



COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE



PROGETTO

adeguamenti pareri ex art. 38, comma 7, lettera c), L.R. 36/97 e s.m. ed i.

arch. VALIA GALDI

Collaborazione

arch. STEFANIA VERNAZZA

il dirigente Edilizia Privata e Urbanistica

ing. LUCA MARIO BONARDI

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

Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 397 in data 08/05/2020

Pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria n. 22 in data 27/05/2020

RAPPORTO AMBIENTALE

Data **Giugno 2015** Agg. **Gennaio 2020**

RELAZIONE E MONITORAGGIO VAS

RAPPORTO AMBIENTALE MODIFICHE IN ITINERE

I.r. 32/2012 **V.A.S.**



Piano Urbanistico Comunale I.r.36/97 ss.mm.ii.

Il Dirigente Settore Urbanistica ed Edilizia Privata
Ing. Mario Luca Bonardi

Dicembre 2019



Progettista
Arch. Valia Galdi OAGE 2025

MODIFICHE IN ITINERE PUC Chiavari 2018

E ADEGUAMENTI AI PARERI REGIONALE All. Del.G.R.n°533/2019, CMGE All. Del.C.M.n°22/2019

Il Piano aggiornato comprende le modifiche in itinere, il recepimento di alcune osservazioni, l'adeguamento alle prescrizioni regionali e metropolitane che hanno complessivamente portato a ridurre le impronte antropiche e a recepire salvaguardie inerenti il sistema del verde.

1. Quadro delle modifiche in itinere adeguate

Le modifiche in itinere, con eccezioni non rilevante ai fini delle VAS date dalla riscrittura delle norme in modo tale da essere coerenti con il REC approvato lo scorso dicembre, hanno riguardato:

Non oggetto di VAS:

- Riscrittura delle Norme per allineamento alle definizioni e ai parametri urbanistici introdotti con il REC (dicembre 2017) in recepimento della DGR.316/2017.

Oggetto di VAS (modifiche a carichi urbanistici e previsioni sul territorio):

- Il recepimento della LR 24/2001 s.m.e i. per il recupero dei sottotetti
- Il recepimento della LR 49/2009 s.m.e i. detta Piano Casa
- Alcune modifiche alle Aree Progetto
- Riperimetrazione aree ARI-SR-VT
- Modifiche al Distretto di Trasformazione di Colmata Lido DST-TRZ CL
- Introduzione di un nuovo Distretto di Trasformazione di Preli DST-TRZ PL

Di seguito si illustrano brevemente i contenuti e si riportano osservazioni sugli impatti delle nuove previsioni che nel complesso producono una riduzione dei pesi urbanistici e delle loro impronte ambientali sul territorio di Chiavari.

2. Recepimento Legge per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti LR 24/2001 s.m. e i.

Con l'adeguamento ai Pareri e in riferimento all'art.1 della LR 24/2001 s.m. e i. è stata recepita la legge per il recupero dei sottotetti articolando la sua applicazione per i singoli ambiti nel rispetto delle caratteristiche insediative e paesaggistiche e tenendo conto delle vulnerabilità del territorio sotto il profilo idrogeologico. È stata redatta una norma d'inquadramento e di raccordo all'art.12 delle Norme del Piano e poi sono articolate specificazioni per ogni ambito.

Ambiti PUC	PTCP AS INS	PdB	Sottotetti	estensione	norma PUC	incrementi urbanistici prima non previsti
------------	-------------	-----	------------	------------	-----------	---

AMBITI DI CONSERVAZIONE						
AC-TNI	ANI-MA, IS-MA		non ammessi	non ammessi	no	-
AC-TNI-A	ANI-MA, ANI-CE		non ammessi	non ammessi	no	-
AC-CS	SU	fascia A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Limitazioni da Piano di Bacino, conservazione della sagoma in generale e solo e nei casi esterni all'SU del PTCP e che sia compatibile le sopraelevazioni devono essere <cm 50	-
AC-CU	TU, SU	fascia A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Limitazioni da Piano di Bacino, e per asetti paesaggistici (H max gronda e colmo)	-
AC-VPA	PU		non ammessi	non ammessi	no	-
AC-PRC	ID-MA, IS-MA		Non possono generare nuove unità abitative autonome, modifiche di sagoma limitate con criteri paesaggistici	Non possono generare nuove unità abitative autonome, modifiche di sagoma limitate con criteri paesaggistici	limiti da area di pregio paesaggistico	-
AC-PRC 1	IS-MA CPA		Non possono generare nuove unità abitative autonome, modifiche di sagoma limitate con criteri paesaggistici	Non possono generare nuove unità abitative autonome, modifiche di sagoma limitate con criteri paesaggistici	limiti da area di pregio paesaggistico	-
AC-TR (ex ARI-TR1)	IS-MA CPA, ANI-MA, IS-CE		non ammessi	non ammessi	no	-
AC-BC-BA	IS-CE		Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente	Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente	limiti da area di pregio paesaggistico	-
AC-BC-AR	ID-MA		Ammessi con limitazioni: non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo oltre la misura strettamente necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato e comunque non superiore a mt. 0,50	Ammessi con limitazioni: non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo oltre la misura strettamente necessaria per il miglioramento dell'efficienza energetica del fabbricato e comunque non superiore a mt. 0,50	limiti da area di pregio	si
AC-BC-AR 1	IS-CE		Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente	Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente		-
AC-BC-GR	IS-CE		non ammessi	non ammessi		-
AC-BC-GR 1	IS-CE		non ammessi	non ammessi		-
AC-VS-GR	IS-CE		non ammessi	non ammessi		-
AC-VS-PG	TU		Ammessi senza modifiche di sagoma	Ammessi senza modifiche di sagoma	piazza Gagliardo	-
AC-NS-CP	IS-MA		Ammessi senza modifiche di sagoma	Ammessi senza modifiche di sagoma	nucleo Campodonico	-
AC-NS-SG	IS-MA		Ammessi senza modifiche di sagoma	Ammessi senza modifiche di sagoma	nucleo Sanguinetto	-

AC-VEN	PU		non ammessi	non ammessi		-
AC-ME	ME		non ammessi	non ammessi		-
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO						
ARI-TU	TU	fasce A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Ammessi con esclusione degli edifici di pregio e vincolati, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	crediti esterni da usare in ampliamento ove ammissibile per compatibilità PdB e caratteristiche edilizie	si
ARI-CU	TU, SU, PU, IS-MA	fasce A, A*, B	Ammessi con limitazioni alle modifiche di sagoma, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Ammessi per funzioni compatibili quando ve ne siano le caratteristiche edilizie, senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B		-
ARI-Q	ID-MO A	fasce A, A*, B	Ammessi senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B	Ammessi senza aumento del carico urbanistico in fascia A, A*, B	contributo credito edilizio per nuova ed. V 40% del tot	si
ARI-PR	ID-MO A		Per le aree esterne ai SUA sono ammessi senza modifiche di sagoma	Non ammessi	-	-
ARI-FM	TU	fasce A, A*, B	Ammessi senza aumento del numero di unità abitative e del carico urbanistico in fascia A, A*, B, limitazioni alle modifiche di sagoma	Ammessi senza aumento del carico urbanistico in fascia A, A*, B	contributo credito edilizio anche esterno per ampliamento	Minima parte dnon interessata dalle fasce
ARI-LB	ID-MO A, TU	-	-	-	-	-
ARI-FE	ID-MO A		Non ammessi	Non ammessi		-
ARI-CA-CA, ARI-CA-MX	IS-MA		Ammessi con limitazioni alle modifiche di sagoma	Ammessi per funzioni compatibili quando ve ne siano le caratteristiche edilizie	contributo credito edilizio anche esterno per ampliamento	si
AMBITI DI COMPLETAMENTO						
ACO-CA-nn	ID-MOA, IS_MA		Ammessi nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici	Ammessi nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici	contributo credito edilizio anche esterno per ampliamento	si
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE						
ARI-TR	IS-MA, ID-MOA		Ammessi senza aumento del numero di unità abitative e nel rispetto di caratteri architettonici e tipologici	Ammessi per funzioni compatibili quando ve ne siano le caratteristiche edilizie	limitazione impiego crediti edilizi	-

ARI-TR in condizioni di recupero di oliveti abbandonati	IS-MA		Ammessi nel rispetto di caratteri architettonici e tipologici con possibilità di aumento delle unità abitative solo se motivati da attività produttive	Ammessi per funzioni compatibili quando ve ne siano le caratteristiche edilizie	impiego di crediti "esterni"	si, ma già previsti
ARI-DP	ID-MO A, TU		Non pertinenti	Non pertinenti	-	-
ARI-DP Sub ambito 1 Lames	ID-MO A		Non pertinenti	Non pertinenti	-	-
ARI-DP-F	IS-CE		Non pertinenti	Non pertinenti	-	-

L'articolazione puntuale della norma tutela la compatibilità con gli aspetti paesaggistici e la sostenibilità degli interventi rispetto alla fragilità idrogeologica del territorio. L'aumento dei carichi possibili sono nel dimensionamento assorbiti nella generale considerazione dei recuperi edilizi, tenendo conto anche della limitata attività edilizia che caratterizza questo periodo.

3. Recepimento Legge regionale detta "Piano casa" Lr 49/2009 s.m. e i.

Il Comune aveva negli anni scorsi approvato la Delibera di esclusione di alcune componenti territoriali dall'applicazione dell'art.3 e collegati da alcune porzioni pregiate del territorio con particolare riferimento al balcone costiero.

Il recepimento della norma regionale, sino ad oggi operante in deroga alla normativa urbanistica comunale, trova spazio nel PUC modificato in modo da risultare articolata per le varie componenti territoriali tenuto conto delle caratteristiche paesaggistiche, insediative e dell'esclusività degli ambiti, in maniera da risultare completamente integrata al PUC e assorbendo ordinandole le norme che facevano già riferimento a interventi di riqualificazione nel PUC adottato, attraverso la definizione di interventi ormai inammissibili alla luce della DGR 316/2017 e come evidenziato dai Pareri regionali Pianificazione e VAS.

Di seguito si illustra il quadro dell'applicazione della norma articolata per ambiti.

Ambiti PUC	PTCP AS INS	PdB	Piano casa art.3	art 3bis	art 4	art 6	art 7	art. 7 bis	norma PUC	incrementi urbanistici prima non previsti
			V<1500 60mc 20-10-6%	cambio uso ed <200mc	premierità 5-15%	V < 2500 dem ric +35%	V prod < 10000 dem ric +35%	casi 45% - 50%		
AMBITI DI CONSERVAZIONE										
AC-TNI	ANI-MA, IS-MA								no	-

AC-TNI-A	ANI-MA, ANI-CE								no	-
AC-CS	SU								no	-
AC-CU	SU, TU		no in ambito SU del PTCP vigente V<1500 V<200mc=40mc 200-500=10% 500- 1000= 5% 1000- 1500= 3% max mc 100, senza aumento di carico urbanistico nelle zone A, A*,B						Limitazioni da Piano di Bacino	-
AC-VPA	PU								no	-
AC-PRC	ID-MA, IS- MA		V<1500 V<200mc=40mc 200-500=10% 500- 1000= 5% 1000- 1500= 3% max mc 100	si	si	demolizione e ricostruzione se credito edilizio derivante da recupero dell'oliveto in ARI- TR 1 unico intervento max SU mq 150	<i>non ammessa</i>		limiti da area di pregio paesaggistico	-
AC-PRC 1	IS-MA CPA									-
AC-TR (ex ARI- TR1)	IS-MA CPA, ANI-MA, IS-CE									-
AC-BC-BA	IS-CE									-
AC-BC-AR	ID-MA		V<1500 V<200mc=40 mc 200-500=10% 500- 1000= 5% 1000- 1500= 3% max mc 100	ammessi a condizioni recupero edifici storici, compatibilità tipologica, se ciò non è possibile max 50% esistente demolito con Indice copertura max sul lotto pari a 0,2	si per funzioni ammesse	ordine statico- strutturale o incompatibilità paesaggistica pari volume + 10% entro lo stesso ambito subordinati a manutenzione 5000 mq terreno agricolo	<i>non ammessa</i>		limiti da area di pregio paesaggistico balcone costiero superamento delibera esclusione art.3	si
AC-BC-AR 1	IS-CE									-

AC-BC-GR	IS-CE									-
AC-BC-GR 1	IS-CE									-
AC-VS-GR	IS-CE									-
AC-VS-PG	TU								piazza Gagliardo	-
AC-NS-CP	IS-MA					piccoli manufatti incompatibili sotto il profilo paesistico e di dimensione inferiore a mc 100 e ricostruzione max mc 25 in ampliamento			nucleo Campodonico	-
AC-NS-SG	IS-MA								nucleo Sanguineto	-
AC-VEN	PU									-
AC-ME	ME									-
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO										
ARI-TU	TU	senza aumento carico insediativo in fasce A, A*, B	V<1500 V<200mc=40mc 200-500=10% 500-1000= 5% 1000-1500= 3% max mc 100	non superiori a mc.200 (su strada carrabile, migliore qualità edilizia e paesaggistica, no autorimesse) no aumento carico urb in aree A, A*, B		con degrado strututrale max + 10% SU a pari Volume anche in sito diverso nello stesso ambito	max 100% Volume prees o 130% con quote ed. soc. conv.> 20%		crediti esterni da usare in ampliamento	si
ARI-CU	TU, SU, PU, IS-MA		non ammessi	si se compatibilità PdB in area esterna al PU	si	non ammessi	non ammessi			-
ARI-Q	ID-MO A		Lr 49	Lr 49	Lr 49	Lr 49	ammessi solo laddove è possibile ricostruire sulla stessa area		contributo credito edilizio per nuova ed. V 40% del tot	si
ARI-PR	ID-MO A									-

ARI-FM	TU		max 200 mc da ricostruire in ampliamento max mc 100						impiego di crediti "esterni" per ampliamento max 10%	si
ARI-LB	ID-MO A, TU									-
ARI-FE	ID-MO A									-
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE										
ARI-TR	IS-MA		ampliamento solo per demolizione manufatti < mc 200 e riq area	per funzioni consentite nell'ambito		<i>non ammessi</i>	<i>non ammessi</i>		limitazione impiego crediti edilizi	-
ARI-TR in condizioni di recupero di oliveti abbandonati	IS-MA		V<1500 V<200mc=40mc 200-500=10% 500-1000= 5% 1000-1500= 3% max mc 100	-		<i>non ammessi</i>	<i>non ammessi</i>		impiego di crediti "esterni" per ampliamento max 10% sino a mq 25 e articolo specifico per premialità per recupero oliveti abbandonati	si, ma già previsti
ARI-DP	ID-MO A, TU		no	no da produttivo a commerciale		non ricorre il caso	si per produttivo con incr max + 20% SU in sito			si
ARI-DP Sub ambito 1 Lames	ID-MO A		max + mq 300 SU e h + 4 mt		no da produttivo a commerciale	-	si per produttivo con incr max + 20% SU in sito			si, ma già previsti
ARI-DP-F	IS-CE		+ 20% del V per attività florovivaistiche, serre + 10% max		a parità di carico urbanistico per funzioni ammesse nell'ambito	-	-	-		si, ma già previsti
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE										
ARI-SR-nn										
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CAMPAGNA ABITATA										

ARI-CA-CA, ARI-CA-MX	IS-MA	V<1500 V<200mc=40mc 200-500=10% 500-1000= 5% 1000-1500= 3% max mc 100	si	si	si incremento 15%	con limitazioni morfologiche e sino ricostruzione sino al 70% del volume originario			si
AMBITI DI COMPLETAMENTO									
ACO-CA-nn		V<1500 V<200mc=60mc 200-500=20% 500-1000= 10% 1000-1500= 6% max mc 200	si, condizioni area	si	si incremento 25%, vincoli morfologici e tipologici per la ricostruzione	a pari volume, vincoli morfologici e tipologici per la ricostruzione			si

L'esclusioni oerate dagli ambiti pregiati di conservazione, le mitigazioni negli ambiti a ridotta suscettività alle trasformazioni e di maggiore delicatezza paesaggistica, operano un generale riordino della materia alla luce delle caratteristiche locali.

In ogni caso il trend degli ultimi anni risulta comunque limitato con la realizzazione di media di mq 116 all'anno di nuove superfici derivate dall'applicazione della normativa.

4. Modifiche alle Aree Progetto

A seguito delle modifiche risultate dall'ottemperamento ai Pareri regionali e di alcune azioni intraprese nel frattempo dalla Civica Amministrazione, è stato redatto un aggiornamento delle Aree Progetto, poiché alcune risultano ad oggi superate o svuotate dei contenuti principali che le avevano motivate, riconducendole alla gestione operativa corrente del PUC.

AREE PROGETTO PUC ADOTTATO (DCC 98 del 9/12/2015)	AREE PROGETTO PUC modificato a seguito adeguamento prescrizioni	AREE PROGETTO PUC modificato a seguito proposte nuova C.A.
AP 1 – Ex oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni	AP 1 – Ex oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: "La centralità storica dell'ambito nel quale si opera, impone che qualora si intervenga sul sedime la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art.25) in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico."	=
AP 2 – Recupero Torre cinquecentesca	AP 2 – Recupero Torre cinquecentesca	=

	Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: "Il rilievo storico della struttura impone che qualora si intervenga sul sedime, la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art.25) in relazione alla verifica preventiva dell'interesse archeologico."	
AP 3 – Esedra di palazzo Marana e collegamento con Via martiri della Liberazione	AP 3 – Esedra di palazzo Marana e collegamento con Via martiri della Liberazione Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: "La centralità storica dell'ambito nel quale si opera impone che qualora si operi sul sedime, la soprintendenza sia interpellata in relazione alla componente archeologica." Presenza di vincoli particolari: - 07/00045321 Palazzo Falcone Marana, anno del decreto di vincolo: 1987	=
AP 4 – Piazza della Fenice	AP 4 – Piazza della Fenice Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: " Il rilievo storico della piazza impone che qualora si intervenga sul sedime, la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art. 25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico"	=
AP 5 – Piazza N.S. dell'Orto	AP 5 – Piazza N.S. dell'Orto Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: "La centralità storica dell'ambito nel quale si opera, impone che qualora si intervenga sul sedime, la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art. 25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico."	AP 5 – Piazza N.S. dell'Orto Stralciata in quanto sarà oggetto di nuovo concorso di progettazione
AP 6 – Connessione area parcheggio Assarotti – Corso Colombo	AP 6 – Connessione area parcheggio Assarotti – Corso Colombo	
AP 7 – Connessione area Stazione FF.SS. e Piazza Leonardi Era ammessa la conversione delle superfici poste al piano	AP 7 – Connessione area Stazione FF.SS. e Piazza Leonardi Viene eliminata la possibilità di elevazione dell'altezza del corpo di fabbrica più basso verso la linea ferroviaria sino	AP 7 – Connessione area Stazione FF.SS. e Piazza Leonardi

<p>strada a funzioni commerciali limitate a esercizi di vicinato o a pubblici esercizi, e per quelle ai piani superiori a funzioni residenziali (R) con possibilità di elevazione dell'altezza del corpo di fabbrica più basso verso la linea ferroviaria sino all'altezza del corpo più alto con un incremento massima di S,.A. da attribuirsi a residenza sino a 500 mq.</p>	<p>all'altezza del corpo più alto.</p> <p>“Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservino nel sottosuolo</p>	<p>Stralciata perché il sovrappasso non ha riscontri di fattibilità ad oggi.</p>
<p>AP 8 – Area lungo Via Chiarella</p> <p>Edificio scolastico: S.A. sino a mq. 2200 mq. con un massimo di due piani fuori terra, oltre ad eventuali sovrastrutture tecniche.</p> <p>Intervento privato a valle dell'Aurelia: S.A. max mq. 600; RV – sino a 4,00; D minima dai confini m. 5,00; D minima dalle costruzioni frontistanti m. 10,00; Altezza massima di ciascun corpo di fabbrica m. 10,20.</p>	<p>AP 8 – Area lungo Via Chiarella</p> <p>Edificio scolastico: S.A. sino a mq. 2200 mq. con un massimo di tre piani fuori terra.</p> <p>Intervento privato a valle dell'Aurelia, modifica dei parametri edilizi: S.A. max mq. 1.150; RV – sino a 3,80; D minima dai confini m.5,00; D minima dalle costruzioni frontistanti m. 10,00</p> <p>Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservino nel sottosuolo.</p>	<p>AP 5 – Area lungo Via Chiarella</p> <p>Sostituzione della previsione scolastica con area a parcheggi. Inserimento di prescrizioni circa le sistemazioni paesaggistiche, modifiche al perimetro riportato (dopo la stesura 2018) al perimetro originario in accoglimento dell'Osservazione n°8 presentata in data 08.02.2019 prot.6416. Recempimento delle prescrizioni di cui al punto b. della valutazione VAS del Parere Regionale All. DG 533/2019.</p> <p>L'area prevede:</p> <p>Intervento privato a valle dell'Aurelia: S.U. max mq. 1.150, SA max 50% SU; D minima dai confini m. 5,00; D minima dalle costruzioni frontistanti m. 10,00 È ammessa la realizzazione un'autorimessa interrata al di sotto dei parcheggi pubblici a raso, nel qual caso la realizzazione dei parcheggi a raso sarà di uso pubblico.</p> <p>Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio, si suggerisce una comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservino nel sottosuolo.</p> <p>Urbanizzazioni:</p>

		<p>Parcheggi pubblici alberati o alternativamente integrati nel paesaggio (pergole verdi) per 45 p.auto</p> <p>Sistemazioni paesaggistiche: Ridisegno delle coperture verdi con funzioni di integrazione paesaggistica e mitigazione ambientale con la previsione di zone filtro o schermature con alberature e la previsione di pavimentazione drenante sull'area di parcheggio pubblico a raso.</p>
<p>AP 9 – Complesso Villa del Conte collina delle Grazie</p> <p>Erano ammessi interventi di rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti con interventi di restauro e recupero edilizio</p> <p>Erano possibili interventi di sostituzione edilizia all'interno dello stesso sito come definito dalla L.R. 49/2009 e s.m.</p> <p>Nel caso di volumi aventi V.I.P. sino a mc. 200 costruttivamente e tipologicamente incongrui o in stato di irreversibile degrado era ammessa loro demolizione e riproposizione a volume esistente o in aggregazione tra di loro in nuovo edificio.</p>	<p>AP 9 – Complesso Villa del Conte collina delle Grazie</p> <p>Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti con interventi di restauro e risanamento conservativo, con ampliamento ammesso esclusivamente a fini igienico sanitari pari al massimo al 10% della SA e con un limite non valicabile di mq.9, per ciascun elemento edilizio esistente di superficie maggiore di mq 70.</p> <p>Vengono introdotte misure di mitigazione degli interventi edilizi, modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi.</p> <p>Vengono introdotte misure per il recupero produttivo e la conduzione dei terreni agricoli ad olivo prevalente.</p> <p>I permessi di costruire convenzionati rilasciati previa approvazione di progetto edilizio e ambientale che definisca nel dettaglio soluzioni tecniche, di mitigazione degli impatti e modalità di esecuzione delle opere. Tale progetto dovrà essere esteso all'intera AP 09 con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la permanenza nel tempo della destinazione</p> <p>d'uso assegnata dal Piano.</p> <p>Aspetti archeologici. L'intervento ricade in un areale a rischio archeologico basso.</p>	<p>AP 6 – Complesso Villa del Conte collina delle Grazie</p> <p>Destinazioni d'uso ammesse agricole e agrituristiche nei limiti consentiti dalla legge.</p> <p><i>Vengono mantenute le prescrizioni oggetto delle precedenti modifiche:</i></p> <p>Sono ammessi interventi di rifunzionalizzazione di tutti i volumi esistenti con interventi di restauro e risanamento conservativo, con ampliamento ammesso esclusivamente a fini igienico sanitari pari al massimo al 10% della SA e con un limite non valicabile di mq.9, per ciascun elemento edilizio esistente di superficie maggiore di mq 70.</p> <p>Vengono introdotte misure di mitigazione degli interventi edilizi, modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi.</p> <p>Vengono introdotte misure per il recupero produttivo e la conduzione dei terreni agricoli ad olivo prevalente.</p> <p>I permessi di costruire convenzionati rilasciati previa approvazione di progetto edilizio e ambientale che definisca nel dettaglio soluzioni tecniche, di mitigazione degli impatti e modalità di esecuzione delle opere. Tale progetto dovrà essere esteso all'intera AP 09 con preventiva stipula di convenzione atta a prevedere e garantire la permanenza nel tempo della destinazione d'uso assegnata dal Piano.</p> <p>Aspetti archeologici. L'intervento ricade in un areale a rischio archeologico basso.</p>

<p>AP 10 – Centro sportivo in Sanpierdicanne</p>	<p>AP 10 – Centro sportivo in Sanpierdicanne</p> <p>Vasca di laminazione: sarà progettata con sponde adeguatamente inverdite per migliorarne l'integrazione paesaggistica e ambientale, mantenendo la continuità dei corridoi ecologici degli ambienti umidi.</p> <p>Raccordo stradale di fondovalle: riproposto a monte in caso di realizzazione della vasca di laminazione o in alternativa è ammessa la sistemazione del tracciato esistente di collegamento agli insediamenti rurali di fondovalle</p> <p>Corridoi ecologici: mantenimento della continuità delle superfici naturali, in particolare in occasione di attraversamenti di rivi e raccordi.</p> <p>Aspetti archeologici. L'intervento ricade in un'area a rischio archeologico medio per la possibile sussistenza di strutture collegate all'antico tracciato viario che percorreva il versante sud del Rio Campodonico.</p>	<p>AP 10 – Centro sportivo in Sanpierdicanne</p> <p>Stralcziata</p> <p>Le condizioni di vulnerabilità idraulica dell'area del palazzetto dello sport e dell'intorno, le previsioni sovraordinate per la messa in sicurezza idraulica non consentono l'aumento di Carico Urbanistico in questa zona.</p> <p>La previsione dell'area di rimessaggio bus è superata.</p> <p>Gli interventi di ampliamento o consolidamento dell'area del palazzetto dello sport, subordinati alla rispondenza al PdB, sono interventi di carattere pubblico non necessariamente oggetto di una scheda specifica e nella disponibilità di scelta della programmazione comunale.</p>
<p>AP 11 – Via San Pio X</p>	<p>AP 11 – Via San Pio X</p>	
<p>AP 12 – Piazza del Buono</p>	<p>AP 12 – Piazza del Buono</p> <p>Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici:</p> <p>“L'intervento ricade in un areale a rischio archeologico medio e nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016.”</p>	<p>AP 12 – Piazza del Buono</p> <p>Stralcziata in quanto opera pubblica approvata</p>
<p>AP 13 – Ex aree Gas tra Via Parma e l'Entella</p>	<p>AP 13 – Ex aree Gas tra Via Parma e l'Entella</p> <p>Nuovo disegno di suolo: impiego di alberature e arbusti compatibili con l'ambiente locale, da collocarsi lungo l'asse di via Parma e in corrispondenza del collegamento con le percorrenze ciclopedonali lungo l'Entella. La scelta delle essenze sarà da concordare con l'ente gestore del SIC presente al contorno dell'area.</p> <p>Aspetti archeologici. Si sottolinea che l'intervento ricade in un'area a rischio archeologico medio per il fatto di essere ubicata nell'areale di fondovalle e si evidenzia che qualora si</p>	<p>AP 8 – Ex aree Gas tra Via Parma e l'Entella</p> <p>=</p>

	trattasse di opere pubbliche rientrerebbero nell'ambito di applicabilità del D. Lgs. 50/2016 art. 25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico.	
AP 14 – Nuovo Parco giochi Villa Rocca	AP 6 – Nuovo Parco giochi Villa Rocca Nessuna modifica, salvo una specifica riguardante gli aspetti archeologici: “La centralità storica dell'ambito nel quale si opera, impone che qualora si intervenga sul sedime la Soprintendenza sia interpellata (D. Lgs. 50/2016 art.25) in relazione alla Verifica preventiva dell'interesse archeologico.” Modifica nella numerazione della scheda.	AP 6 – Nuovo Parco giochi Villa Rocca Stralciata in quanto il Comune ha affidato nel frattempo all'Università di Genova, Dipartimento di Architettura della Scuola Politecnica, una valutazione complessiva del Parco di Villa Rocca e degli interventi ammissibili
AP 15 – Intervento in Via G. B. Pianello 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 . Dotazioni pubbliche previste a carico dei soggetti attuatori dell'intervento privato: Realizzazione e cessione al Comune di un alloggio di E.R.P. - 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 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.	AP 11 – Intervento in Via G. B. Pianello Modifica nella numerazione della scheda. Tre singole edificazioni per un complesso di S.A. sino a mq. 350 destinato interamente alla funzione d'uso residenza (R), da realizzarsi nella sola porzione meridionale dell'ambito, localizzata lungo il percorso stradale esistente, caratterizzato da una radura, con osservanza di un R.V (rapporto di incidenza volumetrica) non maggiore di 4,2. Dotazioni pubbliche previste a carico dei soggetti attuatori dell'intervento privato: - Realizzazione e cessione gratuita al Comune di aree di parcheggio pubblico lungo i lati di via Pianello per una superficie di almeno mq. 300 comprensiva di spazi verdi di arredo e connessi, anche sistemabili per uso eventuale di dog-park . - Realizzazione completa e cessione gratuita al Comune di aree verdi attrezzate, da progettare commisurate ai fabbisogni del quartiere e alla riqualificazione paesaggistica dell'ambito, anche mediante il recupero di percorrenze pedonali e aree verdi di sosta. Aspetti archeologici. Qualora si tratti di lavori non ricadenti nell'ambito di applicabilità dell'art. 25 del D. Lgs. 50/2016 poiché l'intervento ricade in un areale a rischio alto si suggerisce una comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza ai fini della definizione delle modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.	AP 7 – Intervento in Via G. B. Pianello Il progetto è aggiornato con l'inserimento - del vincolo di 1/3 della previsione di nuova edificazione, pari a circa mq 100 a Edilizia Sociale ERP o ERS - la SAcc massima assentibile è pari a 0,5 SU - di una fascia di parcheggio a raso a lato di via Pianello per complessivi 20-25 posti auto.

Emerge comunque che almeno alcune tra le aree individuate sono state oggetto di un avvio di azioni (studi, progetti concorsi) evidenziando la correttezza dell'individuazione iniziale e il riconoscimento di alcune aree come significative nel mosaico della riqualificazione urbana.

5. Riperimetrazione aree ARI-SR-VT

L'area di riqualificazione dei servizi di via Trieste è stata riperimetrata con l'esclusione delle porzioni di Italgas dismesse e non ancora bonificate. Italgas aveva ceduto al Comune le aree per l'edificazione di quella che sarebbe dovuta diventare la nuova sede del Tribunale di Chiavari sulla base di un accordo stilato per la conversione delle aree rimanenti in aree edificabili con un indice rilevante. La sopraggiunta classificazione dell'area in fascia di esondabilità B per il Piano di Bacino ha reso inattuabile quella proposta. La riperimetrazione dell'area comporta per la parte di proprietà Italgas che viene inserita nell'Ambito di Conservazione del Centro Urbano la possibilità, nel caso che siano verificate le condizioni idrogeologiche necessarie, di effettuare una demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti con un incremento limitato al 5% delle superfici, arrivando a ipotizzare la costruzione di 3.000 mq di Superfici Coperte e la realizzazione di superfici adibite a servizi pubblici – in questo caso a parcheggi – pari ad almeno al 10% delle Superfici che si conseguono con la ricostruzione, vincolata a una limitata impronta sul suolo, al contenimento delle altezze in relazione all'immediato intorno affacciato su strada, alla sistemazione di spazi esterni. Nell'ambito resta esclusa la possibilità di applicare interventi di riqualificazione con premialità maggiori. Ogni intervento compatibile è necessariamente preceduto dagli interventi di bonifica e messa in sicurezza dell'area dovuti da parte della proprietà e in attesa di attuazione. Le numerose osservazioni presentate circa tale riperimetrazione sono state respinte confermando la volontà di integrare quest'area nel tessuto urbano, tenendo conto però delle richieste del quartiere e pertanto nella considerazione delle esigenze di parcheggi e verde quale prioritaria.

5. Introduzione area ARI-SR-CBA

Dato il ruolo di scala territoriale che il Centro Benedetto Acquarone ricopre per le attività interne e aperte alla città, è stata individuata un'ambito specifico in cui, oltre al mantenimento delle superfici destinate ad attività d'interesse sociale e sociosanitario, ricreativo e sportivo, ne sia possibile un potenziamento compatibile con le caratteristiche del sito e la presenza dell'ex monastero. Pertanto è esplicitata la possibilità di realizzare nuove costruzioni sia in ampliamento sia in volume indipendente, all'interno dell'area di pertinenza compresa nell'ambito e in sopraelevazione del volume preesistente della palestra.

6. Modifiche al Distretto di Trasformazione Colmata Lido

Nell'ambito di trasformazione di Colmata Lido è stata indicata la collocazione del depuratore comprensoriale per 140.000 abitanti equivalenti. Le scelte operate dalla Civica Amministrazione in carica con le modifiche in itinere, riferite alla creazione in Colmata di un moderno polo scolastico caratterizzato per la collocazione in un'area sicura e accessibile, da realizzarsi con una progettazione mirata e con la previsione di spazi verdi e sportivi qualificanti, a seguito del parere espresso da VAS e Pianificazione allegato alla DGR 533/2019, è stata necessariamente stralciata stante il progetto del depuratore di cui ad oggi non è possibile confermare la distanza di rispetto dall'impianto.

Si è pensato pertanto di semplificare la previsione senza compromettere la potenzialità di realizzazione di rilevanti funzioni pubbliche, come quelle scolastiche, una volta completato l'iter di approvazione del depuratore e di mantenere l'attuabilità sin da ora di interventi pubblici compatibili quali:

- Attività sportive mediante il mantenimento il recupero l'integrazione la sostituzione la riqualificazione degli spazi per le attività sportive presenti per mq 30.000 minimi,
- Parcheggio pubblico fino a 800 p.a. in prevalenza coperto,
- Passeggiata a mare, percorso ciclopedonale, arredi e spazi verdi min. mq 10.000,
- Spazi comunali dati in gestione a Enti e Associazioni sportive e a privati per pubblici esercizi e attività ricreative e di spettacolo. Mq 2500 SU,
- Rimodellazione e sistemazione delle superfici con coperture vegetali ed essenze d'alto e medio fusto con valenza di integrazione paesaggistica e mitigazione ambientale,
- Ristrutturazione dell'impianto sportivo della ex piscina olimpionica,

Balneazione e sport acquatici.

La semplificazione dei contenuti progettuali per l'attuazione ha portato a individuare uno schema di organizzazione planivolumetrica di riferimento senza ricorso al PUO.

8. Introduzione del Distretto di Trasformazione Preli

Il Distretto è costituito dalle aree di Preli delimitate in alto dalla ferrovia, comprendente le aree del S.U.A., C.4.1.2. a – PRELI per i sub-comparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis), le aree del depuratore stesso e le aree delle infrastrutture stradali adiacenti e frontistanti il mare sino ad oggi inserite nel Sub comparto C.4.1.

Esso prevede:

Dotazioni e spazi per le funzione caratterizzanti sino a max. mq 5200 di SU:

- Turistico ricettiva,
- Servizi riabilitativi, socio-sanitari e per lo sport, sia pubblici sia privati.

Dotazioni e spazi pubblici complementari:

- Commerciale riferita esclusivamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, sino max. al 20% della Superficie Coperta prevista nell'area,
- Non è ammesso l'uso residenziale, tranne che per l'alloggio del custode, pertinenziale e non svincolabile dall'attività principale.
- Spazi per attività sportive min. mq. 4500
- Spazi per parcheggi pubblici min. mq. 2800
- Spazi pedonali verdi min. mq. 5000
- I parcheggi pertinenziali sono da prevedersi nelle misure di legge.

La disciplina definisce le condizioni e i requisiti del PUO sotto il profilo urbanistico, insediativo, ambientale e paesaggistico per la sostenibilità dell'intervento e l'integrazione e qualificazione del contesto.

I volumi esistenti (Ex cantierino, depuratore) sono “azzerati” ed è esclusa l’applicazione anche in termini di parametri quantitativi del Piano casa. I volumi sono pensati di 2 piani ed eventuale attico, sono mantenute ampie superfici pubbliche e pedonali di fronte mare con la suddivisione dei flussi di traffico e la creazione di aree di infrastrutturazione e servizi complementari a cuscinetto verso la ferrovia.

Sono state recepite molte delle richieste formulate dalla Fondazione Torriglia in sede di presentazione delle Osservazioni (Oss. n°11 Prot. 6488 data 09/02/2019).

9. Osservazioni alle modifiche in itinere

Raggruppando le 189 presentate sullo stesso argomento inerenti le modifiche all’area di via Trieste in un unico elemento, sono state presentate 18 osservazioni, alcune inerenti più oggetti.

Hanno riguardato alcune scelte delle modifiche in itinere e altre, non pertinenti, argomenti che esulano dalle stesse. Alcune osservazioni sono state superate dal recepimento del parere regionale VAS, quale lo stralcio dell’area prevista a edilizia sociale in corso Lima, riportando la revisione all’originaria destinazione verde. In altri casi, come per l’Area Progetto di via Chiarella e per il Distretto di Preli, hanno aiutato a precisare meglio le caratteristiche progettuali e le modalità attuative.

Le osservazioni hanno riguardato i seguenti temi:

(O.1) Modifica di individuazione cartografica servizi in ARI-Q-CR,

(O.2 per n°189) Area ex Italgas di via Trieste,

(O.3, 5, 13) Aree ERP - ERS in circoscrizione,

(O.4) Indice fondiario dell’ambito di completamento nella campagna abitata di Maxena,

(O.6, 7) DST TRZ CL, Spazi per la diffusione della cultura del mare e la pratica degli sport marini,

(O.8, 10) Area Progetto 5 di via Chiarella

(O.9) Associazioni sportive per progetto centro sportivo in località Sanpierrezane.

(O.11, 16) Distretto di Trasformazione di Preli e Palazzo Torriglia in Centro Storico

(O.12) Parcheggi pubblici a Sanpierrezane,

(O.13) Area progetto Complesso Villa del Conte – Collina delle Grazie,

(O.14) Area ARI-TR a Sanpierrezane

(O.15) DST TRZ CL, Parcheggi pubblici in Colmata

Numero 2 Osservazioni fuori termine inerenti normative ARI-LB e area ex Italgas di via Trieste.

In definitiva sono state accolte n°4 osservazioni, parzialmente accolte n°2, respinte n°5 (comprese le 189 per aree di via Trieste), superate n°3, non luogo a procedere n°4.

10. Modifiche in recepimento delle prescrizioni contenute nei Pareri VAS e Pianificazione allegati alla DGR 533/2019.

In recepimento delle prescrizioni espresse nei pareri regionali e metropolitano in merito alle modifiche in itinere e alle osservazioni d'interesse ambientale, proprio del procedimento VAS (parere motivato 127 del 05.10.2019) e delle valutazioni del Settore Urbanistica di cui alla rel. Tecnica n°129 del 19/06/2019, allegati alla DGR 533/2019 e del parere Allegato al Consiglio CMGE n°22 del 31/07/2019 sono state effettuate le seguenti modifiche:

- Revisione le Norme del Piano con inserimento puntuale delle modifiche richieste e riportate in nota a pie di pagina,
- Stralcio delle previsioni per il polo scolastico nel DST-TRZ-CL e della previsione del settore di edilizia sociale in corso Lima,
- Ripermimetrazione dell'Ambito di Conservazione del Sistema delle infrastrutture portuali proprie del Porto Turistico rinominato e adeguato alle prescrizioni di cui ai Pareri All.DGR 533/19,
- Introduzione dell'ambito di riqualificazione del cantiere navale a servizio del porto turistico ARI-CN, quale area per il mantenimento della funzione cantieristica prevista dal Piano della Costa, in recepimento delle prescrizioni di cui ai Pareri All.DGR 533/19,
- Specificazione delle caratteristiche degli interventi ammessi nel nuovo ambito ARI-SR-CBA,
- Inserimento specificazioni per la mobilità leggera, i parcheggi d'interscambio a Caperana e gli interventi in ambiti interessati dal Sistema del Verde della Città Metropolitana,
- Aggiornamento della verifica del dimensionamento del Piano e dei Servizi ex RR.n°2/2017.

Il Piano dopo questo passaggio è ulteriormente alleggerito, sotto il profilo degli impatti, con l'eliminazione della previsione scolastica in Colmata e dell'Ambito di edilizia residenziale in corso Lima.

VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

2.1 Strategie e scelte adottate per il raggiungimento degli obiettivi, eventuali alternative considerate e loro giustificazioni/motivazioni

Obiettivo 1: Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali

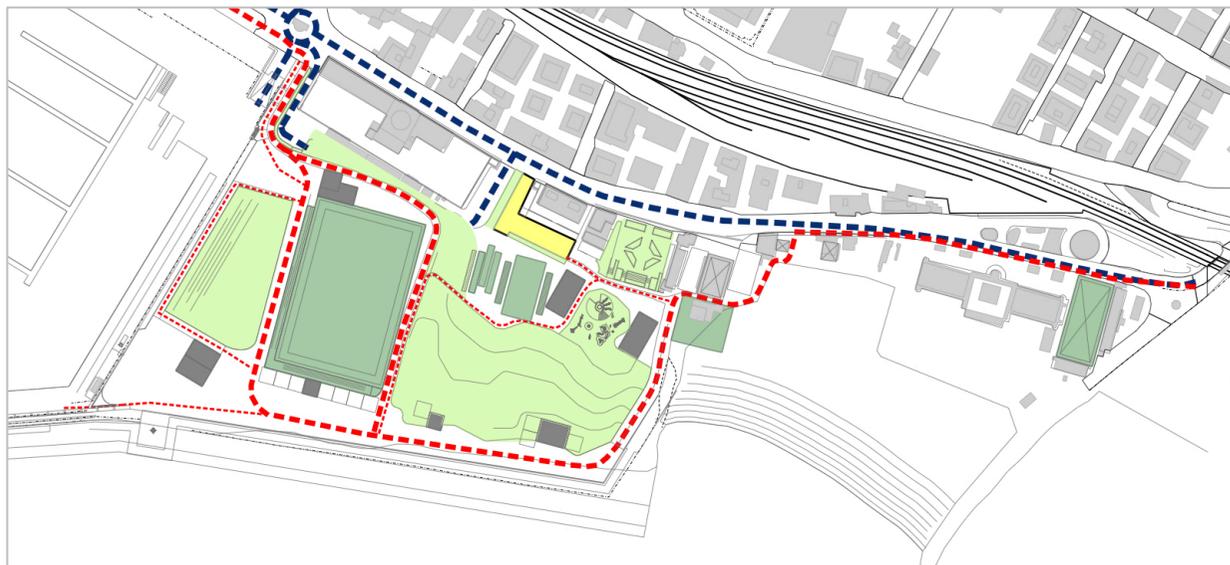
Le componenti territoriali di pregio e non riproducibili inerenti le eccellenze del sistema insediativo e storico paesaggistico, le risorse non riproducibili - in relazione alle condizioni di equilibrio e alla biodiversità - del sistema ambientale, sono tutte inserite in ambiti di conservazione con una normativa specifica, urbanistica e paesaggistica, volta alla tutela.

L'esclusione delle aree pregiate e degli ambiti di conservazione dall'applicazione del Piano Casa e della legge per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, la loro riduzione e articolazione negli ambiti di transizione e la piena applicazione negli ambiti di riqualificazione è volta a conservare le risorse paesaggistiche e ambientali non riproducibili.

Le previsioni dei Distretti di trasformazione non interessano simili contesti ma nella nuova configurazione in ogni caso migliorano le prestazioni ambientali e paesaggistiche riducendo l'impronta sul suolo e i carichi urbanistici complessivi.

Obiettivo 2. Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate

Entrano nelle riflessioni su questo obiettivo le considerazioni in merito all'impiego delle risorse spaziali dei Distretti di Trasformazione di Colmata Lido e Preli.

**DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DI COLMATA LIDO****CONFRONTO TRA LE PREVISIONI**

PREVISIONI PUC ADOTTATO	PREVISIONI PUC MODIFICATO IN ITINERE RECEPITE LE PRESCRIZIONI DI CUI AI PARERI VAS E PIANIFICAZIONE R.L. All. DGR533/2019
Funzioni caratterizzanti	Funzioni previste
Strutture per attività produttive e direzionali necessitanti di strutture paesisticamente e ecologicamente compatibili in misura corrispondente a 450 posti lavoro pari a (450x14) mq. 6300 di SU con possibilità di variazione in più o in meno di un massimo del 20%.	Campi e spazi per attività sportive e annessi di servizio min. Mq 30.000. Dotazioni di parcheggio pubblico in prevalenza coperto – almeno 650 p.a. Pari a circa mq 13.000; Passeggiata a mare, pista ciclabile perimetrale e dotazioni e arredi dello spazio a verde pubblico e sportivo in misura di almeno min. Mq.10.000.
Dotazioni e spazi pubblici complementari	Spazi comunali in concessione per la funzione commerciale esclusivamente destinata a funzioni di vicinato e pubblici esercizi, oltre che attività ricreative
Dotazioni di parcheggio pubblico in prevalenza coperto – almeno 650 p.a.; Campo di calcio regolamentare e annessi di servizio; Campi e spazi per altre attività sportive;	

Passeggiata a mare, pista ciclabile perimetrale e dotazioni e arredi dello spazio a verde pubblico e sportivo in misura di almeno 4 ha	e di spettacolo, sedi per enti e associazioni per la nautica per complessivi mq. 2.500 di SU.
Funzioni accessorie	La sistemazione verde è stata integrata alla copertura dell'area adibita a cantiere navale e individuata quale ambito ARI-CN, estrapolata dal perimetro del porto turistico.
Al fine del coordinamento complessivo dell'intervento e onde garantirne la compatibilità del quadro economico di fattibilità è consentito che l'intervento comprenda la funzione residenziale sino ad un massimo di mq. 8.500 di s.a o alternativamente a quote di essa la funzione turistico ricettiva in misura pari al 120% di dette quote Condizioni particolari della funzione residenziale: Quote non inferiori al 25% della SU destinata a funzioni residenziali debbono essere riservate all'utilizzo in termini di ERS, con canoni di locazione e prezzi di vendita soggetti a convenzione con il Comune, a soggetti aventi o esercenti attività all'interno delle funzioni produttive del complesso.	
Spazi comunali in concessione per la funzione commerciale esclusivamente destinata a funzioni di vicinato e pubblici esercizi, oltre che attività ricreative e di spettacolo, e limitatamente alle attività di distribuzione di vicinato in misura non superiore a mq. 1.000 di SU.	
Utilizzo aree demaniali	
Le superfici di proprietà demaniale potranno essere utilizzate oltre che per le strutture di difesa marittima, per la realizzazione di passeggiata a mare pubblica e per le attività di servizio alla balneazione sulla base delle concessioni rilasciate. E' ammessa la formazione di nuove strutture destinate al miglioramento della fruizione ricreativa integrata alla balneazione.	Le superfici di proprietà demaniale potranno essere utilizzate oltre che per le strutture di difesa marittima, impianti per la collettività, per la realizzazione di passeggiata a mare pubblica e per le attività di servizio alla balneazione sulla base delle concessioni rilasciate. E' ammessa la formazione di nuove strutture destinate al miglioramento della fruizione ricreativa integrata alla balneazione.
Impianti comprensoriali	
	Depuratore comprensoriale in Colmata dimensionato per 140.000 abitanti equivalenti, già considerato compatibile con il parere motivato VAS n°59/2016, p.to 25 pg.37.

Dal confronto emerge una riduzione dei carichi insediativi e una maggiore connotazione in senso pubblico dei servizi e degli impianti.

Sotto il profilo strategico si registra uno spostamento di attenzione dal supporto alla creazione e al mantenimento di opportunità di lavoro come elemento attrattore caratterizzante, proprio del PUC 2015, al miglioramento della qualità dei servizi e della qualità insediativa come elemento attrattore per il mantenimento del peso insediativo e delle fasce più giovani delle famiglie e della popolazione. È un impiego strategico di risorse comunali (area pregiata) per

obiettivi maggiormente interni alla pubblica amministrazione di razionalizzazione e qualificazione dei servizi capaci però di avere ricadute positive in termini di attrattività della città per la residenzialità delle famiglie.

Le proposte invece, per quel che concerne la parte del Lido permangono come già previste: recupero della piscina, mantenimento, riqualificazione e potenziamento delle attività di balneazione e sport acquatici, pubblici esercizi e attività complementari.

Valutazione sintetica delle implicazioni sotto il profilo delle pressioni, degli impatti, ed elementi di mitigazione:

Pressione	Settore	Risposte per la mitigazione degli impatti = qualità prestazionali del progetto: invariate nelle due proposte
Aumento del peso insediativo Maggiormente significativo nella previsione del PUC adottato	ARIA/ACQUA/ENERGIA/RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"> - contenimento consumi energetici - approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - razionalizzazione nell'uso della risorsa idrica - monitoraggio della capacità depurativa dell'impianto cittadino - nuovo depuratore comprensoriale
	ARIA/PAESAGGIO/INQ. ACUSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - predisposizione di collegamenti ciclopedonali per l'accessibilità e la fruibilità dell'area, in continuità con l'intorno - mantenimento di superfici libere e verdi e a cornice dell'insediamento - progettazione degli elementi di raccordo con il tessuto urbano - mantenimento delle connotazioni architettoniche e ambientali presenti al contorno: rapporto con il mare, architettura del Lido - integrazione delle aree di parcheggio nelle superfici edificate in modo da ridurre l'impatto visivo e l'occupazione di suolo
	SUOLO/BIODIVERSITÀ	<ul style="list-style-type: none"> - creazione di spazi verdi continui - creazione di ampie superfici permeabili, sia naturalizzate sia integrate agli elementi edilizi - introduzione di essenze arbustive e arboree appropriate alla localizzazione litoranea - mantenimento di parti naturali nell'area del Lido, in conformità a quanto previsto dal PTAMC
	SALUTE E QUALITÀ DELLA VITA	<ul style="list-style-type: none"> - Mix di funzioni che garantiscano il presidio e la fruibilità dell'area nelle varie ore diurne e serali - Dotazioni di spazi per attrezzature pubbliche: passeggiata, impianti sportivi, attrezzature per il tempo libero, con la riconfigurazione di spazi ad oggi impiegati

		<p>per il gioco delle bocce, gli sport marini, il calcio, il potenziamento con nuovi spazi per lo sport</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dotazioni di spazi differenziati e adeguati alle esigenze delle persone nelle diverse fasce di età: spazi attrezzati per bambini, giovani, famiglie, anziani
<p>Aumento dell'attrattività e del traffico indotto: Maggiormente significativo nella previsione del PUC adottato</p>	ARIA/SUOLO/INQ.ACUSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - predisposizione di collegamenti ciclopedonali per l'accessibilità e la fruibilità dell'area, in continuità con l'intorno - miglioramento della connessione con Stazione FS - adeguamento sottopasso carrabile - dotazione adeguata di spazi di parcheggio

Confronto	aria	acqua	suolo	biodiversità	paesaggio	Inq.acustico	Inq.elettromagnetico	energia	rifiuti	Salute e qualità vita	Fattibilità economica e manutenibilità
PUC adottato	Yellow	Orange	Orange	Green	Yellow	Yellow	Orange	Orange	Yellow	Green	Yellow
PUC modificato	Yellow	Yellow	Green	Green	Green	Green	Yellow	Green	Green	Green	Yellow

Impatti

Attenzione, elementi di criticità	Orange	Medio, presente ma non critico	Yellow	Basso, interferenze basse, nulle o positive	Green
-----------------------------------	--------	--------------------------------	--------	---	-------



DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DI PRELI

La definizione della collocazione del depuratore comprensoriale ha determinato una riconsiderazione dell'area di Preli interessata dai subcomparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis) del SUA C.4.1.2. a – PRELI approvato e recepito nel Piano adottato, le aree del depuratore stesso e le aree delle infrastrutture stradali adiacenti e frontistanti il mare sino ad oggi inserite nel Sub comparto C.4.1. S.U.A.

Caratteristiche di contesto

Descrizione dell'area

L'area affacciata sul mare a ponente della città è forse l'area urbana di maggior pregio per il contesto paesaggistico in cui si inserisce. Non a caso interessata dai principali SUA del PRG vigente che hanno dato luogo a interventi trasformativi e di riqualificazione rilevanti, quali il recupero della ex colonia Fara, il complesso in corso di costruzione nell'area degli ex cantieri navali, l'approvazione degli interventi che interessano l'area a ponente, la previsione della passeggiata a mare per i tratti coinvolti dalle edificazioni, l'approvazione dell'ampliamento per la casa di riposo Torriglia.

All'interno di questo contesto si inserisce l'area del Distretto che comprende gli spazi del depuratore in prospettiva di dismissione, i sub-comparti n° 2, 3 e 4 che comprendono i campi da tennis, le aree del campeggio e l'ex cantierino, passibili complessivamente di una riorganizzazione e rifunzionalizzazione compatibile con il contesto ambientale e paesaggistico.

L'area interessata dal Distretto di Trasformazione rappresenta una porzione rilevante sotto il profilo localizzativo, di dimensione e potenzialità, in termini di riqualificazione paesaggistica e ambientale.

Principali funzioni presenti

Sono presenti servizi e funzioni turistiche quali: camping e campi da tennis, parcheggi e viabilità oltre all'impianto attualmente in uso del depuratore intercomunale. È presente lo spazio dismesso dell'ex cantierino.

Infrastrutture d'accesso

Attualmente l'accesso veicolare avviene da via Preli e interessa il fronte mare mentre l'infrastruttura ferroviaria costituisce il margine a monte dell'area, le aree interessate dai progetti di realizzazione e riqualificazione della passeggiata a mare si trovano nelle immediate adiacenze.

Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area

- L'affaccio a mare caratterizzato da un significativo pregio paesaggistico
- La prossimità con le spiagge e i sentieri di risalita sulla collina delle Grazie e la ex galleria ferroviaria
- La prossimità al sistema pedonale di lungomare
- I significativi caratteri di pregio ambientale che insistono su un'area urbana delimitata e circoscritta dalla morfologia della collina verde e delle infrastrutture.

Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.

Elementi di crisi

- Presenza di aree dismesse e in prospettiva di dismissione
- Compresenza di flussi veicolari e pedonali
- Scarsa definizione della forma urbana

Elementi di valore

Disponibilità strategica di una consistente superficie in capo agli Enti territoriali (Comune e Fondazione Torriglia) di cui si rilevano tra le principali caratteristiche:

- Localizzazione di pregio in fronte mare
- Contiguità con gli assi ciclopedonali
- Condizioni di sicurezza idrogeologica
- Ambiti al contorno oggetto di significative ristrutturazioni
- Apprezzabile estensione delle aree

Condizioni presenti

ambientale: prossimità alla spiaggia di Preli, presenza del depuratore in prospettiva di dismissione

idrogeologico: nella pianificazione sovraordinata non sono rilevati rischi

rischio idraulico: basso, le aree non sono rilevate come esondabili

Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale:

Costa: opere di difesa scogliera emersa

Uso del suolo (LCU 2012 sc.1:25000): campeggi e strutture turistico ricettive, spiagge sabbie dune, reti tecnologiche e aree di servizio.

Carte della sensibilità a terra: connotazione assente

Aurelia: passaggio a mare della via Aurelia più recente, vincoli architettonici puntuali: Chiesa delle Giannelline, Stabilimento balneare il Lido, monumento a C.Colombo di F.Messina.

PTCP

Ambito 72

Assetto Insediativo ID MO A

P.T.A.M.C.

Paraggio n°15 Paraggio di Chiavari

Elementi di rischio dati dalla presenza del tubo scarico del depuratore intercomunale e rischio lineare per costa bassa elevato.

Regimi normativi

Costa bassa fascia dinamica FDA, FDB.

Ripristino del sistema spiaggia come principale opera di difesa del litorale.

PdB Stralcio ex DL 180/1998 Ambito 16 Fiume Entella

P.U.D.

Normativa (ottobre 2015)

ART. 41 - ZONA PRELI – DA P.ZZA GAGLIARDO AL TERMINE DI VIA PRELI

41.1 - Il fronte mare di questo tratto è lungo circa ml 585, comprese le spiagge libere (009, 010, 011), e i tre stabilimenti balneari (Bagni Bergamo, Bagni Gabbiano, Bagni Comunali). La superficie di arenile occupata dalle concessioni è di mq. 2.434,42, mentre è di mq. 7.210 l'arenile lasciato alla libera balneazione. La profondità media della spiaggia risulta essere di circa m 17.

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

Il Distretto di Trasformazione dal punto di vista geologico tecnico è inserito in classe 1, ovvero suscettività d'uso non condizionata e di tipo C ovvero suscettibile di instabilità per fenomeni cosismici. Pertanto si dovrà far riferimento all'articolo 19 e all'articolo 26 delle norme geologiche.

Obiettivi del Distretto di Trasformazione DST-TRZ Preli

- Completare e raccordare il sistema della passeggiata a mare, dell'itinerario ciclopedonale, con la realizzazione di una piazza pubblica e alberata sul mare, affaccio per una porzione urbana rinnovata,
- Riqualificare le aree nel complesso a seguito della dismissione di alcune funzioni principali (cantierino, depuratore) conferendo all'insieme il carattere di una porzione urbana qualificata sotto il profilo paesaggistico, architettonico e ambientale, con attenzione alle dimensioni volumetriche e al rapporto tra spazi costruiti e superfici aperte e verdi, con la distinzione tra accessibilità veicolare e accessibilità pedonale e ciclabile, in modo tale da liberare del tutto l'affaccio a mare da servitù di transito veicolare.
- Dotare l'area di nuove funzioni urbane pregiate e attrattive, quali l'uso turistico ricettivo, individuato nell'area ai sensi dell'art.4 l.r. 1/2008, l'uso riabilitativo e i servizi per lo sport.
- Escludere la residenza quale categoria d'uso.

Confronto tra previsioni

PUC Adottato	PUC modificato in itinere
Le disposizioni dello S.U.A., C.4.1.2. a – PRELI per i sub-comparti n° 2 (Area Camping), 3 (cantiere Navale) e 4 (Tennis) permangono a costituire disciplina urbanistica permanente per tutta la durata del P.U.C.	Dotazioni e spazi per le funzione caratterizzanti sino a max. mq 5200 di SU: Turistico ricettiva, Servizi riabilitativi, socio-sanitari e per lo sport, sia pubblici sia privati convenzionati.
Disposizioni LR49/2009 applicabili in deroga mediante demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico ex art.7 presenza ex cantierino mc 10.000 circa, oltre a volumi del depuratore e volumi minori presenti sull'area.	Dotazioni e spazi pubblici complementari: Commerciale riferita esclusivamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, sino max. al 20% della Superficie Coperta prevista nell'area. Non è ammesso l'uso residenziale, tranne che per l'alloggio del custode, pertinenziale e non svincolabile dall'attività principale.

	Spazi per attività sportive min. mq. 4500 Spazi per parcheggi pubblici min. mq. 2800 Spazi pedonali verdi min. mq. 5000 I parcheggi pertinenziali sono da prevedersi nelle misure di legge.
--	--

Pressione	Settore	Risposte per la mitigazione degli impatti = qualità prestazionali del progetto: invariate nelle due proposte
Riqualficazione con aumento del peso insediativo	ARIA/ACQUA/ENERGIA/RIFIUTI	<ul style="list-style-type: none"> - Contenimento consumi energetici - Approvvigionamento energetico da fonti rinnovabili - Razionalizzazione nell'uso della risorsa idrica - Monitoraggio della capacità depurativa dell'impianto cittadino sino alla costruzione e messa in uso del nuovo depuratore - Smontaggio dell'impianto e ripristino dei suoli nell'area dell'attuale depuratore a seguito della dismissione.
	ARIA/PAESAGGIO/INQ. ACUSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - Interventi di riqualificazione dell'affaccio a mare con la creazione di una piazza pedonale e verde attrezzata, adiacente e integrata al tracciato ciclopedonale di lungomare. - Creazione di spazi sportivi integrati a sistemazioni verdi, - Interventi di mitigazione della sede ferroviaria anche con l'introduzione di spazi filtro e diaframmi vegetali. - Controllo delle dimensioni edilizie e dei parametri architettonici in modo tale da rendere l'intervento edilizio compatibile e qualificante. - Suddivisione delle tipologie stradali e di traffico, limitando l'accesso veicolare alle aree retrostanti verso la ferrovia. - I volumi edilizi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto di corretto inserimento paesaggistico con riferimento al fronte mare di Preli e Fara e allo sfondo collinare retrostante. La caratterizzazione edilizia, opportunamente dimensionata in aderenza alle norme di cui ai punti successivi, potrà preferibilmente contemplare elementi di raccordo tra spazio esterno ed interno quali pergole logge serre solari ed essere integrata nel disegno da alberature e arbusti da prevedere nell'area, filtrando la piazza pubblica e l'affaccio diretto al mare.

		<ul style="list-style-type: none"> - Il nuovo complesso edilizio è da prevedersi di altezza contenuta e integrata nel paesaggio. La giacitura prevalente degli edifici è preferibile parallela alla linea di costa, caratterizzata da volumetrie a sviluppo orizzontale.
	SUOLO/BIODIVERSITÀ	<ul style="list-style-type: none"> - Creazione di spazi verdi continui, - Creazione di ampie superfici permeabili, naturali e costruite, - Introduzione di essenze arbustive e arboree appropriate alla localizzazione litoranea.
	SALUTE E QUALITÀ DELLA VITA	<ul style="list-style-type: none"> - Previsioni di funzioni rivolte al supporto della salute - Attrezzature pubbliche: passeggiata, impianti sportivi, aree verdi pedonali adeguati alle esigenze dell'utenza ampliata (bambini, donne, anziani, disabili)
Aumento dell'attrattività e del traffico indotto: Maggiormente significativo nella previsione del PUC adottato	ARIA/SUOLO/INQ.ACUSTICO	<ul style="list-style-type: none"> - Predisposizione di collegamenti ciclopedonali per l'accessibilità e la fruibilità dell'area, in continuità con l'intorno - dotazione adeguata di spazi di parcheggio e raccordi veicolari distinti dagli spazi pedonali e dislocati in un'area cuscinetto con la ferrovia.

Confronto	aria	acqua	suolo	biodiversità	paesaggio	Inq.acustico	Inq.elettro-magnetico	energia	rifiuti	Salute e qualità vita	Fattibilità economica e manutenibilità
PUC adottato											
PUC modificato											

Impatti

Attenzione, elementi di criticità		Medio, presente ma non critico		Basso, interferenze basse, nulle o positive	
-----------------------------------	--	--------------------------------	--	---	--

2.2 Valutazione di coerenza tra obiettivi ed azioni di Piano (coerenza interna)

2.2.1 Descrizione del Piano secondo lo schema obiettivi di carattere generale – obiettivi specifici – risposte adottate dal piano (a scala dei distretti, degli ambiti, della normativa) in modo da evidenziare la coerenza del percorso decisionale adottato.

Obiettivi di carattere generale	Obiettivi specifici coinvolti	Risposte adottate
1- Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	SIC	Esclusi dagli interventi previsti
	Bellezze Naturali	Esclusi dagli interventi previsti
	Balcone costiero	Esclusi dagli interventi previsti, limitati interventi di riqualificazione commisurati al pregio delle aree
	Aree boscate	Esclusi dagli interventi previsti
	Preesistenze archeologiche	Esclusi dagli interventi previsti, norme archeologiche specifiche
	Centro Storico	Esclusi dagli interventi previsti
	Valori puntuali	Esclusi dagli interventi previsti
	Nuclei storici	Esclusi dagli interventi previsti, interventi di recupero compatibili senza alterazioni architettoniche
	Parchi e giardini storici, cimitero del capoluogo	Esclusi dagli interventi previsti
	Aurelia	Esclusi dagli interventi previsti
	Città moderna ('800-900)	Interventi di recupero e riqualificazione articolati e limitati in base alle caratteristiche architettoniche dei singoli elementi edilizi

2 - Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Botteghe storiche, aree centro urbano commerciale	Esclusi dagli interventi previsti
	Patrimonio edilizio di valore	Esclusi dagli interventi previsti
	Piazze	Ridisegno piazze a mare
	Assi stradali	Differenziazione nel caso del DST-TRZ-PL
	Giardini	Interventi conservativi, Esclusi dagli interventi previsti
3 - Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Area di Colmata e Lido	Distretto di trasformazione per la creazione di un'area urbana e costiera qualificata dalla presenza di servizi di qualità inerenti spazi per attività sportive, importanti superfici mantenute verdi e per gli usi connessi agli sport marini, alla balneazione, da sistemi ciclopedonali di comunicazione e raccordo tra la passeggiata a mare e il lungo Entella, oltre all'integrazione dell'impianto di depurazione comprensoriale.
	Patrimonio edilizio pubblico e di Enti sottoutilizzato	Riferimenti DST TRZ PL, rigenerazione urbana di un'area pregiata
	Migliore collegamento centro storico – fronte mare	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
	Riorganizzazione di Piazza dell'Orto e del sistema della viabilità nel centro urbano	Stralciato in quanto oggetto di specifico concorso di progettazione
	Valorizzazione del sistema sentieristico	Non interessato dalle modifiche in itinere previste

4. Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	S.Chiara – Fornace, Sanpierdicanne e Ri Basso, Caperana	Interventi di recupero edilizio e di riqualificazione integrati alle norme del Piano e articolati in base alle caratteristiche insediative dell’Ambito
5. Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Recupero e apertura della Torre di porta della Marina, recupero dell’area del bastione mediante la riapertura degli spazi del cosiddetto ex oratorio di S.Caterina, recupero del belvedere di Villa Rocca, Riuso dell’area Italgas di via Trieste, ristrutturazione degli spazi dell’ex Plastica Entella, ristrutturazione urbanistica degli spazi delle ex serre Giorgi.	Interventi indicati in Aree Progetto o interessati da iniziative in itinere per la riqualificazione laddove le norme del PdB lo consentano
	Recupero edilizio come occasione di riqualificazione e potenziamento degli spazi collettivi	Norme del Piano
6. Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione degli ambiti dedicati ai servizi e che costituiscono poli qualificati dell’offerta di Chiavari a scala urbana	DST-TRZ-CL, DST-TRZ-PL
	Individuazione di aree o volumi che possono essere impiegati per rispondere a fabbisogni ed esigenze di efficientamento	Distretti di trasformazione di Colmata Lido e Preli
	Individuazione di una sede adeguata per il Museo Archeologico	Non interessato dalle modifiche in itinere previste

	Razionalizzazione ed efficientamento della rete e degli impianti di illuminazione pubblica	Migliorie nella realizzazione degli spazi pubblici previsti (Distretti, Aree Progetto)
7. Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Previsione di collegamenti ciclabili con la rete ciclabile regionale	Previsioni infrastrutture PUC, rafforzate per il Distretto DST-TRZ-PL e confermate per DST-TRZ-CL
	Previsione di una ciclovia di collegamento delle polarità urbane piazze Orto-Popolo	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
	Revisione del sistema della mobilità veicolare per facilitare l'uso di via Entella come collegamento ciclabile	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
	Ridefinizione di aree pedonali e collegamenti veicolari di Piazza Matteotti e Piazza N.S.dell'Orto	Oggetto di specifico concorso di progettazione
	Migliore collocazione delle perincipali fermate bus	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
	Spostamento del capolinea per liberare le aree centrali e permettere un migliore servizio nei quartieri (Sanpierdicanne)	Considerato inopportuno per le difficoltà infrastrutturali viarie di accesso al quartiere e quindi considerato superato
	Collegamenti pedonali e veicolari tra fronte mare e Centro urbano	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
8. Mantenimento e recupero della campagna dell'uliveto	Individuazione di usi e interventi a garanzia del mantenimento delle superfici olivetate e incentivanti il loro recupero	Non interessato dalle modifiche in itinere previste
9. Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance	Piano che si attua attraverso un sistema di gestione per l'aggiornamento dei dati e delle	Individuazione degli indicatori di monitoraggio
		Subordinazione delle varianti del PUC ad azioni di monitoraggio (ambientale e urbanistico)

	condizioni territoriali che possono portare anche a modificare le previsioni iniziali del Piano	Subordinazione del rilascio dei titoli abilitativi alla capacità di carico dell'impianto di depurazione
--	---	---

2.2.2 Esplicitazione di tutti i possibili punti di interazione (positivi, negativi, incerti) tra le azioni previste con le Modifiche in itinere del Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, evidenziando gli aspetti su cui concentrare particolarmente l'attenzione al fine di rendere il disegno complessivo del Piano coerente.

Recepimento della Ir 24/2001 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti

Valori: attenzione al recupero di porzioni edificate nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici

Criticità: limitazioni date dalla fragilità idrogeologica delle aree e dalla conservazione di elementi architettonici di pregio

Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Mantenimento e recupero della campagna dell' uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e Integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
spostamento capolinea										
migliore fruibilità della piazza della stazione										

migliori collegamenti centro/frontera mare											
recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe											
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato											
Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili											
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)											
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione											
Suolo e sottosuolo											
limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi											
riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);											
introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari											
introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie											
individuazione di modalità di recupero degli uliveti abbandonati a partire da una ricognizione specifica											
Biodiversità e Aree Protette											
Nelle aree interessate dalla rete ecologica e dagli habitat significativi per la biodiversità, qualora non si trovino in regime di conservazione, gli interventi sono in ogni caso regolamentati in modo da mantenere continuità e dimensioni delle superfici naturali											
nel caso di nuove edificazioni o di interventi infrastrutturali di scala comunale e locale si porrà attenzione a non interrompere detti corridoi, intervenendo con appositi correttivi											
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico											
recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico											
realizzazione di progetti inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio											
realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione della rete sentieristica e delle strutture a supporto											
Inquinamento Acustico											
incremento della mobilità ciclabile											
ridisegno degli assi urbani											
recepimento delle indicazioni del PUT in formazione											
Inquinamento Elettromagnetico											
Tendere verso la riduzione della popolazione esposta nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione											

in generale ottemperamento delle norme a tutela della salute pubblica													
Energia													
misure normative incentivanti le iniziative private per migliorare l'efficienza energetica e diffondere l'impiego di fonti rinnovabili di energia													
Adeguamento edifici pubblici													
Piano illuminazione pubblica													
Rifiuti													
Progressivo aumento delle quote di raccolta differenziata													
Salute e qualità della vita													
rispondenza a requisiti di accessibilità e fruibilità degli interventi previsti													
adeguamento del patrimonio edilizio pubblico esistente													
Riqualificazione dello spazio aperto, incremento aree pedonali, spazi per i giovani e lo sport, fruibilità delle risorse ambientali													

Recepimento della LR 49/2009 s.m. e i. detta piano Casa

Valori: Contributi alla riqualificazione urbana mediante il riordino dei manufatti esistenti, l'integrazione degli interventi di riqualificazione della città recente per ottenere migliori prestazioni architettoniche paesaggistiche ambientali ed energetiche, migliori condizioni di fruibilità degli immobili e interventi di ripristino delle aree esterne. Contributi alla riqualificazione delle aree agricole produttive e al mantenimento di elementi edilizi d'interesse testimoniale. Integrazione delle disposizioni di governo del territorio nelle norme del PUC.

Criticità: scarsa applicabilità data la fragilità idrogeologica del territorio e l'estensione delle aree di esondabilità nel fondovalle.

Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Mantenimento e recupero della campagna dell' uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e Integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
Realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
Spostamento capolinea										
Migliore fruibilità della piazza della stazione										
Migliori collegamenti centro/fron te mare										
Recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe										
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato										
Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili										
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)										
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione										
Suolo e sottosuolo										
Limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi										
Riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);										
Introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari										

Introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie										
Individuazione di modalità di recupero degli uliveti abbandonati a partire da una ricognizione specifica										
Biodiversità e Aree Protette										
Nelle aree interessate dalla rete ecologica e dagli habitat significativi per la biodiversità, qualora non si trovino in regime di conservazione, gli interventi sono in ogni caso regolamentati in modo da mantenere continuità e dimensioni delle superfici naturali										
Nel caso di nuove edificazioni o di interventi infrastrutturali di scala comunale e locale si porrà attenzione a non interrompere detti corridoi, intervenendo con appositi correttivi										
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico										
Recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico										
Realizzazione di progetti inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio										
Realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione della rete sentieristica e delle strutture a supporto										
Inquinamento acustico										
Incremento della mobilità ciclabile										
Ridisegno degli assi urbani										
Recepimento delle indicazioni del PUT in formazione										
Inquinamento elettromagnetico										
Tendere verso la riduzione della popolazione esposta nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione										
In generale ottemperamento delle norme a tutela della salute pubblica										
Energia										
Misure normative incentivanti le iniziative private per migliorare l'efficienza energetica e diffondere l'impiego di fonti rinnovabili di energia										
Adeguamento edifici pubblici										
Piano illuminazione pubblica										
Rifiuti										
Progressivo aumento delle quote di raccolta differenziata										
Salute e qualità della vita										
Rispondenza a requisiti di accessibilità e fruibilità degli interventi previsti										
Adeguamento del patrimonio edilizio pubblico esistente										
Riqualificazione dello spazio aperto, incremento aree pedonali, spazi per i giovani e lo sport, fruibilità delle risorse ambientali										

Modifiche in itinere alle Aree Progetto

- AP 1 – Ex oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
- AP 2 – Recupero Torre cinquecentesca
- AP 3 – Esedra di palazzo Marana e collegamento con Via martiri della Liberazione
- AP 4 – Piazza della Fenice
- AP 5 – Area lungo Via Chiarella
- AP 6 – Complesso Villa del Conte collina delle Grazie
- AP 7 – Intervento in Via G. B. Pianello
- AP 8 – Ex aree Gas tra Via Parma e l'Entella

Valori ambientali:

Aree significative potenzialmente recuperabili attraverso interventi di rigenerazione che permettono la conservazione e il mantenimento dei valori presenti. Le modifiche nel caso di Via Chiarella e Via Pianello hanno riguardato le dotazioni pubbliche di parcheggi ed ERP/ERS, mentre per quanto concerne l'area agricola della della Villa del Conte alle Grazie gli interventi sono stati ricondotti al contesto meramente agricolo e agrituristico, in un'ottica di maggiore conservazione delle caratteristiche originarie e presenti.

Criticità ambientali:

Gli interventi previsti sono tutti molto contenuti e attenti a ridurre le interferenze ambientali nel caso delle AP 5-8. Lungo via Chiarella ci si è discostati dalla fascia di rispetto dell'Aurelia e si è contenuto l'intervento in un unico edificio a fronte della cessione di un'area a servizi, nel caso delle Grazie gli interventi sono anche di presidio del suolo e dei luoghi data la fragilità idrogeologica di parte dell'area, in via Pianello l'intervento è stato circoscritto a fronte dei pareri regionali e limitato introducendo il recupero del percorso storico e delle aree limitrofe. Nelle aree ex Gas di Via Parma è stato mantenuto un intervento leggero compatibile con le condizioni di esondabilità dell'area.

Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi annessi	Mantenimento e recupero della campagna dell'uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
spostamento capolinea										
migliore fruibilità della piazza della stazione										
migliori collegamenti centro/fron te mare										
recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe										
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato										
Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili										
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)										
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione										
Suolo e sottosuolo										
limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi										
riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);										
introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari										
introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie										

id	Aree progetto	Ambito	aria	acqua	suolo	Biodiversità	Paesaggio e patrimoni o cult. arch. archeolog.	Inquinamento acustico	Inquinamento elettromagnetico	Energia	Rifiuti	Salute e qualità della vita
1	Ex Oratorio S. Caterina e Piazza dei Bastioni	AC-CS										
2	Recupero Torre quattrocentesca	AC-CS										
3	Esedra di Palazzo Marana e collegamento con Via Martiri della Liberazione	AC-CS										
4	Piazza della Fenice	AC-CS										
5	Area mista lungo Via Chiarella	ARI-TU										
6	Villa del Conte alle Grazie	AC-BC-GR										
7	Intervento in Via G. B. Pianello	ARI-Q										
8	Ex aree gas tra Via Parma e Entella	ARI-FE										

Riperimetrazione aree ARI-SR-VT



Valori ambientali: Aree centrali caratterizzate da un sistema insediativo compiuto, con elementi edilizi di primo novecento e recenti

Criticità ambientali: Presenza di nuovi edifici per servizi ancora in fase di riorganizzazione alla luce dello spostamento del tribunale a Genova. Vicinanza con aree dismesse da bonificare.

La riperimetrazione degli spazi dell'Ambito dei servizi di via Trento agli spazi effettivamente pubblici, comporta l'allocatione dei volumi dismessi ex Italgas nell'Ambito AC-CU, tenendo conto degli accordi pregressi sottoscritti con la società per la cessione dell'area che servirà per la costruzione del palazzo del tribunale. In tal modo l'area ex Italgas è ricompresa nell'Ambito di Conservazione del Centro Urbano, in cui è possibile riconfigurare i volumi esistenti, nei casi in cui l'intervento sia compatibile con il Piano di Bacino, mediante demolizione e ricostruzione con un incremento del 5% con la possibilità di generare una superficie utile di circa 3000 mq, con l'obbligo di dotazioni minime di spazi per servizi pubblici di superficie pari al 10% della SU di ricostruzione.

La realizzazione dell'intervento, subordinata alla compatibilità con il Piano di Bacino, comporterebbe la bonifica delle aree e la dotazione degli spazi di ingresso all'edificio del Tribunale progettato per un ingresso da via Trieste.

Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Mantenimento e recupero della campagna dell' uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e Integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
spostamento capolinea										
migliore fruibilità della piazza della stazione										
migliori collegamenti centro/fron te mare										
recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe										
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato										
Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili										
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)										
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione										
Suolo e sottosuolo										
limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi										
riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);										
introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari										

introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie										
individuazione di modalità di recupero degli uliveti abbandonati a partire da una ricognizione specifica										
Biodiversità e Aree Protette										
Nelle aree interessate dalla rete ecologica e dagli habitat significativi per la biodiversità, qualora non si trovino in regime di conservazione, gli interventi sono in ogni caso regolamentati in modo da mantenere continuità e dimensioni delle superfici naturali										
nel caso di nuove edificazioni o di interventi infrastrutturali di scala comunale e locale si porrà attenzione a non interrompere detti corridoi, intervenendo con appositi correttivi										
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico										
recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico										
realizzazione di progetti inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio										
realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione della rete sentieristica e delle strutture a supporto										
Inquinamento Acustico										
incremento della mobilità ciclabile										
ridisegno degli assi urbani										
recepimento delle indicazioni del PUT in formazione										
Inquinamento Elettromagnetico										
Tendere verso la riduzione della popolazione esposta nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione										
in generale ottemperamento delle norme a tutela della salute pubblica										
Energia										
misure normative incentivanti le iniziative private per migliorare l'efficienza energetica e diffondere l'impiego di fonti rinnovabili di energia										
Adeguamento edifici pubblici										
Piano illuminazione pubblica										
Rifiuti										
Progressivo aumento delle quote di raccolta differenziata										
Salute e qualità della vita										
rispondenza a requisiti di accessibilità e fruibilità degli interventi previsti										
adeguamento del patrimonio edilizio pubblico esistente										
Riqualificazione dello spazio aperto, incremento aree pedonali, spazi per i giovani e lo sport, fruibilità delle risorse ambientali										

Distretto di Trasformazione di Colmata Lido



Valori ambientali: **Aree di fronte mare a ridosso del centro urbano caratterizzate dalla vicinanza a porto turistico e stazione ferroviaria, alle connessioni veicolari e ciclopedonali urbane principali, caratterizzate da condizioni di sicurezza idraulica e dalla presenza dei manufatti emergenti del Lido e della ex piscina comunale.**

Criticità ambientali: **Esposizione in fronte mare, aree litoranee d'interesse, foce fiume Entella.**

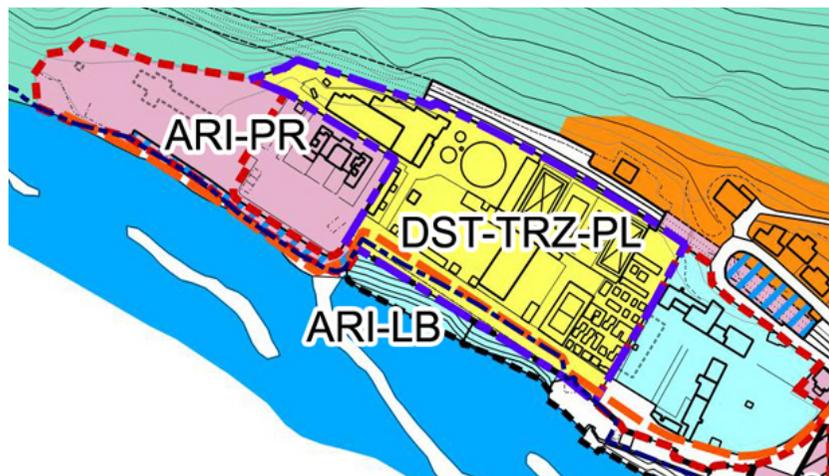
Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti:

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Manutenimento e recupero della campagna dell' uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e Integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
spostamento capolinea										
migliore fruibilità della piazza della stazione										
migliori collegamenti centro/fronete mare										
recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe										
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato										

Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili										
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)										
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione										
Suolo e sottosuolo										
limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi										
riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);										
introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari										
introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie										
individuazione di modalità di recupero degli uliveti abbandonati a partire da una ricognizione specifica										
Biodiversità e Aree Protette										
Nelle aree interessate dalla rete ecologica e dagli habitat significativi per la biodiversità, qualora non si trovino in regime di conservazione, gli interventi sono in ogni caso regolamentati in modo da mantenere continuità e dimensioni delle superfici naturali										
nel caso di nuove edificazioni o di interventi infrastrutturali di scala comunale e locale si porrà attenzione a non interrompere detti corridoi, intervenendo con appositi correttivi										
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico										
recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico										
realizzazione di progetti inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio										
realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione della rete sentieristica e delle strutture a supporto										
Inquinamento Acustico										
incremento della mobilità ciclabile										
ridisegno degli assi urbani										
recepimento delle indicazioni del PUT in formazione										
Inquinamento Elettromagnetico										
Tendere verso la riduzione della popolazione esposta nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione										
in generale ottemperamento delle norme a tutela della salute pubblica										
Energia										

misure normative incentivanti le iniziative private per migliorare l'efficienza energetica e diffondere l'impiego di fonti rinnovabili di energia										
Adeguamento edifici pubblici										
Piano illuminazione pubblica										
Rifiuti										
Progressivo aumento delle quote di raccolta differenziata										
Salute e qualità della vita										
rispondenza a requisiti di accessibilità e fruibilità degli interventi previsti										
adeguamento del patrimonio edilizio pubblico esistente										
Riqualificazione dello spazio aperto, incremento aree pedonali, spazi per i giovani e lo sport, fruibilità delle risorse ambientali										

Distretto di Trasformazione di Preli



Valori ambientali: Aree di fronte mare a ponente del centro urbano caratterizzate dall'inserimento in un contesto urbano di grande pregio paesaggistico e oggetto di riqualificazioen con introduzione di continuità ciclopedonali.
Criticità ambientali: Presenza del depuratore di cui è prevista la dismissione.

Obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale interessati negli ambiti

OBIETTIVI PUC	Conservazione e manutenzione delle risorse non riproducibili, architettoniche paesaggistiche e ambientali	Impiego strategico delle risorse spaziali pregiate	Riorganizzazione e riqualificazione delle aree insediate di fondovalle	Recupero di aree ed edifici in cattivo stato di conservazione	Riqualificazione del sistema dei servizi e degli impianti	Riqualificazione e innovazione del sistema della mobilità e degli spazi aperti	Mantenimento e recupero della campagna dell' uliveto	Manutenzione della città qualificata del centro storico e della città ottocentesca	Riqualificazione e Integrazione del fronte mare	Efficacia e innovazione del modello normativo del piano e governance
Aria e fattori climatici, mobilità										
realizzazione di ciclovie attraverso la costituzione di una rete a "U" che abbraccia tutto il territorio e realizza i collegamenti con i comuni contermini										
spostamento capolinea										
migliore fruibilità della piazza della stazione migliori collegamenti centro/fron te mare										
recupero rete sentieristica che si innerva sul centro, a servizio delle aree collinari limitrofe										
Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato										
Contenimento delle previsioni di piano per quanto concerne gli abitanti insediabili										
Introduzione di criteri di buone prassi inerenti la gestione della risorsa idrica in occasione di ristrutturazioni urbanistiche e nuove costruzioni (impiego acque bianche per scarichi dei servizi igienici, acque meteoriche per le lavatrici e per irrigazione aree verdi)										
Misure di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione										
Suolo e sottosuolo										
limitazione del consumo di suolo: assenza di zone d'espansione edilizia e contenimento delle previsioni insediative anche nel caso di ristrutturazioni urbanistiche e completamenti edilizi										
riqualificazione del sistema dei servizi (attrezzature per lo sport, l'istruzione, le aree verdi);										
introduzione di usi per attività attrattive: progetto spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari										
introduzione di usi per attività attrattive: spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie										
individuazione di modalità di recupero degli uliveti abbandonati a partire da una ricognizione specifica										

Biodiversità e Aree Protette										
Nelle aree interessate dalla rete ecologica e dagli habitat significativi per la biodiversità, qualora non si trovino in regime di conservazione, gli interventi sono in ogni caso regolamentati in modo da mantenere continuità e dimensioni delle superfici naturali										
nel caso di nuove edificazioni o di interventi infrastrutturali di scala comunale e locale si porrà attenzione a non interrompere detti corridoi, intervenendo con appositi correttivi										
Paesaggio e patrimonio culturale, architettonico e archeologico										
recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico										
realizzazione di progetti inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio										
realizzazione di interventi di recupero e riqualificazione della rete sentieristica e delle strutture a supporto										
Inquinamento Acustico										
incremento della mobilità ciclabile										
ridisegno degli assi urbani										
recepimento delle indicazioni del PUT in formazione										
Inquinamento Elettromagnetico										
Tendere verso la riduzione della popolazione esposta nel caso di interventi di ristrutturazione e nuova costruzione										
in generale ottemperamento delle norme a tutela della salute pubblica										
Energia										
misure normative incentivanti le iniziative private per migliorare l'efficienza energetica e diffondere l'impiego di fonti rinnovabili di energia										
Adeguamento edifici pubblici										
Piano illuminazione pubblica										
Rifiuti										
Progressivo aumento delle quote di raccolta differenziata										
Salute e qualità della vita										
rispondenza a requisiti di accessibilità e fruibilità degli interventi previsti										
adeguamento del patrimonio edilizio pubblico esistente										
Riqualificazione dello spazio aperto, incremento aree pedonali, spazi per i giovani e lo sport, fruibilità delle risorse ambientali										

Le criticità nelle previsioni messe in evidenza

Nel complesso le previsioni risultano produrre effetti in riduzione di pressioni rispetto a quanto previsto dal PUC adottato in quanto gli strumenti LR24/2001 sm e i, LR 49/2009 sm e i non agiranno più in deroga e sono state articolate e complessivamente ridotte le possibilità di intervento in base alle caratteristiche di pregio degli ambiti, la redistribuzione dei volumi nei distretti di trasformazione comporta comunque minori carichi urbanistici complessivi.

Le difficoltà reali nel caso delle nuove previsioni possono essere date dalle minacce esterne proprie delle fasi di crisi economica come la presente e la tendenza all'ulteriore recessione globale prospettata in questo periodo, ovvero relative alla difficoltà di rendere operative le previsioni sotto il profilo economico e gestionale. Il coordinamento mantenuto in capo al Comune per i due Distretti di trasformazione previsti è anche stato individuato a garanzia della qualità degli interventi e delle operazioni sotto il profilo attuativo.

Valutazione sintetica degli effetti cumulativi

Valutazione sintetica degli effetti complessivi previsti dal piano in termini di peso insediativo, superficie trasformata, pressioni ambientali, sulle componenti ambientali e territoriali pertinenti il piano.

Temi	Stato Attuale (ettari)	PRG/PUC vigente (ettari)	PUC adottato (ettari)	PUC modificato in itinere
Consumo di suolo	420 per usi residenziali, commerciali e terziari			
Zone A		Limitate al centro storico 73	Comprendono centro, manufatti emergenti, nuclei 125	=
B		Aree al contorno del centro e dei quartieri 162	Comprendono anche i territori di campagna abitata 329,73	comprende il DST TRZ PL che di fatto è interessato da un intervento di rigenerazione urbana di un'area già impiegata e dismessa e in previsione di dismissione
C		Ha 60	Coincidente con il DST-TRz-CL ove il suolo in ogni caso è già modificato Ha11	=
D	Usi produttivi industriali e artigianali Ha 9,5	Ha 3 Il comparto esistente a Sampierdicanne è in zona B	Ha 20 l'incremento è dato prevalentemente dall'area di Sanpierrezdicanne	=

E		Ha 487	Agricole e boscate 507	=
F		F e G molto estese e interessano anche ambiti boscati e insediamenti sparsi 233, subordinate al meccanismo della perequazione	Confermati sostanzialmente gli esistenti con puntuali incrementi Ha 46	=
Sostenibilità infrastrutturazione ecologica: infrastrutture			previste a scala comprensoriale	=
rifiuti			Miglioramento RD	
servizi			Interventi di miglioramento puntuale	Attenzione alla realizzazione di nuovi spazi per nuovi servizi capaci di rispondere agli standard qualitativi attuali di comfort, sicurezza, dotazione di spazi, integrazione in spazi verdi, accessibilità e fruibilità, efficienza energetica e bioclimatica
Interessamento rete ecologica (SIC,ZPS, REL)			Nel caso di infrastrutture e impianti previsti a scala comprensoriale (Entella), dagli interventi negli ambiti di riqualificazione, produttivi e rurali (Valli del Rupinaro e del Campodonico)	=
Popolazione esposta (a scarsa qualità dell'aria, rumore, inquinamento elettromagnetico, rischio idrogeologico)			Riduzione possibile data dall'implementazione degli interventi migliorativi previsti sulla mobilità ciclabile e del TPL, dalla messa in sicurezza idraulica (interventi PdB)	=

Indicatori e Monitoraggio

Si mantengono gli indicatori di monitoraggio già individuati

Tema	Indicatore	Dato da rilevare in variazione e valore assoluto	DPSIR
Aria e fattori climatici, mobilità	Emissioni annue totali dei principali inquinanti (CO, COVNM, NOX, PM10, PM2,5, PST, SOX)	Dati annui regionali su base comunale	Pressione
	Emissioni annue totali di gas serra (CH4, CO2, N2O)	Dati annui regionali su base comunale	Pressione
	Ozono AOT40	Dati annui regionali puntuali	Stato
	Passeggeri trasporto pubblico	N° e tratta, dati ATP	Determinante
	Offerta trasporto pubblico	Realizzazione dello spostamento capolinea bus, adeguamento fermate, introduzione nuove linee o incremento mezzi, introduzione servizi con mezzi elettrici e impianti risalita	Risposte
	Model Share auto, moto, bici	Realizzazione servizio bike sharing territoriale, servizi car pooling	Risposte
	Aree pedonali	Variazione superfici pedonali (percorsi pedonali, piazza)	Risposte
	Ciclovie	Incremento ciclovie (bidirezionali, monodirezionali, sede propria, sede mista) in ml, censimenti diretti (dati lavori pubblici e rilevazione)	Risposte
	Attuazione Piano del traffico e interventi infrastrutturali	N° e ml realizzazione rotonde, raccordi, sensi unici	Risposte
acque superficiali sotterranee e ciclo idrico integrato	Rilevazione della capacità residua del depuratore	Monitoraggio puntuale preventivo al rilascio di nuovi permessi di costruzione	Pressione
	Livello di inquinamento delle acque superficiali da Macrodescrittori LIMeco	Dati annuali regionali di sintesi per corpo idrico	Stato
	Stato chimico delle risorse idriche	Dati regionali di sintesi per corpo idrico	Stato
	Stato ecologico delle risorse idriche	Dati ARPAL di sintesi per corpo idrico	Stato
	Sintesi Elementi di Qualità Biologica (EQB) del mare	Sistema Informativo Reg. Qualità Acque Marine	Stato
	Stato chimico dei sedimenti marino-costieri sistema Chiavari – Sestri L.	Sistema Informativo Reg. Qualità Acque Marine	Stato
	Interventi che assumono dispositivi per un uso efficiente della risorsa idrica (recupero acque piovane, impiego acque per scarichi dei servizi igienici, lavatrici e irrigazione aree verdi)	numero interventi, censimento edilizia privata e lavori pubblici	Risposta

	Interventi di mitigazione degli impatti nelle aree urbanizzate e interessate dalle fasce di tutela assoluta degli impianti di captazione	Numero interventi, censimento edilizia privata e lavori pubblici	Risposta
suolo e sottosuolo	Difesa dai rischi naturali: Interventi strutturali per la difesa del suolo	numero ed estensione degli interventi, con particolare riferimento agli interventi di messa in sicurezza idraulica	Risposta
	Difesa dai rischi naturali: Aree interessate da interventi di rallentamento delle acque piovane	Superfici e numero di interventi che migliorano la capacità di assorbimento del suolo o introducono dispositivi di rallentamento dei flussi, di mantenimento del reticolo dei canali minori nella piana dell'Entella	Risposta
	Difesa dai rischi naturali: Aree interessate da interventi di consolidamento dei versanti	Superfici e numero di interventi di sistemazione del suolo che comportano sistemazioni dei pendii e opere di sostegno, adeguati a mantenere il deflusso delle acque e l'integrazione nel paesaggio quali i muri di fascia, i muri drenati, le opere di ingegneria naturalistica (gabbionate, grate vive, palificate, ecc.)	Risposta
	superfici di nuovi spazi per lo sviluppo di attività produttive nel comparto delle nuove tecnologie	Mq SA spazi per nuove aziende o ricollocazione di aziende o creazione di servizi al comparto produttivo, sia in termini di recupero sia intermini di nuovacostruzione	Determinante /Risposta
	superfici di nuovi spazi espositivi e interattivi per la cultura mediante il recupero dei contenitori storici pregiati del centro di Chiavari	Mq SA nuovi spazi dedicati ad attività culturali, sia in termini di recupero sia intermini di nuovacostruzione	Determinante /Risposta
	Biodiversità e aree protette	Stato di fruibilità della rete escursionistica	Recupero sentieri in metri lineari di percorso e in tipo di intervento (pavimentazioni, illuminazione, attrezzature e arredi, ecc.)
Stato di conservazione dell'avifauna		Dati regionali con particolare riferimento a Foce Entella	Stato
Incremento corridoi ecologici		N° e tipi di intervento (impianto filari e siepi, rinaturalizzazione rivi, realizzazione collegamenti, ecc.) da edilizia pubblica e privata	Risposta
Variazione superfici vegetate e arborate		N° e tipi i interventi, lettura orto fotogrammetrica, lavori pubblici	Risposta
Visitatori Parco Rocca		N° visitatori, dati comunali	Risposta
paesaggio e patrimonio culturale architettonico	Recupero del patrimonio edilizio pubblico	superfici interessate da interventi di recupero e/o riuso di immobili pubblici d'interesse storico architettonico e paesaggistico (superfici interessate, per es.: recupero e riuso dell'ex convento di S. Caterina per la realizzazione di uno spazio	Risposta

		di studio con connessione wifi, recupero del complesso delle Grazie a fini escursionistici, ecc.)	
	Interventi inerenti la "città della cultura"	superfici interessate da interventi inseriti nella rete museale e culturale del Tigullio (per esempio nuovo museo archeologico, punto informativo/bookshop all'ex farmacia dei Frati, recupero e apertura della Torre del mare e della possibilità di vista dall'alto del centro della città, adozione progetto culturale per la valorizzazione del patrimonio culturale di Chiavari e in particolare della cittadella, ecc.)	Risposta
	Interventi inerenti l'utilizzazione delle superfici agricole di fondovale e di versante	superfici in valore assoluto e % del territorio agricolo recuperato	Stato
inquinamento acustico	Le previsioni del Piano che intersecano questo tema sono riferibili all'incremento della mobilità ciclabile, mediante il ridisegno degli assi urbani, il recepimento delle indicazioni del PUT in formazione, l'incremento delle ciclovie	Si rinvia agli indicatori riferiti al tema "Aria e mobilità"	Risposte
Inq. Elettromagnetico	Variazione di esposizione nel periodo della popolazione esposta a seguito degli interventi sul territorio	Numero pareri preventivi per realizzazione o modifiche agli impianti di radiofrequenza	Stato
		numero di impianti per telefonia cellulare	Pressione
		n° interventi ARPAL per accertamento intensità di emissione	Stato
energia	Riduzione dei consumi da fonti fossili	Kw prodotti da fonti rinnovabili di energia integrati a interventi edilizi privati	Risposta
		Interventi di riduzione dei consumi e produzione di energia da fonti rinnovabili negli edifici pubblici	Risposta
	Risparmio energetico	Redazione, adozione, attuazione di un piano di illuminazione pubblica	Risposta
		Sostituzione punti luce illuminazione pubblica con lampade a led	Risposta
rifiuti	Incremento raccolta differenziata	Variazione annua kg RSU pro-capite	Risposta
	Sostegno alla gestione delle aree verdi	Realizzazione impianti di valorizzazione della frazione umida nell'ambito Tigullio e le sue valli	Risposta

salute e qualità della vita	Indicatori inerenti il comparto dei servizi e delle dotazioni che migliorano la fruibilità della città e la qualità della vita con particolare riferimento ai giovani, alle famiglie con bambini, alla popolazione fragile (anziani, disabili)	variazione quantità e qualità servizi pubblici a scala sovracomunale (N°, superfici)	Risposta
		incremento servizi accessibili e fruibili (N°, superfici)	Risposta
		Variazione superfici di spazi per la formazione, lo sport, il tempo libero	Risposta
	Indicatori di vivibilità e vivacità della città in rapporto all'impiego degli spazi e alla struttura della popolazione	variazione n° abitazioni occupate in valore assoluto e percentuale	Stato
		variazione rapporto addetti attivi	Stato

Il monitoraggio è attuato dal Comune, a cadenza annuale, attraverso l'aggiornamento e l'integrazione dei dati raccolti nell'ambito della formazione del PUC e che possono essere trasferiti nel Sistema Informativo Comunale.

Come puntualizzato in normativa, l'introduzione di varianti è subordinata allo svolgimento e agli esiti del monitoraggio, anche nell'ambito dell'esame periodico di efficacia ed efficienza del piano, a cadenza biennale.

Sintesi non tecnica del rapporto ambientale

L'intero rapporto ambientale è redatto con un linguaggio comprensibile quanto più possibile a tutti. In ogni caso si sintetizzano in tabella alcuni elementi, più significativi. Si allega la Dichiarazione di Sintesi.

Tema	Andamento	
Aria	La previsione di razionalizzazione del traffico, attraverso l'attuazione degli interventi previsti dal PUT, l'implementazione di percorsi ciclopeditoni, la realizzazione di nuovi interventi con migliori prestazioni di efficienza energetica e impiantistica dovrebbero indurre un trend positivo	
Acqua	Il livello della pressione sulla risorsa idrica richiede un costante monitoraggio, necessario anche per il rilascio dei titoli abilitativi per la nuova costruzione	
Suolo	Il Piano non prevede sostanzialmente aree di espansione, gli interventi già attuati e previsti, nel complesso rappresentano le maggiori componenti di pressione su questo tema oltre alla vulnerabilità sotto il profilo idrogeologico	
Biodiversità	Il Piano interviene con previsioni a tutela delle aree pregiate e naturali quali il balcone costiero, le aree boscate, agricole collinari e di lungofiume. L'individuazione puntuale del sistema del verde urbano inoltre contribuisce al mantenimento di aree d'interesse ecologico e ambientale	
Paesaggio, patrimonio culturale architettonico e archeologico	La ricognizione puntuale, la dotazione di strumenti di conoscenza, valutazione e normativi (schede, cartografie, relazione archeologica), permettono di migliorare le condizioni di tutela del patrimonio non riproducibile. Le indicazioni per la "città della cultura" quale tema di progetto vogliono supportare aspetti emergenti, mentre la	

	normativa degli ambiti di conservazione e riqualificazione è rivolta a mantenere gli elementi e i manufatti di valore testimoniale prima che artistico e culturale	
Inquinamento acustico	Le previsioni contenute sotto il profilo insediativo, di modificazioni puntuali nel sistema del traffico, di implementazione degli spazi per attività produttive compatibili e di profilo tecnologico, degli spazi per la mobilità ciclopedonale, contribuiscono a migliorare le condizioni di esposizione al rumore	
Inquinamento elettromagnetico	Non sono previsti particolari interventi volti a modificare le condizioni esistenti	
Energia	La previsione di un piano per l'illuminazione urbana, l'evoluzione normativa e del mercato tendono a migliorare le prestazioni degli insediamenti. Nel caso del DST TRZ Colmata – Lido e Preli, il contenimento dei consumi di energia e la produzione da fonti rinnovabili è uno dei riferimenti per l'ammissibilità della trasformazione	
Rifiuti	I risultati e il trend della raccolta differenziata sono in progressione positiva	
Salute e qualità della vita	L'attenzione alla manutenzione e alla riqualificazione, alla conservazione del patrimonio ecologico e culturale, alla riqualificazione di spazi per i servizi (aree progetto, progetti tema), alla nuova dotazione di spazi qualificati (fronte mare, Colmata – Lido, Preli), il recupero delle aree agricole collinari, se attuate contribuiranno a migliorare le condizioni di vivibilità	

Sommario

MODIFICHE IN ITINERE PUC CHIAVARI 2018	1
E ADEGUAMENTI AI PARERI REGIONALE ALL. DEL.G.R.N°533/2019, CMGE ALL. DEL.C.M.N°22/2019	1
1. Quadro delle modifiche in itinere adeguate.....	1
2. Recepimento Legge per il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti LR 24/2001 s.m. e i.	1
3. Recepimento Legge regionale detta "Piano casa" Lr 49/2009 s.m. e i.	4
4. Modifiche alle Aree Progetto	8
5. Ripermetrazione aree ARI-SR-VT.....	14
5. Introduzione area ARI-SR-CBA.....	14
6. Modifiche al Distretto di Trasformazione Colmata Lido	14
8. Introduzione del Distretto di Trasformazione Preli	15
9. Osservazioni alle modifiche in itinere.....	16
<i>Raggruppando le 189 presentate sullo stesso argomento inerenti le modifiche all'area di via Trieste in un unico elemento, sono state presentate 18 osservazioni, alcune inerenti più oggetti.</i>	16
10. Modifiche in recepimento delle prescrizioni contenute nei Pareri VAS e Pianificazione allegati alla DGR 533/2019.	17
VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI	17
2.1 Strategie e scelte adottate per il raggiungimento degli obiettivi, eventuali alternative considerate e loro giustificazioni/motivazioni.....	17
Principali funzioni presenti.....	22
Infrastrutture d'accesso.....	22
Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area	22
Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.....	22
Elementi di crisi.....	22
Elementi di valore	23
Condizioni presenti.....	23
Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale:.....	23
Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC	25
2.2 VALUTAZIONE DI COERENZA TRA OBIETTIVI ED AZIONI DI PIANO (COERENZA INTERNA)	28
2.2.1 Descrizione del Piano secondo lo schema obiettivi di carattere generale – obiettivi specifici – risposte adottate dal piano (a scala dei distretti, degli ambiti, della normativa) in modo da evidenziare la coerenza del percorso decisionale adottato.....	28
2.2.2 Esplicitazione di tutti i possibili punti di interazione (positivi, negativi, incerti) tra le azioni previste con le Modifiche in itinere del Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale e territoriale, evidenziando gli aspetti su cui concentrare particolarmente l'attenzione al fine di rendere il disegno complessivo del Piano coerente.	32
Valutazione sintetica degli effetti cumulativi.....	48
Indicatori e Monitoraggio	50
Sintesi non tecnica del rapporto ambientale	53