilità geologica, largamente e compiutamente poste in luce dal Piano di Bacino del Petronio inducono su parti insediate di particolare qualificazione come nell'area di Campegli, costituisce occasione di particolare considerazione, nel quadro ipotizzato dallo Schema, escludendo purtroppo in corrispondenza quei rafforzamenti della struttura insediata che la

positività delle condizioni di accessibilità, esposizione e qualità ambientale avrebbero giustificato.

Scontate tali difficoltà, l'impostazione dello Schema vuole costituire, nel pieno rispetto delle compatibilità con i valori d'ambiente e di paesaggio che lo stesso Piano Paesistico Regionale riconosce, occasione di offerta di condizioni di sviluppo, che accompagnate allo stimolo alla riqualificazione dell'intero patrimonio edificato esistente, consentano agli operatori economici disponibili ad investire sulla positività dell'immagine locale, e comunque sul miglioramento delle condizioni della qualità abitativa locale.

Pertanto, un indirizzo che prefigura opportunità diversificate, atte a corrispondere ad una domanda di cui oggi non si possono determinare a priori tutte le caratteristiche localizzative o dimensionali, ma che potrà trovare certa occasione di precisazione e di selezione anche nel corso della stessa attuazione del Piano, anche attraverso le periodiche ricorrenze del monitoraggio sulle condizioni urbanistiche la stessa legge regionale dispone.

## Obiettivi del Piano

Il Piano, in continuità con lo strumento vigente di cui costituisce verifica e aggiornamento, si pone obiettivo generale di mantenimento del territorio che si presenta ricco di elementi di pregio e caratterizzato da buone condizioni di conservazione delle sue parti abitate e di apprezzabili aree agricole. Per far questo il Piano interviene sui sistemi di regolamentazione degli usi del suolo, riconosce la suscettività alle trasformazioni delle singole componenti edilizie e di paesaggio. Le condizioni e caratteristiche locali portano a configurare il PUC come uno strumento volto al restauro, mantenimento, al recupero e in alcuni casi alla riqualificazione compatibile dei luoghi. Al tempo stesso uno strumento che vuole essere agile e di facile consultazione, che possa contribuire positivamente a rispondere alle esigenze di un tessuto produttivo minuto fatto di aziende agricole, ricettività turistica e servizi.
In via generale il PUC, su indirizzo della Amministrazione Civica, vuole essere uno strumento a supporto della permanenza della residenzialità primaria, del mantenimento dei servizi e della loro riqualificazione, delle nuove forme di economia legate alle opportunità e ai valori del territorio rurale.

In particolare, la consultazione intervenuta ha consentito di far emergere e di consolidare come oggi gli obiettivi che il Piano si prefigge per garantire un equilibrato sviluppo del territorio comunale nel quadro di un levante ligure ove sempre più deve affermarsi un proficuo rapporto tra il sistema dei centri della costa e l'immediato entroterra collinare e montano, ricco di valori ambientali e di storia, positivamente integrati, possano così riassumersi:

1. **Mantenere la diffusa qualità di paesaggio esistente** attraverso il mantenimento delle caratteristiche complessive dei nuclei, delle visuali panoramiche, del sistema integrato degli usi del suolo agricoli.
2. **Valorizzare il sistema delle emergenze storiche archeologiche e naturalistiche**, con particolare riferimento alla presenza di poli d'interesse museale, ai nuclei storici, agli edifici di pregio e di valore testimoniale, ai monumenti e ai percorsi storici e archeologici, al sistema naturalistico carsico.
3. **Rafforzare la fruizione escursionistica attraverso il mantenimento della rete sentieristica**, la realizzazione di strutture di supporto ove necessario, la realizzazione di sistemi informativi e di segnaletica.

4. **Favorire il mantenimento delle unità edilizie esistenti attraverso interventi edilizi rispettosi dei caratteri architettonici** ma di adeguamento ai livelli di comfort abitativo e di risparmio energetico attuali.
5. **Mantenere e implementare il sistema dei servizi esistenti**, attraverso interventi di riqualificazione dello spazio pubblico, di mantenimento dei servizi primari alla residenzialità e lo sviluppo di soluzioni flessibili e integrate (mobilità, servizi sociosanitari, scolastici, sportivi).
6. **Supportare le attività agricole produttive** e di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli primari, tenendo conto delle necessità di spazi produttivi e pertinenziali.
7. **Favorire lo sviluppo del sistema locale di ricettività diffusa e agrituristica**, sia attraverso la considerazione di questo tipo di attività nello spazio della campagna diffusa e sparsa e dei territori rurali di presidio, nel mantenimento di buone dotazioni di servizi, della rete escursionistica, dei poli d'interesse culturale, dei collegamenti con la costa.
8. **Incentivare usi produttivi compatibili per il recupero di siti dismessi e abbandonati**, la diversificazione delle attività, il sostegno al tessuto produttivo e alla residenzialità primaria.
9. **Incentivare buone prassi inerenti la sistemazione degli spazi e dei terreni sotto il profilo dell'efficienza energetica**, dell'impiego di fonti rinnovabili.
10. **Incentivare buone prassi inerenti la sistemazione degli spazi e dei terreni sotto il profilo della sicurezza idrogeologica** e la gestione del ciclo dell'acqua.
11. **Riqualificare gli insediamenti edilizi esistenti** mediante il riordino di volumetrie esistenti e delle sistemazioni di suolo opportune.
12. **Redigere uno strumento agile e chiaro** che possa essere leggibile e impiegabile dai tecnici e dalla popolazione locale.

Nel concreto quindi, come si dirà in termini riassuntivi nel seguito della presente relazione, una impostazione dello strumento di pianificazione volto sostanzialmente all'esclusione di nuovo consumo di suolo, favorendo invece la risposta alle modeste possibili nuove esigenze residenziali limitando la nuova limitata costruzione all'interno di aree già urbanizzate a corrispondere ad una ridotta e qualificata domanda locale che dalle indagini dirette svolte, anche attraverso le proposte pervenute nelle successive fasi di consultazione della Comunità locale, risulta presente seppur in termini limitati.

E relativamente al sistema economico e produttivo l'indirizzo del Piano si rivolge sostanzialmente alla conferma delle attività in atto, in assenza di significativi ampliamenti ma favorendo, nei limiti del possibile, i miglioramenti tecnologici e funzionali.

L'espressione nel Piano di tali intenzionalità che sono tradotte nella identificazione dei diversi Ambiti e dell'intero comparto normativo, induce la necessità di seguire la gestione del PUC nel suo corso di validità attraverso una attenta ed oculata azione di monitoraggio, volta ad individuare l'evoluzione dei processi e dei meccanismi volti al controllo degli stessi con particolare attenzione alla risposta alle esigenze già interne alla comunità locale.

Si rimanda alle risultanze della fase di consultazione di residenti ascoltati in occasione di incontri pubblici e di presentazione di istanze su invito alla cittadinanza in occasione dell'avvio della redazione del PUC e illustrate nella Relazione del Piano. Le istanze presentate sono state considerate e accolte laddove risultano pressioni ambientali compatibili con la suscettività all'uso del suolo per le condizioni geomorfologiche e idrogeologiche locali, con i requisiti di compatibilità ambientale in relazione alle risorse non riproducibili e alla biodiversità, circa la qualità del paesaggio e il sistema delle infrastrutture.
Dato il periodo, per le ulteriori fasi di consultazione sono previste all'interno delle procedure di adozione e approvazione del PUC attraverso la pubblicizzazione del Piano ex art.38 LUR 36/97 ss.mm.ii.

## 2. La forma tecnica adottata

Completata anche sulla base delle risultanze finali alla conclusione della fase di consultazione sullo Schema di progetto e sulla Relazione preliminare alla Vas ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012 e dopo il ricevimento di tutti i contributi da parte dei diversi soggetti competenti, la formazione degli atti costitutivi del Piano ha necessariamente dovuto tenere conto degli aggiornamenti normativi e di indirizzo compositivo che la Regione Liguria ha via via prodotto in sostanziale contemporaneità, in adempimento di previsioni già contenute esplicitamente nella Legge Urbanistica Regionale.
In particolare, si è proceduto ad una verifica del corretto inquadramento delle ripartizioni del territorio comunale in Ambiti di disciplina già presenti nello Schema di progetto, apportando ad esse le necessarie correzioni al fine della piena corrispondenza degli ambiti alle corrispondenti categorie classificate nel Regolamento Regionale n°2/2017, ponendo particolare riguardo alla verifica della densità territoriale esistente.
La tabella di verifica degli ambiti facente parte degli atti del Piano dà conto di tale verifica e della conseguente definizione dell'appartenenza delle diverse partizioni alla classificazione delle zone omogenee presenti già nel D.M 2 aprile 1968 e che il citato regolamento regionale richiama.
L'impianto normativo è stato redatto in conformità alle linee guida per la redazione della normativa dei piani urbanistici comunali posto in allegato alla D.G.R. n. 321 dell'11 maggio 2018, con una prima parte a carattere generale accompagnata come seconda parte dal Repertorio in cui sono raccolte tutte le schede di disciplina di ciascun ambito e la scheda delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi.
Come prescritto il le norme comprendono in fascicolo separato le specifiche Norme Geologiche predisposte dallo Studio Geologico Migone e Nicchia che già avevano redatto la relazione geologica generale comprensiva delle precisazioni richieste dal servizio Difesa del Suolo Regionale in occasione dell'espressione di parere agli atti del Piano disposta in applicazione dell'art. 89 del D.M. 380/2001, e che costituisce componente della descrizione Fondativa del Piano.
Più recentemente la relazione geologica e le conseguenti Norme Geologiche sono state oggetto di specifici approfondimenti conseguenti al ricevimento in data 7/10/2021 della comunicazione da parte del Dipartimento Ambiente e Protezione civile Regionale, Settore Assetto del Territorio, illustrante il contenuto della D.G.R. n° 535 del 18/06/2021 in recepimento delle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da liquefazione".
Tali approfondimenti si sono resi indispensabili a seguito dell'inclusione del comune di Castiglione Chiavarese tra quelli che a seguito degli studi di MS regionali sono stati

individuati come interessati da "zone di attenzione $ZA_{LQ}$" proprie dei fenomeni di liquefazione in caso di eventi sismici.
Di conseguenza all'interno della "Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (MOPS)" si sono individuate le limitate aree nelle quali sono stati ravvisati condizioni e contesti di applicazione delle misure di prevenzione del rischio liquefazione dei suoli all'interno di depositi recenti di fondovalle e nelle aree di coltri significative o di frana sia quiescente sia attiva, disponendo nella parte normativa i conseguenti obblighi di approfondimento nel caso di interventi.

Confermando le intenzionalità già espresse a livello dello Schema nel Piano non sono stati individuati Distretti di Trasformazione ed è stata sviluppata una conformità generale rispetto alle indicazioni di indirizzo presenti nell'assetto insediativo descritto dal PTCP, con la necessità di alcune piccole limitate variazioni di cui si dirà nel seguito della presente relazione.
Dal punto di vista dispositivo si è rilevata la necessità, in relazione ad alcuni situazioni puntuali meritevoli di approfondimenti specifici della disciplina da assegnare, di individuare all'interno degli ambiti aree particolari tali da richiedere elementi normativi integrativi o ove occorra sovraordinati alle norme generali dell'ambito a cui appartengono.
Tali aree, evidenziate con simboli specifici nella tavola di zonizzazione del PUC (STR 1) e denominate settori identificano:

- Le aree in cui sono presenti ritrovamenti archeologici di particolare importanza e che pertanto restano soggetta a particolare tutela condotta d'intesa con la competente Soprintendenza nei confronti di tutti gli interventi (3 casi),
- Le aree entro cui deve essere realizzata l'intera nuova edificazione ammessa per l'ambito di riferimento con conseguente divieto di nuova edificazione all'esterno di essa (3 fasi),
- Le aree in ambito aperto in cui è presente una attività agrituristica di particolare rilievo ai fine degli obiettivi propri del Piano e conseguentemente necessitano di una disciplina che tenga conto di tale condizione (4 casi),
- Le aree interessate da strumenti attuativi o procedimenti speciali ex L.R.n°10/2011 attualmente in corso di realizzazione e le cui previsioni sono confermate dal PUC (2 casi).

# 3. Descrizione per sistemi

## 3.1. Premessa

Già lo Schema di Piano, nella propria relazione incrociava analiticamente gli indirizzi assegnati alla pianificazione con le condizioni locali presenti nelle 18 unità territoriali in cui poteva articolarsi l'intero territorio comunale.
Il progetto definitivo conferma tutte le letture e le valutazioni in prospettiva che sono state a suo tempo prodotte per ciascuna unità, rendendo di fatto inutile una loro riproposizione integrale nella presente relazione che ad esse non può che fare esplicito ed integrale richiamo.
Si provvede quindi ad illustrare, anche se in via sommaria, il contenuto del Piano attraverso i diversi sistemi che compongono il sistema territoriale locale.

## 3.2. Il sistema naturalistico ed ambientale

Il territorio comunale presenta una ben definita composizione morfologica andando ad occupare l'intero bacino più elevato del Petronio, disposto con netto andamento da levante verso ponente, in cui gli insediamenti si sono essenzialmente sviluppati nel fondovalle o nelle prime pendici vallive di mezza costa orientati verso sud lungo il tracciato delle antiche vie di comunicazione oggi segnate dal percorso della s.p. 523.
I sistemi montani di margine della valle, sia verso sud che verso settentrione sostanzialmente non insediati e conservati nella loro immagine naturale prevalentemente boscati, costituiscono la cornice del quadro ambientale locale di grande valore naturalistico ed ambientale, riconosciuto dalla prevalente appartenenza a ben tre distinti siti definiti di rilevanza comunitaria.
Il Piano riconosce in tale condizione le caratteristiche indicate all'art. 37 della Legge Urbanistica Regionale con la definizione di un unico ambito di Territori Prativi e Boschivi all'interno del quale l'obiettivo affidato all'impianto normativo si riconduce essenzialmente alla salvaguarda integrale del sistema naturale quale componente paesistica e ambientale di rilievo sovracomunale, con conseguente esclusione di qualsiasi incremento del carico insediativo peraltro già particolarmente ridotto, e sostegno al miglioramento della fruizione forestale e scientifica e di adeguamenti alla fruizione turistica itinerante leggera, con esclusione di interventi aventi effetti anche potenzialmente trasformativi del quadro naturale ed ambientale presente e con ammissibilità limitata a interventi compatibili volti al miglioramento delle dotazioni di servizio, di rete, di monitoraggio, di supporto alle attività naturalistiche e scientifiche e della fruizione leggera.
Il Piano all'interno dell'ambito individua e disciplina nella conferma del proprio ruolo di presidio di ospitalità agrituristica montana il complesso esistente in loc. Monte Pù nella cui presenza e migliore affermazione viene riconosciuta elevata coerenza e potenzialità nei confronti degli obiettivi propri del Piano.

## 3.3. Il sistema dei territori aperti insediati

E' costituito dal complesso delle aree insediate dell'originario sistema agricolo vallivo immediatamente esterno ai centri urbani ed ai nuclei di cui costituisce la cornice paesaggistica e che il progetto di PUC distingue in due ambiti in relazione alle diverse condizioni sia di modalità d'uso del patrimonio edilizio esistente sia della maggior o minore caratterizzazione in forma di conduzione agricola delle superfici aperte.

Al sistema nel suo complesso il PUC attribuisce l'obiettivo della salvaguardia dei caratteri che distinguono le singole parti del territorio considerato, al fine di valorizzarne la componente paesistica quale sfondo dei sistemi urbani di fondovalle, con particolare favore nei confronti degli interventi volti al recupero di conduzione rurale, soprattutto ove gli stessi, oltre alle ricadute positive sulle microeconomie interessate, rappresentano fattore di salvaguardia del suolo e del reticolo idrografico minore nei confronti dei dissesti.
Conseguentemente, con tale obiettivo, viene previsto che il ridottissimo incremento del carico insediativo ancora compatibile osservi i limiti del mantenimento dei caratteri sparsi d'impianto dominanti, e si giustifichi esclusivamente laddove lo stesso viene a favorire il raggiungimento di una definitiva stabilità e maturità del sistema, sia nel proprio rapporto con l'areale agricolo che nelle dotazioni di servizio collettivo ed in ogni caso sia condizionato nella porzione con in cui sono presenti ancora significativi areali agricoli in conduzione alla effettività del proseguimento e dello sviluppo delle

attività e negli altri casi la presenza antropica sia strettamente connessa alle esigenze del presidio del territorio.
Inoltre la disciplina assegnata nel favorire il recupero di attività tradizionali rurali vuole incentivare l'ospitalità turistica minore con possibilità di convenzioni che coinvolgano il Comune per migliorare l'efficienza delle aziende esistenti e il loro potenziamento favorendo la vendita diretta della produzione, sviluppandone la conoscenza anche ai fini turistici compatibili.
Al fine di corrispondere agli obiettivi assegnati al sistema il Piano distingue in due ambiti di riqualificazione diversi le aree rurali in cui la presenza della conduzione agricola risulta tuttora caratterizzante l'insediamento sparso presente, da quelle in cui la presenza di insediamenti ancora a carattere sparso ma già organizzati secondo modelli post agricoli attribuisce maggior rilevanza alla funzione abitativa con funzione di presidio.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (RQ-PA)
Comprende diverse distinte porzioni dei versanti insediati in termini sparsi a interessare i tutta l'area agricola disposta lungo l'asse della strada da Campegli a Velva Santuario, e comprende limitate porzioni nelle località minori a nord di: Coletti, Lenzano, Bansigo, Il prato, C, Baresi e C, Moggia, Le Fascette e verso Sud l'area tra Masso e la cava di Acquafredda, l'area prima del Bracco e la piccola area di Cascina Grande.
In tutte le aree classificate nell'ambito sono ancora connotanti i caratteri propri dell'attività agricola matrice, sia per la presenza tuttora di attività di conduzione agricola, sia ove la stessa è attualmente dismessa, ma ove ne permangono, sostanzialmente inalterate le condizioni per l'utilizzabilità a tali fini.
L'edificazione esistente ha carattere sparso, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con rara presenza di episodi di edificazione recente, realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale. All'interno dell'ambito sono presenti rilevanti porzioni in cui l'assenza di presidio ha indotto condizioni di degrado vegetazionale e, in termini in qualche caso evidenti, situazioni di instabilità dei terrazzamenti a fasce, dovuti anche a all'azione, ormai priva delle antiche pratiche di buona manutenzione, del reticolo idrografico minore.
In sede di predisposizione finale degli atti del Piano. avuto riguardo ai contenuti del progetto di Piano Territoriale Regionale, di cui è prevista l'adozione da parte del Consiglio Regionale, ed in particolare alla speciale disciplina a carattere generale contenuta nel Piano relativamente ai territori di entroterra, volta a favorire la filiera del lavoro e dei prodotti agro-alimentari tipici locali, si sono anticipati nelle norme relative all'ambito di presidio ambientale alcuni contenuti dispositivi tratti da'art. 10 delle Norme di Attuazione del PTR.

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI IN CONDUZIONE AGRICOLA (RQ-CA)
L'ambito è articolato in diverse aree e identifica limitati sistemi insediati a prevalente carattere sparso, contigui o in prossimità dei nuclei frazionali di Canneto, Casali, San Pietro Frascati, Migliaro, Castiglione, Morasca, Missano, Mereta e Velva, ove per le positive qualità di esposizione e il buon livello di accessibilità è tuttora presente in prevalenza e quale connotato qualificante dal punto di vista dell'immagine la conduzione agricola, prevalentemente a carattere di autoconsumo familiare ma con presenze particolarmente significative ed in via di sviluppo di iniziative aziendali particolarmente attive nei settori della produzione agricola tradizionale locale, e in più casi estese all'offerta agrituristica.

## 3.4. I centri ed i nuclei di valore storico

Il versante vallivo esposto a mezzogiorno storicamente rappresenta l'area di insediamento primario del territorio di Castiglione Chiavarese con l'articolazione di nuclei disposti in parte sulle testate dei crinali minori ortogonali alla valle, a comporre un quadro di indubbia qualità paesaggistica, oltre che di testimonianza del modello insediativo collinare e montano proprio della valle del Petronio.
La lettura dei singoli sistemi in entità largamente diversificate come dimensione in relazione alla singola funzione originaria, cui è conseguito il successivo sviluppo in contiguità in forme a carattere urbano ne ha consentito una classificazione separata nel PUC, ancorché comune nella determinazione di una disciplina volta a favorire, nel rispetto degli elementi di valore presenti dell'articolato sistema edificato presente, interventi di recupero e riqualificazione volti anche a garantire la permanenza del valore testimoniale di ciascun centro e la sua funzionalità nei confronti degli obiettivi propri del Piano.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI CENTRI STORICI INCLUSI IN AREE URBANE (CE-CS)
comprende i sistemi edificati di carattere storico di: Campegli, San Pietro Frascati, Castiglione, Missano e Velva.
La disciplina assegnata all'intero ambito è volta a favorire gli interventi di miglior qualificazione del sistema edificato, nella logica della conservazione ed ove occorra del ripristino dei caratteri tipologici ormai consolidatisi come propri dell'ambito, in particolare disponendo particolari discipline di tutela del rapporto tra l'edificato e gli spazi scoperti che ne costituiscono l'immediato riferimento.

Al fine di favorire la piena leggibilità dei valori edificati identitari del nuclei antichi di Campegli e di Castiglione dai principali punti di osservazione panoramica le Norme dispongono particolari elementi di disciplina che per la zona di Campegli hanno il carattere dell'individuazione a valle del sistema edificato antico di un apposito ambito di rispetto paesistico (CE-RP) corrispondente ad una porzione libera da edificazioni , e nel caso di Castiglione attraverso l'individuazione di un regime di sostanziale immodificabilità dell'area agricola (ambito RQ-PA) posta a valle del centro a occupare la parte inferiore del fronte vallivo sotteso al centro antico.

AMBITO DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI ISOLATI (CE-NS)
comprende i nuclei edificati di carattere storico di: Mereta, Conio, Casali e Masso

In ragione delle caratteristiche degli insediamenti che in via generale presentano un avvenuta conclusione del rapporto tra superfici edificate e superfici libere il Piano non prevede l'attribuzione di alcun indice di fabbricabilità tale da indurre a nuove edificazioni o consumo del ridotto suolo scoperto ancora libero attribuendo il minimo carico urbanistico potenzialmente aggiuntivo a quello esistente (ovviamente escludendone la possibilità nelle aree soggette al rischio idraulico) alle sole operazioni di recupero e miglioramento funzionale dell'edificato esistente.

## 3.5. Gli insediamenti con carattere semiurbano e urbano

La qualità di un sistema urbano trova larga parte delle proprie ragioni nella presenza al proprio interno di specifici valori, naturali o costruiti, che per loro natura rappresentano patrimonio condiviso della comunità insediata a definirne l'identità.
In Castiglione, il modello urbano a dominante residenziale si è venuto nel tempo articolando in un capoluogo in cui si sono sempre più concentrate le principali funzioni

di livello cittadino cui si è accompagnata una espansione dell'edificato. prevalentemente attestata lungo la viabilità principale sia verso ponente (Pontano e Migliaro) che verso levante (Migliaro), e in sistemi frazionali minori di cui alcuni di dimensione consistente in ragione di una autonoma e storica funzione polare nel territorio (Campegli, San Pietro Frascati, Missano e Velva) che altri di minore dimensione come Casali di Sopra, Masso, Canneto, Pezze e Mereta di chiara immagine di riferimento dell'immediato areale agricolo d'intorno che connessi a alla presenza di elementi di particolare richiamo (il Santuario di Velva).
La crescita in termini urbani, con le conseguenti trasformazioni intervenute nel corso degli anni, ha inciso in maniera diversa sugli stessi caratteri compositivi di ciascun centro, prevalentemente in ragione della rilevanza assunta dal tracciato stradale della statale e degli altri assi carrabili più importanti a costituire matrice principale dell'espansione della residenza, lasciando spesso in secondo piano le parti più antiche dei centri come a Campegli, Castiglione, Missano e Velva o al contrario comportando solo ridotte integrazioni di realtà insediate strutturalmente più deboli come i nuclei dell'area di Masso.
Nel rispetto dell'obiettivo generale che il Piano assegna al sistema e che è riconducibile alla valorizzazione in via generale della qualità urbana, delle sue percorrenze e della sua struttura a dominante residenziale arricchita dalla presenza della piccola distribuzione commerciale e dei pubblici esercizi e con una buona e qualificata dotazione di servizi a utenza collettiva. il Piano suddivide il sistema in tre diverse categorie di Ambiti, in relazione da un lato all'equilibrio raggiunto tra il carico urbanistico presente e i caratteri del sistema dei servizi generali (Ambito RQ-ST) e dall'altro rispetto a situazioni nelle quali il raggiungimento di tale equilibrio può avvenire anche attraverso limitati segmenti di completamente del sistema residenziale presente (ambiti CO-NU e CO-ID).
Nel primo caso l'indirizzo assegnato alla disciplina dell'ambito si rivolge in termini esclusivi attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, in via generale mirando al sostanziale mantenimento del carico insediativo già presente, che non esclude peraltro la previsione della formazione di migliori dotazioni puntuali di servizi in particolare volti a migliorare le dotazioni di verde e di parcheggio pubblico.
Nel secondo caso, la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente viene accompagnata da limitate possibilità di integrazioni del sistema abitativo ove le stesse possono contestualmente comportare una miglior qualificazione dell'innervatura infrastrutturale (viabilità interna, dotazioni puntuali di parcheggio e di verde pubblico), tali da consentire un modesto incremento del carico insediativo compatibile con un miglioramento delle dotazioni collettive e delle qualità dell'abitare ed in generale delle funzioni urbane.
In genere, per tutti questi ambiti in cui sono presenti caratteri sostanzialmente urbani le tipologie edilizie presenti in maggioranza corrispondono a modelli plurialloggi privi di particolari qualità architettoniche e compositive tipici dello sviluppo edilizio dei primi decenni della seconda metà del secolo scorso che sono andate a includere nel proprio tessuto le costruzioni più antiche residuali dell'antico sistema rurale e colonico sparso.

Passando all'esame delle singole categorie di Ambiti che il Piano individua:

AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DEI SISTEMI EDIFICATI SATURI RQ-ST
L'Ambito, è articolato in sistemi edificati minori (sub-ambiti) uno posto a ponente del nucleo di Campegli il secondo a Missano ed i restanti nei nuclei minori di Colla e Masso tutti, in relazione del raggiunto equilibrio tra l'edificazione esistente e gli spazi scoperti, sia pubblici che di diretta pertinenza delle abitazioni, da considerarsi saturi, in cui non sono da prevedersi incrementi del carico urbanistico presente.

La disciplina assegnata alle diverse articolazioni dell'ambito, ripartito in distinti sub-ambiti in relazione all'ubicazione, mira essenzialmente alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente esprimendo un favore esplicito, nel rispetto degli elementi di valore eventualmente presenti, nei confronti degli interventi di recupero e rifunzionalizzazione compatibili con i positivi caratteri compositivi generali che connotano il sistema edificato, superandone gli elementi di negatività in oggi eventualmente presenti.

AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI NUCLEI INSEDIATI CO-NU
Corrisponde a porzioni significative di singoli sistemi insediati in forma semiurbana (Casali, San Pietro Frascati, Pontano Missano e Velva) in genere suscettibili di costituire completamento di insediamenti organizzati a nucleo ed in cui risultano pertanto ammissibili limitati interventi di nuova edificazione nel rispetto delle singole caratteristiche determinate dalle preesistenze d'intorno immediato e con applicazione di indici di edificabilità inferiori alla densità media dell'edificazione presente.
In relazione all'appartenenza di alcune porzioni di singoli sub-ambiti alla classificazione volta al mantenimento dell'insediamento sparso (IS-MA) sono state previste disposizioni volte contenere il numero dei possibili nuovi episodi edilizi autonomi (2 per sub-ambito), con caratteristiche compositive e di sistemazione urbanistica tali da garantire la permanenza della qualità sparsa dell'insediamento così come interpretato dal PTCP.
Relativamente invece ad una limitata porzione del sub-ambito di San Pietro Frascati che per le caratteristiche proprie del sistema insediato è oggetto della proposta di variante al PTCP n° 3b da IS-MA a NI-CO, con una disposizione in chiusura della scheda d'ambito viene disposto come nell'area sia ammessa una singola nuova edificazione al fine di garantire in ogni caso il mantenimento del modello di assetto insediato esistente.

AMBITO DI COMPLETAMENTO DEI SISTEMI INSEDIATI DIFFUSI CO-ID
L'ambito identifica quelle parti del tessuto insediato locale, di maggior o minore consistenza ma già aventi carattere diffuso, in cui possono individuarsi segmenti di completamento atti a migliorare anche in termini qualitativi l'offerta residenziale.
L'articolazione in singoli sub-ambiti corrisponde ai numerosi sistemi diffusi organizzati presenti nelle località di Campegli, San Pietro Frascati, Migliaro, Castiglione, Morasca, Missano, Pezze e Santuario.
Fatte salve le due ultime situazioni citate che corrispondono ad aree prevalentemente classificate dal PTCP quali insediamenti sparsi da mantenersi tali, e relativamente alle quali le norme dispongono particolari limitazioni quantitative e tipologiche sulle nuove edificazioni al fine di osservare tale indirizzo sovraordinato, tutte gli altri sub-ambiti manifestano coerenza dal punto di vista dell'indirizzo con quanto indicato all'assetto insediativo del Piano Paesistico.
Inoltre, il PUC recepisce i seguenti SUA già approvati e vigenti che interessano l'ambito CO-ID a San Pietro in Frascati e a Migliaroe di cui si richiamano gli estremi:
1) Sub Ambito di San Pietro Frascati S.U.A. di iniziativa privata, approvato con provvedimento del Responsabile del Servizio prot. 3824 del 5 luglio 2017 costituente atto conclusivo del procedimento di Conferenza dei Servizi comportante variante al vigente PRG oggetto di approvazione con delib. della G.R. n° 610 del 30/06/2016 con prescrizioni e di successiva accettazione integrale di tali prescrizioni con Delib. del Consiglio Comunale n° 23 del 28/07/2016.
2) Sub-Ambito di Migliaro – SUA di iniziativa privata via S. Giovanni XXIII per il quale è stato espressa approvazione alle varianti al P.R.G. in esso comprese ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 con la Delibera della Giunta

Regionale n° 617 del 21 marzo 2017, con accertata compatibilità delle sue previsioni con il PTCP e successiva approvazione definitiva con la deliberazione conclusiva della Conferenza dei Servizi tenuta in data 28 agosto 2017.

## 3.8. Il sistema delle risorse economiche

Il sistema corrisponde al complesso delle risorse territoriali utilizzate per fini economici sia di tipo industriale che commerciale e di ricettività turistica organizzata all'aria aperta.
Al riguardo nel primo caso ci si riferisce essenzialmente alla presenza nel territorio comunale della cava di materiale lapideo "Acquafredda", in esercizio da diversi decenni, per la quale il PUC definendo in coincidenza l'ambito di riqualificazione dell'attività produttiva (RQ-IP) assume le proprie disposizioni dal Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava PTRAC che dispone che sino all'approvazione del nuovo programma di coltivazione già oggetto di valutazione preventiva da parte del competente Servizio Regionale le attività possano proseguire in conformità al vigente programma di coltivazione autorizzato con Decreto Dirigenziale n.182/2015 ma senza l'apertura del nuovo fronte previsto dall'ampliamento dell'areale Ca, approvato dal Piano cava del 2008, oltre il rio Pian Martino.
Solo a seguito dell'approvazione di nuovo programma di coltivazione preceduto da uno studio volto ad approfondire gli aspetti geologici connessi alle problematiche segnalate dal Piano di Bacino in merito alla suscettività al dissesto potrà darsi corso alla attuazione delle previsioni del PTRAC.
La valutazione positiva del suddetto studio da parte dell'autorità competente renderà efficace il nuovo limite del perimetro Ca che diversamente rimarrà delimitato come nel previgente Piano di settore.
Relativamente alle altre attività economiche di rilevante consistenza unitaria presenti nel Comune in particolare nel settore della produzione e distribuzione enologica e della vendita di articoli diversi per la casa ed il lavoro (MSV - Emporio) localizzate all'interno di ambiti a dominante residenziale (CO-ID) le disposizioni d'ambito favoriscono la possibilità di interventi di potenziamento aziendale anche in assenza del ricorso alla applicazione della disciplina derogatoria prevista dalla L.R. 10 del 5 aprile 2012.
Parimenti le disposizioni d'ambito articolate nelle diverse zone individuano condizioni di sviluppo compatibile per tutte le attività economiche presenti, con particolare riguardo per quegli aspetti che in maggior misura concorrono agli obiettivi generali che il Piano si propone, come nel caso delle attività connesse alla piccola ricettività diffusa sul territorio, all'agriturismo con la produzione agricola tradizionale e al sostegno all'escursionismo.
Più specificatamente relativamente alle 3 strutture ricettive all'aria aperta già presenti nel comune le stesse sono classificate quali specifici sub-ambiti dell'ambito (RQ-TK) con individuazione di particolari disposizioni volte nel caso delle due strutture di campeggio nella zona del Bracco a consolidarne la presenza e la funzionalità in conformità alle disposizioni regionali in materia ma assenza di incrementi della loro superficie mentre una disposizione
diversa viene prevista per la struttura "Parc des 5 terres" nel fondovalle di Morasca in ragione delle caratteristiche aziendali della stessa e delle proprie prospettive di consolidamento nel territorio.

## 3.9. I sistemi dei servizi collettivi e della rete infrastrutturale

I sistemi delle dotazioni di servizio ad utenza generale e delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 32 e 34 l.r. 36/1997 e s.m.) trovano disciplina nel Piano Urbanistico attraverso la individuazione di tutte le superfici destinate a servizi sia attraverso la loro individuazione cartografica nelle apposite tavole del Piano (STR. 01 e STR 02) e la loro disciplina all'interno della scheda normativa, con la loro catalogazione secondo il modello indicato nel Regolamento regionale n° 2 del luglio 2017.

Premesso che l'intero sistema delle dotazioni di servizio collettivo viene rappresentato dettagliatamente con riferimento alle categorie indicate nel regolamento regionale n° 2 del luglio 2017 la relativa scheda normativa compilata tenendo conto di quanto prescritto agli art. 32 e 34 della L.R. 36/1997 e s.m. dispone tutti gli elementi necessari al fine della gestione operativa delle diverse zone in un quadro di efficienza della dotazione di servizi collettivi catalogabili quali standard urbanistici tenendo conto doverosamente come la domanda locale verso gli istituti scolastici superiori viene assolta nei Comuni principali della zona (Sestri Levante).
Nell'ambito comunale assumono particolare rilevanza, anche al netto dei fattori incrementativi delle superfici (art. 34 della L.R. 36/1997 e s.m.) le dotazioni classificate di interesse comune, sia religiose che pubbliche, e le aree di interesse culturale e archeologico, sia presenti che in previsione nel Comune, che indubbiamente costituiscono una risorsa di servizio di interesse territoriale.

Il sistema non comporta direttamente incrementi del carico urbanistico presente se non per l'accesso temporaneo all'uso dei servizi di carattere sovracomunale, come è stato calcolato nel dimensionamento generale del PUC.
La disciplina del Piano esprime, in conformità con le disposizioni in materia contenute nella Legge Urbanistica Regionale, il sostegno verso il potenziamento dei servizi esistenti (parcheggi pubblici ed aree di servizio) con l'individuazione di specifiche discipline, attraverso l'utilizzo della compensazione con crediti edilizi a favore della cessione gratuita al Comune di aree che consentano la realizzazione di puntuali miglioramenti delle dotazioni in particolare nelle zone collinari.

# 4. Gli effetti della scelta del Piano per componenti e indirizzi

La diretta conseguenza operativa del quadro delle scelte che sono state poste alla base dello strumento urbanistico è rappresentata da una impostazione della pianificazione che orienta le trasformazioni ancora ammissibili di tipo insediativo secondo una logica che pone in primo luogo la valorizzazione della propria identità specifica di Castiglione Chiavarese all'interno dell'immediato entroterra del Tigullio in cui trovano riconoscimento e valorizzazione le parti in cui si riconosce ancora l'originario impianto storico .
Schematicamente, riprendendo un modello già utilizzato nello schema direttore del Piano prodotto in precedenza si possono sintetizzare gli indirizzi che sono stati posti alla base dell'articolata disciplina normativa del Piano attraverso gli strumenti tipizzati in conformità agli allegati alla D.G.R. del 11 maggio 2018, ripartiti per componenti territoriali e modello di riferimento della componente stessa.

| Componente territoriale | Modello di riferimento<br>o tematismo specifico | Indirizzo di disciplina |
|---|---|---|
| Il sistema dei territori non insediati della cornice montana e valliva di | Sistema di grande valore ecologico ed ambientale, da conservare inalterato nelle sue componenti | Conservazione |

| | | |
|---|---|---|
| riferimento | singole e complessive. Cornice naturale del fondovalle insediato, che conserva l'immagine naturale originaria, interessata dal reticolo idrografico di riferimento dello Scrivia, meritevole di adeguata tutela sia dal punto di vista paesistico che della salvaguardia dal dissesto idrogeologico. | |
| I versanti insediati in forma sparsa che conservano ancora, in termini dominanti, l'immagine rurale della valle, insieme con i piccoli nuclei aggregati all'interno | Salvaguardia dell'immagine rurale con incentivo nei confronti della prosecuzione delle attività legate al mondo agricolo, anche nella forma del presidio. | Riqualificazione |
| Le porzioni del sistema urbano ancora riconducibili per modello insediato e presenza di singole componenti originarie | Le residue porzioni insediate di antico impianto costituiscono ancora risorsa identitaria fondamentale atta a consolidare ed arricchire l'immagine positiva del territorio. Sono quindi da sviluppare i tematismi che ne favoriscano un pieno recupero di vitalità urbana, nella accurata salvaguardia dei valori documentari e compositivi presenti. | Conservazione |
| L'articolato sistema urbano frazionato oltre che nel Capoluogo in una serie di località di riferimento consolidata dell'area valliva presente con diverse densità e ancora in parte aperto a elementi di isolato completamento | Nella salvaguardia dei diversi modelli insediati, propri di ciascuna delle situazioni territoriali, si riconoscono limitate occasioni di consolidamento del sistema e della sua capacità di corrispondere alle esigenze residenziali ed a quelle connesse (commerciali) e dei servizi, da conseguirsi sia attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente sia attraverso puntuali integrazioni dello stesso, con modalità coerenti con le condizioni insediative caratterizzanti. | Riqualificazione e completamento |
| Le aree a dominante produttiva | Conferma della cava di Acquafredda in conformità al Piano cave Regionale, razionalizzazione in assenza di significativi incrementi dei campeggi esistenti | Riqualificazione |

## 5. I rapporti con il P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo

Il progetto di Piano complessivamente si riconosce, condividendola integralmente nella definizione degli indirizzi propri del livello locale dell'Assetto Insediativo del Piano Territoriale di Coordinamento dell'Assetto Paesistico, come approvato con D.C.R. N° 6 del 26 febbraio 1990.
Peraltro come esplicitamente previsto dalla Legge Urbanistica Regionale la redazione del PUC costituisce un momento di approfondimento di tali indirizzi sul piano strettamente locale, che ove occorra può portare ad alcune ridefinizioni dell'articolazione delle diverse zone del P.T.C.P. laddove l'analisi di dettaglio condotta in particolare nella propria sede della descrizione fondativa individui motivate opportunità di adeguamento di tale articolazione sia in ragione di constatazione di condizioni di fatto del sistema insediato che oggi risultano diverse da quelle individuate dal Piano all'atto della sua formazione, o che sembrano opportune al fine di un allineamento delle perimetrazioni delle zone a elementi leggibili sulla corografia in termini omogenei alle definizioni di lettura e di indirizzo normativo indicati.
Tale approfondimento se ha confermato la condivisone complessiva sulla permanente attualità delle indicazioni del P.T.C.P., che si ritengono da confermare nella prossima predisposizione del nuovo Piano Paesistico Regionale, ha consentito di porre in luce l'opportunità di proposizione di alcune ridotte varianti, in via prevalente volte a accentuare il livello di tutela paesistica delle aree collinari con la riduzione delle superfici considerate quali suscettibili di ospitare elementi di consolidamento dei nuclei/sistemi edificati (NI-CO e ID-MA) a favore del mantenimento dell'insediamento sparso presente (IS-MA) e in due casi isolati l'inclusione in quest'ultimo indirizzo di due aree (a Campegli e S, Pietro Frascati) già edificate o comunque già

compiutamente urbanizzate in termini idonei ad ospitare i ridotti margini di completamento del corrispondente sistema insediato.
Al fine di garantire l'osservanza dell'indirizzo del mantenimento dell'insediamento sparso (IS-MA) previsto dal PTCP ad interessare porzioni di alcuni ambiti in cui le norme consentono una limitata nuova edificazione (CO-ID e CO-NU) la corrispondente scheda prescrive una particolare limitazione nel numero dei nuovi interventi (1 o 2) con l'adozione di tipologie e collocazioni che consentono il mantenimento del carattere dell'insediamento che il PTCP ha letto come sparso.

Al fine di consentire una compiuta valutazione delle proposte di modifica è stato redatto l'allegato nel quale sono raccolte in fascicolo 5 schede grafiche identificate nella corografia, ciascuna delle quali contiene nel dettaglio le seguenti proposte di variante:

**Variante ° 1 – CAMPEGLI**

**1.A. da NI-CO a IS-MA**
Porzioni marginali al nucleo insediato che risultano anche funzionalmente ben distinte dal sistema edificato e che appartengono di fatto al vasto sistema agricolo scarsamente insediato del versante di sinistra del rio Campegli.

**2.B da IS-MA a NI-CO**
La variante riguarda due aree di cui una molto ridotta poste a monte del nucleo e già integrate dal punto di vista funzionale con il nucleo stesso, anche per la contiguità con la viabilità principale. Le aree oggetto di variante costituiscono di fatto l'unica modesta possibilità di integrazione del nucleo in ragione dell'assenza in corrispondenza delle problematiche di pericolosità geologica che interessano tutta la restante parte del nucleo stesso, e per le loro caratteristiche appaiono idonee a favorire quel piccolo completamento del sistema edificato che già lo stesso PTCP individuava come un'opportunità a livello ben più vasto dell'intera frazione, favorendo nel contempo una maggior possibilità di integrazione delle aree di servizio collettivo.

**Variante ° 2 – CASALI DI SOPRA**

**2.A da IS-MO-B a IS-MA**
Fascia in sponda destra del Petronio, terrazzata e in parte in conduzione agricola ortiva con presenza isolata di case coloniche di cui si prevede il mantenimento in regine di insediamento sparso.

**2.B da IS-MO-B a NI-MA**
Porzione più elevata della fascia in sponda destra del Petronio immediatamente a valle del nucleo edificato di cui si riconosce la pertinenza paesistica di fatto, ancorché l'area resti priva di ulteriori trasformazioni edificatorie.

**Variante ° 3 – SAN PIETRO FRASCATI**

**3.A da NI-CO a IS-MA**
La variante interessa tre consistenti porzioni del sistema insediato di San Pietro a cui il PTCP attribuiva una ampia disponibilità a costituire possibile sede del completamento del sistema stesso e che oggi appare da precisare in consistente

riduzione, eliminando quelle parti non infrastrutturate e la cui conservazione inedificata favorisce la miglior lettura panoramica del centro antico del nucleo.

**3.B da IS-MA a NI-CO**

In coerenza con quanto indicato nella variante che precede, l'indirizzo di consolidamento del sistema del nucleo viene invece attribuito al ridotto sistema già insediato in termini continui posto a nord-est del sistema principale, e che già oggi per la sua densità di edificazione continua eccede il livello sparso in via generale originariamente attribuito dal PTCP.

**Variante ° 4 – CASTIGLIONE**

**4. da ID-MA a IS-MA**

La variante proposta è volta ad escludere dalla classificazione di insediamento diffuso una consistente porzione di un fondovalle che divide il sistema di Castiglione da quello di Morasca, in cui il livello di insediamento è sostanzialmente nullo aggregandolo al sistema sparso proprio della restante parte terminale dell'intera valle referente di destra del Petronio.

**Variante ° 5 – MISSANO**

**5. da NI-CO a IS-MA**

La variante interessa un'area sostanzialmente inedificata e caratterizzata da terrazzamenti agricoli, posta monte del sistema edificato di Missano che il PTCP attribuisce all'indirizzo del consolidamento del sistema della frazione e di cui la variante propone la conversione all'indirizzo del mantenimento dell'insediamento sparso in coerenza con la previsione del PUC che considera l'area quale appartenente all'ambito di riqualificazione delle aree a conduzione agricola.

**Variante ° 6 – VELVA**

**6. da NI-MA a IS-MA**

In relazione all'indirizzo assunto dal PUC di un forte contenimento delle trasformazioni dell'area di Velva, in particolare relativamente alla medio versante posto a sud della frazione ove, in assenza di edificazioni significative è tuttora presente una conduzione agricola che costituisce un valore anche dal punto di vista paesistico, si propone la esclusione della classificazione quale componente del nucleo di Velva attribuita dal PTCP a favore della classificazione quale insediamento sparso in coerenza con l'appartenenza nel PUC dell'area all'ambito di riqualificazione delle aree a conduzione agricola.

Il fascicolo integrale viene prodotto in allegato alla presente relazione.

## 6. Calcolo analitico del dimensionamento insediativo e superfici di standard urbanistico e loro verifica ai sensi del regolamento n° 2 del 25/7/2017

Il dimensionamento generale del carico insediativo complessivo del Piano è stato redatto con osservanza delle linee guida regionali poste quale allegato 3 alla D.G.R. 321 dell'11 maggio 2018,

Relativamente alla stima del carico derivanti dalle funzioni residenziali al fine di una a valutazione della possibile entità del carico aggiuntivo derivanti da interventi di nuova edificazione o da conversione a funzioni abitative da altre destinazioni comprensive

dell'eventuale limitato utilizzo di crediti edilizi si è redatta una tabella nella quale si è valutata per gli ambiti in cui è ammissibile la nuova edificazione con l'applicazione di un indice di fabbricabilità la possibile entità delle superfici di cui si stima ragionevolmente possibile la possibilità di asservimento, derivando da questa l'entità della S.U. potenzialmente realizzabile, mentre per tutti gli ambiti è stato definita una stima della quantità di superficie utile conseguibile in sede di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.
Il risultato in termini di Unità di Carico Urbanistico della tabella di cui si è detto in precedenza è stato inserito nel calcolo generale che tiene conto anche del limitato carico derivante dalla presenza degli esercizi di vicinato, aggiuntivo a quello residenziale calcolato sulla base dei dati catastali aggiornati al 2019, probabilmente eccedente quello attribuibile all'utenza senza sovrapposizioni con la parte già attribuita alla residenza.
In conformità al modello regionale il carico urbanistico massimo complessivo è stato ottenuto con l'aggiunta delle unità esistenti o previste corrispondenti alla ricettività turistica e alle ridotte attività economiche, integrate da una valutazione di un ulteriore carico attribuibile alle presenze giornaliere richiamate nel comune dalle dotazioni culturali e di fruizione escursionistica presenti.
Complessivamente il calcolo svolto evidenzia un valore massimo di carico in U.C.U. di 3.800 unità, valore significativo e che non appare ulteriormente incrementabile nel medio-lungo periodo per l'assenza di condizioni che motivino una nuova consistente domanda insediativa sia di residenza stabile che di attività economiche, per le quali non sono presenti disponibilità areali necessarie.
Avuto riguardo alle classificazioni disposte nel Regolamento Regionale n° 2 del 25 luglio 2017 è stata costruita una tabella rappresentativa dell'articolata dotazione di servizi collettivi riconosciuta dal Piano, in cui è largamente prevalente la quota di dotazioni esistenti, residuando le nuova previsioni a limitate porzioni areali prevalentemente destinate alla puntuale integrazione delle dotazioni di pubblico parcheggio, e alla valorizzazione dei siti archeologici presenti.
Il risultato della verifica svolta è raccolto in apposita tabella dei rapporti con il carico urbanistico previsto, dalla quale si evince come l'entità delle dotazioni territoriali disponibili e previste risulti largamente eccedente (anche in ragione dell'applicazione dei correttivi superficiari previsti all'art. 34 della L.R. 36/1997) i minimi definiti in 12 mq per U.C.U. dal Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 che classifica Castiglione Chiavarese come appartenente ai Comuni montani.

La raccolta delle tabelle richiamate al presente punto è posta come allegato B alla presente relazione.

## 7. Illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies della L.R. 36/1997 e s.m. e i.

Art. 29 bis
Si premette come in relazione all'assenza tra le previsioni del Piano di aree classificate come Distretti di Trasformazione o, quanto meno in via generale e con eccezione di singoli segnalati settori, di previsioni edificatorie fruenti di indice di utilizzazione insediativa (IF) in cui siano già dettagliatamente previste le modalità operative, il Piano non disciplina l'istituto della perequazione urbanistica art. 29 bis.

Art. 29 ter

Relativamente alle condizioni di favore nei confronti degli interventi volti alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente che ne presenti suscettività secondo le condizioni individuate al primo comma dell'art. 29 ter della L.R.36/1997 e s.m. e int., il Piano ne dispone la disciplina attraverso le specifiche disposizioni che sono contenute in ciascuna scheda normativa d'ambito uniformata secondo i modelli posti in allegato alla D.G.R. dell'11 maggio 2018.

In via generale si premette come più specificamente gli interventi di riqualificazione edilizia aventi specifica rilevanza anche ai fini del recepimento nel Piano di elementi derivabili dalla L.R. 49/2009 che con l'approvazione del PUC verrà a cessare la sua efficacia, possono ritrovarsi nelle schede laddove la riqualificazione trova sostegno in indicazioni che sia per l'incremento volumetrico di un edificio, che per la sua ricostruzione integrale ne ammettono aumenti della volumetria esistente maggiori del 20%.

In relazione alla composizione del sistema edificato di Castiglione, articolato oltre al Capoluogo nei diversi insediamenti frazionali, in genere di contenuta dimensione e tutti positivamente inseriti in un ambiente che conserva la sua caratteristica dominante immagine rurale, ed alla attuale idoneità del sistema stesso a corrispondere positivamente alla domanda abitativa si deve rilevare come in via generale le esigenze di riqualificazione siano presenti solo a livello di singoli edifici, in genere connesse a obsolescenza delle strutture edilizie accentuate nei casi più rilevanti da esistenti condizioni di precarietà geologica.

Tali condizioni di rischio geologico, che la relazione allegata al Piano ha posto in luce integrando le indicazioni già diffusamente presenti nel Piano di Bacino, peraltro rendono particolarmente difficile individuare possibilità di riqualificazione fondate sulla rilocazione degli immobili degradati che inevitabilmente andrebbero a scontrarsi con le esigenze di salvaguardia paesistica dell'immagine locale ben presenti nelle stesse indicazioni normative dell'assetto insediativo del vigente Piano Paesistico regionale.

Da qui la difficoltà di una sistematica applicabilità dell'istituto del credito edilizio anche derivante da interventi di demolizione di volumi in condizioni di precarietà geologica, se non in casi puntuali e limitati, tendenzialmente volti all'incremento volumetrico di edifici già esistenti in aree già urbanizzate.

Più frequente e certamente con minori problematiche dal punto di vista tecnico e dei riflessi sull'immagine dei siti gli interventi volti ad una miglior qualificazione dell'edificio potranno operare in via generale attraverso le possibilità di limitati incrementi volumetrici, in ogni caso inferiori al 20%, la cui possibilità con diverse modalità operative e limitazioni è prevista dal PUC in tutti gli ambiti in cui è ammessa la funzione residenziale con entità diverse a corrispondere a comuni esigenze di adeguamento igienico o funzionale, che vengono giudicate pertinenti rispetto all'assetto proprio di ogni ambito.

Più nel dettaglio tornando alla disciplina di favore alla riqualificazione del patrimonio edilizio, in misura comportante incrementi volumetrici eccedenti il 20% della preesistenza e della eventualità che ai fini del conseguimento di tali incrementi l'intervento proposto possa avvalersi di crediti edilizi la disciplina prevista nelle schede d'ambito risulta abbastanza articolata e meritevole di una sintetica esposizione in questa sede.

Passando in rassegna i singoli ambiti in cui il PUC ripartisce il territorio comunale non possono considerarsi suscettibili di interventi di riqualificazione eccedenti il 20% delle volumetrie esistenti, o di utilizzo di crediti provenienti dall'esterno gli ambiti in cui l'indirizzo normativo attribuito è quello della Conservazione, vale a dire oltre all'ambito dei territori prativi e boschivi non insediabili o non insediati (CE-TPB e CE-RP), gli ambiti dei centri o nuclei di impianti antico o storico (CE-CS e CE-NS) e quelli a dominante agricola sia di presidio che di effettiva conduzione (RQ-PA e RQ-CA) salvo il caso per i secondi laddove l'intervento si effettivamente connesso ad un Programma di sviluppo della conduzione agricola, oggetto di convenzione con il Comune.
Relativamente all'unico ambito di riqualificazione a dominante residenziale RQ-ST), articolato in diversi sub-ambiti, la possibilità di incremento volumetrico significativo dei fabbricati abitativi presenti resta escluso per motivi di pericolosità geologica nel sub-ambito di Campegli e viene limitato negli altri sub-ambiti, anche in ragione del livello di prevalente saturazione, agli edifici aventi volume sino a mc. 600, ovviamente nel rispetto della di una densità fondiaria massima contenuta entro quella massima preesistente.
Una maggiore possibilità di incremento volumetrico, anche se sempre limitata agli edifici di volume sino a mc. 600, viene prevista esclusivamente nei due ambiti di completamento individuati (CO-NU e CO-ID) con le consuete limitazioni in ordine comunque alla massima densità fondiaria raggiungibile.
In questo caso peraltro, l'incremento volumetrico viene considerato per il 50% comunque proprio e per il restante 5% utilizzabile solo con l'impego di credito edilizio.
Tali possibilità restano operanti sia nel caso di ampliamento con conservazione del volume esistente sia nel caso di integrale sostituzione edilizia, mentre relativamente alla nuova autonoma edificazione residenziale negli ambiti di completamento l'impiego di credito edilizio non può essere utilizzato quale risorsa unica o principale per l'edificazione (caso comunemente definito come "atterraggio") ma ne è consentito l'uso solo quale integrazione della S.U. resa già disponibile da asservimenti di aree con applicazione del pertinente indice di fabbricabilità.

Art. 29 quater

In ordine al principio della Compensazione Urbanistica ammessa a mente dell'art. 29 quater della L.R. 36/1997 e s.m. e int. le relative disposizioni aventi portata generale sull'intero territorio comunale sono contenute all'art. 38 delle Norme Generali del Piano che fissano sia l'entità della compensazione in crediti edilizi derivanti dalla cessione di aree al Comune al fine della realizzazione di pubblici servizi che siano già specificatamente individuati all'interno del Piano.

Art. 29 quinques

Analogamente sempre nelle Norme Generali del Piano all'art. 39 sono disposte nel dettaglio le misure prevista a favorire l'incentivazione della riqualificazione urbana, in assonanza con quanto indicato all'art. 29quinquies della Legge Urbanistica Regionale.

## 8. Modalità di recepimento nel piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale

### 8.1. Recepimento piano casa (L.R. n° 49/2009 e s. m. ed integrazioni)

Al riguardo si opera integrale riferimento a quanto illustrato in precedenza in ordine alle disposizioni volte alla riqualificazione del patrimonio edilizio in regime agevolato e nei casi considerati sotto il capoverso Art. 29 ter in misura eccedente l'incremento volumetrico maggiore del 20%, che costituiscono recepimento del cosiddetto "piano casa" (L.R. N° 49/2009 e s.m. e integrazioni).

### 8.2. Recepimento normativa sottotetti (L.R. n° 24/2001 come modificata con la l.r. 30/2014)

Le Norme generali del Piano contengono all'art. 48 una disciplina a carattere generale sul recupero dei sottotetti impostata in corrispondenza della normativa regionale originaria modificata con la legge regionale 30 del 2014.
Le schede normative d'ambito, nell'apposito quadro, richiamano esplicitamente l'osservanza delle disposizioni generali dell'art.48 specificando eventuali limitazioni connesse a particolari esigenze dell'ambito direttamente interessato, che operano in termini sovraordinati su quelle a carattere generale.

## 9. Riferimenti alla normativa regionale di settore

### 9.1. L.R. 38/2007 e s.m. e int. - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. e int.)

Nel territorio comunale la presenza di unità abitative destinate all'edilizia sociale e conseguentemente considerate dal Piano come componenti delle dotazioni di standard urbanistico è significativa (tre edifici nei centri del Capoluogo, di Missano e di Velva) per complessivi circa 2.250 mq. di superficie utile).
Tale disponibilità, in proprietà diretta del Comune, consente al momento una sufficiente copertura della domanda organizzata di residenza da parte di fasce deboli della popolazione, anche in ragione del complessivo sottoutilizzo del patrimonio edificato esistente che ne rende probabilmente più facile che in altri centri la disponibilità su livelli economici sostenibili, e della presenza nel Comune di strutture qualificate, per la residenza protetta di anziani, di proprietà e gestione diretta da parte di Ente sociale qualificato come "Il villaggio del Ragazzo".
Peraltro, in relazione ai disposti contenuti nella legge regionale di riferimento all'art. 10 delle Norme Generali del Piano viene richiamato l'obbligo della corresponsione di contributo aggiuntivo a quello di costruzione finalizzato a finanziare interventi di edilizia residenziale sociale, anche nella forma della manutenzione del patrimonio pubblico già esistente.

## 9.2. Turismo ( l.r. n° 1/2008 e n° 32/2014 e s. m e int.)

L'art. 9 delle Norme Generali individua le pertinenti disposizioni sulla materia della ricettività turistica e in applicazione del terzo comma dell'art. 4 della L.R.7 febbraio 2008 n° 1 e succ. mod. Esclude il vincolo della destinazione d'uso alberghiera di cui al comma 2 della legge richiamata sopra sull'unica struttura alberghiera presente all'entrata in vigore della legge e peraltro oggi non in attività (Albergo Santuario in loc. Santuario di Velva) se non per l'attività di ristorazione.
Tale scelta, che ovviamente non esclude una eventuale decisione della proprietà di rinnovare la struttura con la stessa funzione o di convertirla ad altri modelli ricettivi turistici previsti dalla L.R. 12 novembre 2014 n° 32 e s.m. e i., trova motivo nella valutata inidoneità dell'edificio di antica costruzione a corrispondere in termini sostenibili ad una domanda attuale di tipo alberghiero tradizionale, che le indagini svolte peraltro evidenziano come una componente molto ridotta della domanda turistica nella zona.
Corrispondendo invece ad una domanda che nel recente periodo si è sempre più intensificata, richiamata dalle specifiche caratteristiche ambientali, paesaggistiche e di ricchezza di risorse culturali ed archeologiche che sono presenti nel Comune, il Piano pone particolare attenzione in ordine alla crescita dell'ospitalità diffusa nelle aree extraurbane ove le pertinenti schede d'ambito determinano specifiche premialità volumetriche da concedersi, nel caso di interventi sugli edifici esistenti volti alla creazione di strutture ricettive nelle categorie dei rifugi escursionistici, affittacamere e bed & breakfast.
Al fine del conseguimento della premialità è prescritta la stipula di una convenzione con il Comune che garantisca la permanenza dell'attività ricettiva per almeno un decennio.
Il Piano disponendo l'ammissibilità della destinazione turistico ricettiva nelle sue diverse forme contenute nella L.R. 32/2014, prevede particolari disposizioni per le 3 strutture ricettive all'aria aperta già presenti nel Comune, articolatamente corrispondendo alla diversa categorizzazione delle aziende interessate, di cui le due di antico impianto poste lungo l'asse stradale del Bracco.
Al fine di sostenere la presenza turistica il Piano dispone inoltre particolare attenzione alla migliore fruizione delle rete escursionistica sia pedonale che ciclo montana e ippoturistica presente, disponendo al riguardo specifiche indicazioni normative e di indirizzo all'art. 41 delle Norme Generali.

# 10. Osservanza nel Piano dei pareri motivati dei Soggetti Competenti in materia di VAS, ricevuti nel corso della procedura di consultazione

L'analisi ed il confronto con i pareri dei diversi soggetti competenti nel corso della procedura di consultazione ai sensi dell'art. 8 della L.R. 32/2012 i cui esiti sono stati trasmessi con nota regionale del 22/02/2019 unitamente al verbale di conferenza istruttoria, alla Relazione istruttoria e a tutti i contributi espressi dagli enti competenti, ha costituito motivo di approfondita considerazione nel

corso della definizione della stesura del Progetto del Piano, ed in particolare degli elementi propri della Relazione Ambientale.
La Relazione Ambientale e lo Studio di Incidenza che accompagnano il progetto del PUC contengono al loro interno l'illustrazione dell'adeguamento dei relativi documenti alle prescrizioni ed indicazioni pervenute.
Più specificatamente in ordine alle problematiche di diretta competenza degli aspetti urbanistici si da atto che il Piano, nella sua stesura finale, è stato conformato, anche in relazione alle più recenti indicazioni regionali alla compiutezza delle determinazioni normative oltre che alla definizione degli aspetti di osservanza di specifici aspetti legislativi speciali, come richiesto dal Servizio urbanistica regionale nel proprio contributo.
Egualmente, e con riferimento al medesimo contributo, sono stati predisposti tutti gli approfondimenti in ordine alle indicazioni dell'assetto insediativo del P.T.C.P. di cui viene dato conto in precedenza anche nella presente relazione.

Con riferimento alla nota in data 22/02/2019 del Servizio Regionale Assetto del Territorio nel quale viene espressa condivisione generale in ordine agli obiettivi di sostenibilità ambientale già previsti nello Schema di Piano, ma in cui vengono richiesti approfondimenti rispetto alla componente "assetto geologico geomorfologico" con la documentazione compiuta di cui alla DGR 1745/2013 si conferma in questa sede come lo studio geologico annesso al Piano, completo delle normative conseguenti, sia stato prodotto compiutamente, e su tale studio in relazione alle previsioni del Piano sia già stato conseguito con nota del servizio regionale Settore Assetto del Territorio in data 20 gennaio 2020 Prot. 2020/20035 il parere preventivo all'adozione del Piano previsto all'art. 89 del D.P.R. 380/2001.

Relativamente infine al contributo ricevuto dall'Ufficio Pianificazione Territoriale della Citta Metropolitana allegato alla nota regionale e volto ad un approfondimento dei temi connessi alle previsioni del Piano Strategico Metropolitano approvato con DCM n.11 del 21/04/2017 e del PTC vigente sino all'approvazione del PGCM, sono stati evidenziati alcuni temi riconducibili al contenimento del consumo di suolo, di sostegno al turismo slow che trovano rispondenza nel PUC (rete sentieristica, ricettività diffusa, produzione agroalimentare, poli d'interesse culturale, vivibilità dei centri, ecc.), confermando anche la compatibilità piena con le previsioni ancora in divenire delle varianti all'attraversamento dei centri di Castiglione e Missano della s.523 e dell'impiego quale mobilità dolce eventualmente ciclabile alcuni identificati tratti della rete escursionistica in fondovalle, in prossimità della località Fiume. Viceversa la conformazione del territorio e dei sentieri sono adatti ad un uso prettamente pedonale.
Per quanto concerne il tema rifiuti, sollecitato sia da Città Metropolitana sia da ASL 4, è stata riportata in VAS la restituzione della raccolta differenziata e delle azioni intraprese dal Comune in materia di miglioramento del servizio con la previsione di nuove isole ecologiche e la dotazione di telecamere per dissuadere il conferimento improprio da parte dei non residenti, oltre alle campagne di sensibilizzazione per la produzione domestica del compost già effettuate da Comune con la distribuzione delle compostiere.

Il contributo dell'Autorità di Bacino dell'Appennino Settentrionale il 10/01/2019 ha espresso parere in applicazione dell'accordo di avvalimento ex DGR852/2018 art.3 comma 2 lett. c, richiamando l'attenzione alla fragilità idrogeologica con particolare riferimento alla prevenzione del rischio, tenendo conto che il 28% della popolazione è esposta risiedendo in frana attiva o quiescente, mentre meno del 2% vive in aree inondabili. Le disposizioni della normativa geologica e in generale il rispetto delle condizioni di suscettività hanno costituito un fattore determinante nell'individuazione delle possibilità d'intervento, anche inerenti il patrimonio edilizio esistente.

Il contributo del Settore Pianificazione di Regione Liguria (24/12/2018) è stato considerato nella determinazione degli indici di edificabilità in considerazione delle caratteristiche dei singoli ambiti e per l'individuazione delle aree interessate dalle varianti al PTCP, come nel caso di Casali.

Del contributo di ARPAL si è tenuto conto nella redazione ella Relazione d'Incidenza e della VAS, oltre che nella definizione delle norme del Piano con particolare riferimento alle misure di mitigazione nel caso di interventi ritenuti compatibili con la presenza di aree interessate da regimi di conservazione speciale dovuti alla presenza di valori ambientali emergenti.

Accogliendo la sollecitazione di SALT Autostrade, inoltre, è stata evidenziata nella tavola dei vincoli di inedificabilità la fascia di rispetto dall'autostrada A 12 che interessa il territorio comunale.

In recepimento delle indicazioni esposte nella Relazione Istruttoria n°103 del 19/02/2019 sono stati considerati i diversi aspetti evidenziati:

- Gli incrementi di carico urbanistico sono subordinati alla verifica con l'ente gestore della capacità depurativa residua,
- Gli aspetti geologici sono stati sviluppati in maniera approfondita sulla base delle indicazioni ricevute con la nota del Settore Assetto del Territorio in data 22/02/2019, e comprendono gli approfondimenti richiesti con la successiva nota del 20 gennaio 2020 con la quale è stato disposto il preventivo nulla osta all'adozione del Piano previsto all'art. 89 del D.P.R. 380/2001,
- Sono stati approfonditi gli aspetti inerenti il sistema di raccolta dei rifiuti e i dati corrispondenti,
- Sono state effettuate le sovrapposizioni con la carta della Zonizzazione Acustica Comunale al fine di accertare la conformità delle previsioni alla stessa,
- Per quanto concerne la Cava di Acquafredda è stata recepita la normativa redata all'interno dello specifico PTRAC vigente,
- Le motivazioni per le varianti proposte al PTCP sono state illustrate in relazione e nell'apposito allegato oltre che verificate in VAS.

## 11. Conclusioni

In sintesi, il progetto di PUC risponde alle volontà espresse dalla Civica Amministrazione, tenuto conto delle istanze presentate entro un quadro di valorizzazione delle identità di Castiglione Chiavarese che trovano nella sua positiva localizzazione e connessione con i centri contermini, unitamente al permanere di contesti di vita qualificati per dotazioni di servizi e connotazioni di spazi caratterizzati da una buona qualità paesaggistica e ambientale, elementi di tenuta e che assieme al permanere di importanti valori ambientali, di una rete escursionistica efficiente, di un sistema diffuso di imprenditoria agroalimentare e di servizi per la ricettività e l'attrattività turistica culturale ed escursionistica, disegnano lo scenario di riferimento per la prospettiva di Castiglione. Alla luce delle scelte di Piano, qualificate dal contenimento dell'uso del suolo, Castiglione si conferma un territorio in cui rafforzare la vocazione residenziale primaria unitamente alla fruizione turistico escursionistica e propria del turismo lento e rurale, anche al mutare delle condizioni di vita e relazionali a cui stiamo assistendo.
Territori delle aree interne eppure prossimi ai centri principali trovano numerosi motivi di attrazione per essere luoghi in cui vivere e soggiornare. La valorizzazione delle preesistenze naturalistiche, storiche archeologiche e produttive agroalimentari, costituisce l'assist di questa prospettiva.

## 12. Elaborati costituenti il PUC

### 12.1 Descrizione Fondativa

Testi

- Relazione generale della Descrizione Fondativa
- Relazione geologica

Tavole grafiche

- Tav 01 DF - Morfologia di base
- Tav 02 DF- Carta dell'uso del suolo
- Tav 03 DF- Piano di Bacino, carta della suscettività al dissesto
- Tav 04 DF- Piano di Bacino, carta delle fasce di inondabilità
- Tav 05 DF - Vincolo idrogeologico
- Tav 06 DF- PTCP - Assetto insediativo
- Tav 07 DF - Vincoli architettonici, archeologici e paesaggistici
- Tav 08 DF - Aree percorse dal fuoco
- Tav 09 DF - Carta dei sentieri
- Tav 10 DF - Strutture e dotazioni per il turismo
- Tav 11 DF - Piano regolatore generale vigente
- Tav 12 DF - Sistema dei vincoli sovraordinati
- Tav 13 DF - Carta delle attese dei cittadini
- Tav 14 DF - Suddivisione indicativa delle unità di disciplina
- Tav 15 DF - I servizi pubblici esistenti
- Tav 16 DF - Sovrapposizione unità di disciplina e PTCP
- Tav 17 DF - Sovrapposizione unità di disciplina e vincoli

Tavole grafiche della degli aspetti geologici in elenco:

- Tav 01 GEO - Classi di acclività
- Tav 02 GEO - Carta geologica
- Tav 03 GEO - Carta geomorfologica
- Tav 04 GEO - Carta idrogeologica

## 12.2 Elaborati costituenti il Documento degli Obiettivi

- Relazione Documento degli Obiettivi

## 12.3 Elaborati costituenti la Struttura del Piano

Testi

- Relazione sulla struttura del Piano Urbanistico
- Allegato A: Dettaglio ambiti con accertamento della densità territoriale
- Allegato B: Proposta varianti PTCP
- Norme generali del PUC (parte I)
- Repertorio delle schede normative degli ambiti e delle dotazioni pubbliche e infrastrutture (parte II)
- Dettaglio calcolo unità di carico urbanistico del PUC
- Normativa geologica

Tavole grafiche

- Tav 01.A STR – Suddivisione del territorio in Ambiti con evidenziazione delle dotazioni infrastrutturali e servizi collettivi (scala 1:10000)
- Tav 01.B STR - Suddivisione del territorio (parte insediata) in Ambiti con evidenziazione delle dotazioni infrastrutturali e servizi collettivi (scala 1:5000)
- Tav 02.A STR – Individuazione nel territorio delle dotazioni attuali e previste dei servizi collettivi, differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017 (scala 1:10000)
- Tav 02,B STR – Individuazione nel territorio (parte insediata) delle dotazioni attuali e previste dei servizi collettivi, differenziati per categoria di servizio come da RR 2/2017 (scala 1:5000)
- Tav. 03 STR - individuazione aree in cui sono presenti edifici di pregio di carattere testimoniale
- Tav 04 STR - Proposta varianti PTCP

Tavole grafiche inerenti gli aspetti geologici

- Tav GEO 05 – MOPS

- Tav GEO 06 - Carta dei vincoli
- Tav GEO 07 - Suscettività d'uso del territorio per gli aspetti geologici e idraulici

Tavole di verifica del PUC

- Tav 01 VER - Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee DM 1444/68
- Tav 02 VER - Sovrapposizione PUC e PTCP vigente
- Tav 03 VER - Sovrapposizione PUC e varianti PTCP
- Tav 04 VER - Sovrapposizione PUC e Suscettività d'uso geologica
- Tav 05 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con vincoli D.Lgs. 42/2004
- Tav 06 VER - Art.27 c.2 lettera a) Sovrapposizione struttura PUC con rete ecologica ligure e ZSC
- Tav 07 VER - Sovrapposizione Struttura del piano e fasce di inedificabilità assoluta

## 12.4 VAS

Testi

- Rapporto ambientale
- Dichiarazione di sintesi
- Valutazione d'incidenza

Tavole grafiche VAS

- Tav 01 VAS - ZSC e rete ecologica
- Tav 02 VAS - Zonizzazione acustica
- Tav 03 VAS - Sovrapposizione PUC e zonizzazione acustica
- Tav 04 VAS - Piano di tutela delle acque
- Tav 05 VAS - Sintesi dei valori ambientali
- Tav 06 VAS - Sintesi delle criticità ambientali
- Tav 07 VAS - Sovrapposizione zonizzazione PUC e dei valori ambientali
- Tav 08 VAS - Sovrapposizione zonizzazione PUC e criticità ambientali

Studio di incidenza

- Studio di incidenza

Tavole grafiche Relazione d'Incidenza

- Tav 01 zsc e rete ecologica

- Tav 02 carta degli habitat
- Tav 03 carta della presenza di specie e grotte
- Tav 04 tipi forestali
- Tav 05 carta delle qualità catastali
- Tav 06 carta piani di gestione
- Tav 07 sovrapposizione puc zsc e rete
- Tav 08a sovrapposizione puc habitat
- Tav 08b sovrapposizione puc habitat
- Tav 08c sovrapposizione puc habitat

# INDICE

1.Il procedimento formativo ..... 1
2. La forma tecnica adottata ..... 4
3. Descrizione per sistemi ..... 5
3.1. Premessa ..... 5
3.2. Il sistema naturalistico ed ambientale ..... 6
3.3. Il sistema dei territori aperti insediati ..... 6
3.4. I centri ed i nuclei di valore storico ..... 8
3.5. Gli insediamenti con carattere semiurbano e urbano ..... 8
3.8. Il sistema delle risorse economiche ..... 11
3.9. I sistemi dei servizi collettivi e della rete infrastrutturale ..... 12
4. Gli effetti della scelta del Piano per componenti e indirizzi ..... 12
5. I rapporti con il P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo ..... 13
6. Calcolo analitico del dimensionamento insediativo e superfici di standard urbanistico e loro verifica ai sensi del regolamento n° 2 del 25/7/2017 ..... 15
7. Illustrazione delle modalità di recepimento nel Piano della disciplina di cui agli articoli 29 bis, 29 ter, 29 quater e 29 quinquies della L.R. 36/1997 e s.m. e i. ..... 16
8. Modalità di recepimento nel piano della legislazione regionale di settore e di quella a carattere speciale ..... 19
8.1. Recepimento piano casa (L.R. n° 49/2009 e s. m. ed integrazioni) ..... 19
8.2. Recepimento normativa sottotetti (L.R. n° 24/2001 come modificata con la l.r. 30/2014) ..... 19
9. Riferimenti alla normativa regionale di settore ..... 19
9.1. L.R. 38/2007 e s.m. e int. - Edilizia residenziale sociale (L.R.38/2007 e s.m. e int.) ..... 19
9.2. Turismo ( l.r. n° 1/2008 e n° 32/2014 e s. m e int.) ..... 20
10. Osservanza nel Piano dei pareri motivati dei Soggetti Competenti in materia di VAS, ricevuti nel corso della procedura di consultazione ..... 20
11. Conclusioni ..... 23
12. Elaborati costituenti il PUC ..... 23