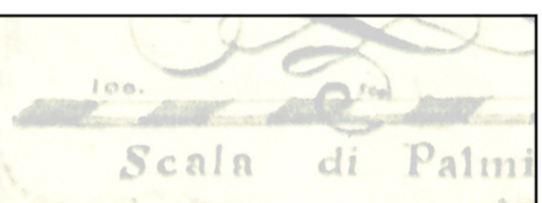




COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana



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

STRUTTURA DEL PIANO

Data

Giugno 2015

Agg

Maggio 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
Maggio 2020

Complete del recepimento alle osservazioni 2016 e 2019, delle modifiche in itinere e degli adeguamenti ai Pareri Regionali VAS e Pianificazione ex Voto 14.02.2017 e Allegato alla DGR n.533 del 21/06/2019, ai Pareri della Città Metropolitana di Genova DCM n.22 del 31/07/2019, DCM n.2 del 24/02/2017.
Adeguate a quanto espresso in Allegato alla DGR 397_2020 di approvazione del PUC.

TITOLO I – GENERALITÀ

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve "P.U.C.") del Comune di Chiavari,

Le Norme sono articolate su sei titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO 1 GENERALITÀ

Capo 1° Principi generali (oggetto, richiamo riferimenti normativi, modalità applicative, obiettivi di carattere generale, elencazione atti costitutivi, descrizione struttura delle disposizioni)

Capo 2° Ripartizione del territorio in conformità a quanto contenuto nella LR. 36/1997 e s.m. e int., Ambiti e Distretti e la Disciplina Paesistica.

Capo 3° Varianti e monitoraggio

Capo 4° Definizioni

Capo 5° Sistema dei servizi e delle infrastrutture

Capo 6° Disposizioni inerenti le strutture commerciali

TITOLO II DISPOSIZIONI SPECIALI

Capo 1° Generalità

Capo 2° Disposizioni applicative di norme speciali e premialità conseguenti

TITOLO III DISPOSIZIONI DEGLI AMBITI

Capo 1° Ambiti di Conservazione

Capo 2° Ambiti di Riqualificazione

Capo 3° Ambiti di Completamento

Capo 4° Ambito di Concertazione

TITOLO IV I SISTEMI

TITOLO IV NORME DEL DISTRETTO

TITOLO V DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

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

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C., oltre alle presenti Norme di Attuazione, i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 e s.m..

La relazione sulla struttura del Piano illustrante l'interpretazione degli elementi di carattere fondativo assunti a base delle scelte adottate.

Le tavole di corografia (1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in ambiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento e distretto di trasformazione, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, e le altre tavole relative ad aspetti specifici aventi relazione diretta con il quadro dispositivo del PUC come da elenco che segue:

Tav 01 STR - Struttura del Piano-suddivisione in ambiti e distretto con servizi unificati

Tav 02 STR - Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto

Tav 03 STR - Carta del rischio archeologico

Tav 04 STR - Identificazione aree progetto

Tav 05 STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede

Tav 05 a STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede

Tav 05 b STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede

Tav 06 STR - Assetto del verde urbano e dei fronti stradali

Tav 07 STR – Disposizioni del commercio

Tav 08 STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Microzone omogenee in prospettiva sismica

Tav 09 STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Suscettività d'uso del territorio

Tav 10 STR - Aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico

Tav 12 STR/VAS – Ambiti interessati dai meccanismi dei crediti e premialità

I documenti:

Repertorio delle schede dei singoli edifici di pregio

Repertorio dei progetti d'area

Disposizioni in materia geologica

Costituiscono elementi di verifica:

Tav 01 VER - Aspetti geologici e geomorfologici - Sovrapposizione zonizzazione geologica e struttura del piano

Tav 02 VER – Struttura del piano secondo la classificazione delle zone omogenee ex dm 1444/68

Tav 03 VER – Struttura del Piano – sovrapposizione su P.T.C.P. assetto insediativo

Tav 04 VER - Vincoli soprintendenza e STR

Tav 05 VER - Vincolo Galasso aree percorse dal fuoco e STR

Tav 06 VER - RER SIC aree protette e STR

Tav 07 VER - Fasce acustiche dividende demaniale e STR

Tav 08 VER - Fasce d'inedificabilità assoluta

Tav 09 VER - Sistemazione idraulica Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico

Tav 10 VER - Progetto regimazione Entella e infrastruttura

Tav 11 VER - Verde Provinciale

Tav 12 VER – Territori boschivi e prativi naturali

Art. 3 Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano

La attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36 e s.m.

Le previsioni del Piano si attuano, attraverso gli specifici titoli abilitativi previsti dalla Legge per ciascuna categoria di intervento, preceduti ove prescritto dalla preventiva approvazione degli strumenti urbanistici attuativi nella forma del PUO ove previsti.

Il permesso di costruire, ove prescritto dalle presenti Norme, dovrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo da registrarsi nelle forme di legge, ove il soggetto attuatore assumerà a proprio onere l'attuazione di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93, o gli obblighi in materia di presidio ambientale o di conduzione agricola come previsti agli articoli 35 e 36 della L.U.R.

Si richiama il rispetto di quanto prescritto in materia di realizzazione di opere pubbliche dalle vigenti disposizioni in materia.

Ove non diversamente disposto nelle norme d'ambito, per tutti gli interventi che prevedono obbligazioni non ordinarie nei confronti del Comune, quali gli interventi di riqualificazione, il titolo abilitativo resta subordinato alla contestuale formazione di una convenzione.

Art. 4 L'articolazione dispositiva

Art. 4.1 Generalità

In via generale, la struttura dispositiva del Piano si articola su distinti livelli di controllo, corrispondenti alle categorie normative definite dalla LUR articolandosi distintamente in relazione alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti. Le norme del Piano e in particolare le Norme degli Ambiti sono aggiornate con l'integrazione delle discipline delle leggi speciali l.r. 24/2001 s.m. e i. e le disposizioni inerenti gli interventi di riqualificazione urbanistico-edilizia di cui agli artt. 29bis, ter, quater, quinquies, ecc. della l.r. 36/1997 e .sm.

Art.4.2 Raccordi con la disciplina geologica

In riferimento alla disciplina geologica, le disposizioni attuative sono contenute nel documento "norme geologiche" che fa riferimento alla carta di Suscettività d'uso del territorio (TAV. 9STR). Questo elaborato, redatto in conformità alla L.R. 04-09.1997 n.36 Legge Urbanistica Regionale e s.m.i. e alle Linee Guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali (DGR n. 1745 del 27/12/2013), prevede la suddivisione del territorio in cinque classi. Ciascuna classe è sua volta suddivisa in sottoclassi che individuano una specifica problematica geologica caratteristica di quel specifico comparto. In particolare si assiste ad un aumento delle problematiche idrogeologiche passando dalla classe 1 (assenza di condizionamenti) alla classe 5 (forti limitazioni).

Ciascuna area può prevedere diverse problematiche specifiche indicate tra parentesi sull'elaborato cartografico. Ove tale indicazione non sia presente s'intende che superata la prima problematica non si rilevano ulteriori condizionamenti. Il documento Norme geologiche, oltre ad individuare diverse tipologie di intervento edilizio sulla base della rilevanza in ambito geologico, fornisce indicazioni circa le metodologie geognostiche ritenute più adatte a fronte dei problemi geologici individuati sul territorio comunale (zonizzazione geologica) e sui livelli di approfondimento degli accertamenti geologici da eseguirsi in rapporto alla rilevanza dell'intervento.

Le prescrizioni ivi impartite sono suddivise in due sezioni: la prima sezione fornisce indicazioni generali, valide sull'intero territorio comunale, mentre la seconda sezione prescrive i contenuti degli elaborati geologici in rapporto alla diversa suscettività d'uso del territorio individuata dalla Carta di suscettività d'uso.

Nell'ambito del territorio Comunale è stata inoltre individuata un'area soggetta a disciplina di controllo idrogeologico – TAV. 10 STR – ove valgono le prescrizioni contenute all'articolo 10 delle Norme Geologiche.

Per ciascun ambito, vengono delineate le caratteristiche geologiche principali, ed individuate le problematiche maggiormente significative. Per l'esatta definizione della conformità di ciascun intervento alla disciplina geologica si dovrà far riferimento al documento "Norme geologiche" così come richiamato nel seguito.

Art. 4.3 Disciplina degli Ambiti

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

Indirizzo della Conservazione

Separatamente per:

- ❖ Ambiti urbani o a dominante insediata
- ❖ Territori aperti

Indirizzo della Riqualificazione

- ❖ Ambiti urbani o a dominante insediata
- ❖ Territori aperti

Indirizzo del Completamento

- ❖ Ambiti urbani o a dominante insediata
- ❖ Territori aperti

In relazione a specifiche condizioni normative possono altresì considerarsi autonomamente le discipline relative ad aree in cui sussistono condizionamenti derivanti o da necessità attuale di osservanza di discipline sovraordinate (in particolare derivanti dalla vigenza del Piano di Bacino) o da presenza di strumenti di dettaglio già approvati e vigenti, di cui al momento non è stata ancora completata la realizzazione.

Per quanto concerne la tutela dal rischio idrogeologico si richiama l'osservanza di quanto disposto dall'Allegato 1 alla DGR n°723/2013 ss.mm.ii. in merito agli indirizzi interpretativi della normativa del Piano di Bacino.

Art. 4.4 Articolazione della disciplina

La disciplina degli Ambiti viene articolata come segue:

Art. 4.4.1 Disposizioni generali valide per indirizzo così articolate:

Specificazione categorie di intervento ammissibili
Disciplina delle destinazioni d'uso
Disposizioni sugli elementi edilizi
Disposizioni sugli spazi aperti

Art. 4.4.2 Disposizioni specifiche per singoli ambiti

Condizioni, limitazioni, prescrizioni integrative
Riferimenti ad Aree Progetto

Art. 4.4.3 Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza

Le tavole del Piano identificano con apposito segnale all'interno degli Ambiti di Conservazione gli immobili ed i siti in cui operano, in termini integrativi e ove occorra prevalenti rispetto a quelle ordinariamente previste, specifiche disposizioni contenute in uno tra i seguenti documenti del Piano.

- Repertorio delle schede di singolo edificio
- Repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore
- Repertorio dei progetti d'area

Il Repertorio delle schede di singolo edificio

Ciascuna delle schede contenute nel repertorio definisce sinteticamente i valori architettonici e/o storico documentari del singolo edificio, individuandone le modalità di conservazione e di valorizzazione, costituendo a questi effetti disposizione normativa per tutti gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione.

Le modalità di osservanza dei contenuti prescrittivi della scheda costituiscono contenuto obbligatorio dei progetti di intervento relativi all'edificio.

Il Repertorio dei progetti d'area

Il Repertorio raccoglie le definizioni, in termini di progettazione di massima già costituenti contenuto diretto del Piano, relativamente ad aree in genere di proprietà pubblica o comunque individuate dal Piano ad assolvere funzioni di tipo pubblico di particolare rilevanza.

Per ciascuna di dette aree il repertorio contiene altresì le disposizioni normative ed operative atte a favorire la concreta fattibilità dell'intervento proposto.

I progetti d'area previsti dal PUC sono i seguenti:

1. Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2. Recupero Torre cinquecentesca
3. Esedra di Palazzo Marana e collegamento con via Martiri della Liberazione
4. Piazza della Fenice
5. Area lungo via Chiarella
6. Complesso villa del Conte collina delle Grazie
7. Intervento in via G.B. Pianello
8. Ex aree Gas tra via Parma e l' Entella

Art. 4.4.4 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

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

Fermo restando quanto stabilito dall'art.13 commi 1,2,3 della L.R. 16/2008 s.m. e i. non è ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite se non per l'incremento di funzioni legittimamente preesistenti, per una quota non superiore al 5% del solaio impegnato, solo ed esclusivamente se l'intervento è riconducibile a motivi di ordine igienico funzionale.

CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO

Art. 5 Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento e individua un unico Distretto di Trasformazione.

Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con traduzione in apposito codice .

In corrispondenza di porzioni territoriali interessate da vigenti previsioni urbanistiche di tipo operativo giudicate non incompatibili con l'assetto prefigurato dal PUC, viene sostanzialmente disposta la conferma delle previsioni previgenti, per i quali restano operanti le disposizioni urbanistico-edilizie proprie del rispettivo titolo approvato e vigente.

Art. 5.1 Ambiti di conservazione

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO NON INSEDIATO

AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

AC-TNI-A Ambito di conservazione dei territori non insediati di particolare valore Ambientale

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL CENTRO URBANO

AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico

AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano

AC-VPA Ambito di conservazione di valore puntuale delle ville di alto pregio Ambientale

AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE RISORSE PAESAGGISTICHE

AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

AC-PRC 1	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-TR	Ambito di conservazione del territorio rurale (PTCP regime IS-MA CPA)
AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-BC-AR 1	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto (in regime IS-CE PTCP)
AC-BC-GR	Ambito di Conservazione del versante delle Grazie
AC-BC-GR 1	Ambito di Conservazione del versante delle Grazie (in regime ANI-CE PTCP)
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO	
AC-VS-GR	Ambito di Conservazione del Santuario NS delle Grazie
AC-VS-PG	Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo / dei Pescatori
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI	
AC-NS-CP	Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG	Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguinetto
AMBITI DI VALORE CONSERVAZIONE DI VALORI EMERGENTI	
AC-VEN	Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella
AC-ME	Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE	
AC-SI PT	Ambito di Conservazione del sistema delle infrastrutture portuali

Art. 5.2 Ambiti di riqualificazione

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO

ARI-TU	Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace
ARI-PR	Ambito di Riqualificazione di Preli
ARI-FM	Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-LB	Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile
ARI-FE	Ambito di Riqualificazione del Fondovalle Entella a Caperana

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-DP	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE

ARI-SR-SC	Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale
ARI-SR-CI	Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse
ARI-SR-CE	Ambito di Riqualificazione dei servizi del centro
ARI-SR-CC	Ambito di Riqualificazione Caserme di Caperana
ARI-SR-VT	Ambito di Riqualificazione via Trieste s(Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)
ARI-SR-RU	Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro
ARI-SR-CA	Ambito di riqualificazione dei servizi del Centro Acquarone
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CAMPAGNA ABITATA	
ARI-CA-CA	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena

Art. 5.3 Ambiti di completamento

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

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

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

DST-TRZ-PL Distretto di trasformazione Preli.

Art. 6 Disciplina paesistica

Stralciato con DGR 397_2020

CAPO III – MONITORAGGIO

Art. 7 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R.

32/2012 e s.m.

Art. 7.1 Indicatori di salubrità ambientale

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

Art. 7.2 Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio

A far data dalla entrata in vigore del Piano la deliberazione consigliare con la quale viene disposta la verifica intermedia dell'attuazione del PUC, così come prevista dal programma di monitoraggio indicato nelle procedure VAS annesse al Piano stesso, ha ordinariamente cadenza biennale.

Fermo restando quanto disposto all'art. 43 in materia di introduzioni di "varianti di aggiornamento" comunque ammissibili, la deliberazione consigliare con la quale vengono adottate varianti al PUC diverse da quelle previste dall'art. 43 stesso, deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle varianti proposte ne verifichi la compatibilità con le risultanze finali del procedimento di VAS esperito sul progetto di PUC approvato.

Tale relazione di risultanza dovrà essere condotta sulla base dei contenuti della verifica intermedia immediatamente antecedente di non oltre dodici mesi, o in caso di non presenza in tale periodo della pertinente deliberazione consigliare potrà costituire oggetto della medesima deliberazione di adozione della variante, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.

La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la conclusioni della Descrizione Fondativa e la congruità con il Documento degli Obiettivi.

Art. 7.3 Verifica della capacità depurativa

Al fine di garantire la piena efficienza del sistema depurativo dei reflui liquidi urbani nei confronti dell'intero sistema ambientale locale e con particolare riferimento alle acque della balneazione, potenzialmente interessate da rischi di inquinamento, è prescritto che il rilascio del permesso di costruire per interventi comportanti nuova SU residenziale, anche derivante da conversione da altre funzioni d'uso, resti subordinato alla preventiva attestazione, da parte del

soggetto concessionario dell'intero ciclo delle acque, della capacità teorica dell'impianto di depurazione a garantire l'assorbimento del carico di pari entità di abitanti equivalenti.

CAPO IV – DEFINIZIONI

Art. 8 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici di riferimento ai fini dell'applicazione della disciplina del PUC sono quelli di cui al REC (regolamento edilizio comunale) approvato con DCC n. 63 del 13.11.2017 e quelli di cui alla l.r 16/2008 e s.m.

Art. 8.1 Parametri urbanistico-edilizi indicati nella normativa regionale vigente

PARCHEGGI PRIVATI (art.19 L.R. 16 giugno 2008 n°16 s.m. e i.)

LOTTO ASSERVIBILE (art.71 L.R. 16 giugno 2008 n°16 s.m. e i.)

INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI) (art.72 L.R. 16 giugno 2008 n°16 s.m. e i.)

SUPERFICIE ASSERVITA (art.73 L.R. 16 giugno 2008 n°16 s.m. e i.)

Art. 8.2 Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano

Art. 8.2.1 Si richiama quanto definito dal "Quadro delle definizioni uniformi" ex Regolamento Edilizio Tipo approvato con DGR n°316 del 14 aprile 2017, per le definizioni di rilevanza urbanistica:

1 - Superficie territoriale (ST) Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

2 - Superficie fondiaria (SF) Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.

3 - Indice di edificabilità territoriale (IT) Si applica la definizione uniforme n.3 del REC vigente.

4 - Indice di edificabilità fondiaria (IF) Si applica la definizione uniforme n.4 del REC vigente.

5 – Carico Urbanistico (CU) Si applica la definizione uniforme n.5 del REC vigente.

6 - Dotazioni Territoriali (DT) Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.

7 - Superficie coperta (SC) Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.

8 - Indice di copertura (IC) Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

9 - Superficie totale (ST) Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.

10 – Superficie Lorda (SL) Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.

Specificazione applicativa: nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.

11– Superficie utile (SU) Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.

12 – Superficie accessoria (SA) Si applica la definizione uniforme n.15 del REC vigente.

13 – Superficie complessiva (SC) Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

14 – Superficie calpestabile Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.

15 - Volume totale o volumetria complessiva Si applica la definizione uniforme n. 19 del REC vigente.

16 - Numero dei piani E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).

17 – Altezza lorda Si applica la definizione uniforme n. 26 del REC vigente.

19 – Altezza dell'edificio Si applica la definizione uniforme n.28 del REC vigente.

20 – Altezza utile Si applica la definizione uniforme n.29 del REC vigente.

21 – Distanze Si applica la definizione uniforme n.30 del REC vigente.

Art. 8.2.2 Lotto contiguo minimo (LC)

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

Art. 8.2.3 Superficie asservita (SAss)

Stralciato ex All.DGR 397/2020.

Art. 8.2.4 Edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione o costituzione di credito edilizio

In riferimento all'art.29ter comma 1 della LR 36/97 e all'art.9 del RR n°2/2017, sono da considerarsi suscettibili di demolizione e ricostruzione e di costituzione di credito edilizio, gli edifici che si trovano in almeno una delle seguenti condizioni:

- a) Di rischio idraulico o di dissesto idrogeologico,
- b) D'incompatibilità per contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito o del distretto di trasformazione o per la tipologia edilizia,
- c) Di degrado strutturale, funzionale o igienico-sanitario che richiedono un insieme sistematico di opere od interventi,
- d) D'interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche.

Art. 8.2.5 Edifici di pregio urbani

Sono edifici di valore storico documentato ed edifici di qualità architettonica connotante l'immagine urbana. La composizione volumetrica e delle facciate, la presenza di scelte compositive riconoscibili e proprie di un linguaggio architettonico connotante (liberty, deco, moderno, ecc.), la presenza di elementi di pregio quali elementi decorativi, partiture e materiali di finitura (basamento, aperture, cornici, gronda, copertura).

Tali edifici non possono essere oggetto di demolizione e ricostruzione.

Art. 8.2.6 Edifici di pregio rurali

Edifici di pregio rurali appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale sono gli edifici presenti nel catasto napoleonico e gli edifici connotati da una riconoscibilità della composizione architettonica e degli elementi edilizi di valore testimoniale quali tessiture edilizie, bucatore, dettagli costruttivi, portoni, manti di copertura ecc., con particolare riferimento agli edifici in pietra.

Art. 8.2.7 Posto auto e posto bici

Il posto auto è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 4,80.

Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,80 x 10,00.

Il posto bici è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 1,20 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,00 x 0,60. Tale spazio può variare a seconda della modalità di posteggio, perpendicolare o a lisca di pesce, su più livelli. Il percorso libero antistante per la manovra del posteggio è ampio mt. 1,80, a meno di altre soluzioni che ne dimostrino la manovrabilità.

Art. 8.2.8 Manufatti minori

È la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.

I manufatti relativi alle definizioni che seguono sono ammessi, in via generale, fatte salve le disposizioni particolari qui contenute o comprese nella disciplina di zona, su tutto il territorio comunale, subordinatamente alla osservanza di specifiche caratteristiche volte a favorirne l'inserimento ambientale ove occorra disposte per le singole zone urbanistiche.

La loro realizzazione è comunque subordinata al conseguimento del prescritto titolo edilizio nelle forme prescritte dalla legge, in relazione alla classificazione dei rispettivi interventi.

Nel seguito delle presenti Norme, relativamente a singoli ambiti o distretti, sono indicate specifiche disposizioni, in ordine alla ammissibilità dei manufatti di cui al presente punto, e ad eventuali parametri dimensionali e tipologici di cui è prescritta l'osservanza.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà si richiama la sola osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.

La Disciplina Paesistica potrà individuare specifici criteri di ammissibilità in relazione alle diverse condizioni ambientali all'interno del territorio comunale ed ai caratteri costruttivi da utilizzare per la formazione dei manufatti.

8.2.8.1 Serra

È la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale idoneo al miglior sviluppo di prodotti agricoli e floricoli,, stabilmente ancorata al suolo o ad altra costruzione esistente.

Le serre possono suddividersi in relazione alla loro funzione in serre a carattere produttivo aziendale e serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale.

La serra a carattere produttivo aziendale non può avere altra destinazione se non quella agricola e può essere realizzata esclusivamente negli ambiti di effettiva produzione agricola o di presidio in relazione alle specifiche disposizioni d'ambito.

La realizzazione delle serre (fatta eccezione per quelle a tunnel realizzate con materiali leggeri ed amovibili destinate a soddisfare esigenze temporanee di protezione dei prodotti agricoli) costituisce nuova costruzione.

La formazione delle serre di servizio al giardinaggio accessorio alla funzione residenziale, non richiede indice di utilizzazione e viene disciplinata per ciascun ambito in cui è ammessa la funzione abitativa, alla condizione della dimostrazione della presenza di una pertinenza scoperta di una unità abitativa, condotta a giardino o comunque ad attività agricole o floristiche, entro cui non sia esistente alcuna serra o volume utilizzabile per la medesima funzione.

8.2.8.2 Dehors per pubblici esercizi

Le caratteristiche dei dehors e le disposizioni sulla loro ammissibilità sono contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

8.2.8.3 Chiosco

È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori. Le caratteristiche dei chioschi sono disciplinate dal Regolamento Edilizio Comunale e la realizzazione di nuovi manufatti del tipo costituisce nuova costruzione.

8.2.8.4 Tettoia e veranda

Trovano definizione nel Regolamento Edilizio Comunale.

Le tettoie e le verande non possono aggettare su aree pubbliche.

La formazione delle tettoie nelle zone produttive è disciplinata dalle disposizioni d'ambito.

La formazione di tettoie o altri elementi similari per il riparo dei posti auto scoperti è ammessa, in via ordinaria, alla condizione che la copertura sia realizzata con elementi vegetali, tende e similari e sia relativa a posti auto regolarmente asserviti quali pertinenze di edifici nello stesso ambito.

8.2.8.5 Attrezzature balneari

Sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al servizio ed alla ricreazione degli utenti, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni.

Tali strutture possono avere carattere stabile o temporaneo in relazione alla loro funzione.

Esse costituiscono nuova costruzione anche laddove la permanenza dei manufatti sia semplicemente a cadenza stagionale o periodica.

8.2.9 Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.

Stralciato ex All. DGR 397/2020

8.2.9.1 Cabine di attesa

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

8.2.9.2 Sistemi di ritenuta temporanea delle acque meteoriche (vasche di compensazione)

I sistemi di ritenuta temporanea delle acque meteoriche, richiamati al seguente art. 25.2, sono descritti e disciplinati nelle Norme Geologiche del PUC e al loro Allegato Tecnico 1. Le vasche di compensazione delle acque devono risultare completamente interrate e ricoperte con uno strato di terra inerbite di uno spessore minimo di cm 20, con il solo passo d'uomo d'ispezione in copertura. Esse dovranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

Altezza interna massima mt. 1,80

DF min. mt. 2,50

DC min. mt. 3,00

DS min. mt. 1,50

Art. 8.2.10 Manufatto suscettibile di riqualificazione

Sono da considerarsi suscettibili di demolizione e ricostruzione e di costituzione di credito edilizio, gli edifici che si trovano nelle condizioni indicate all'art. 29ter, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e all'art. 9 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2.

Art. 8.2.11 Area agricola produttiva

Agli effetti delle presenti Norme costituisce Area Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia

di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è complessivamente dimostrata la presenza di una S.A.U.P. (superficie Agricola Utilizzabile Produttiva) non inferiore alla soglia disposta nel dettaglio della Norma d'ambito.

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

Art. 8.2.12 Arredi dello spazio esterno e insegne

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.

La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, con l'osservanza di quanto previsto dal Regolamento Edilizio Comunale, dal C.C. ed eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

Art. 8.2.13 Impianti e mezzi tecnici per il risparmio energetico

Costituiscono impianti e mezzi tecnici volti al risparmio energetico l'insieme delle strutture tecnologiche volte all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali pannelli solari, impianti per l'energia eolica e/o geotermica e dei provvedimenti tecnici sulle strutture murarie, quali isolamenti, muri ad accumulo di calore e serre solari, aventi effetti sulla riduzione dei consumi di energia.

La realizzazione degli impianti tecnologici per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili è consentita in tutto il territorio comunale, ferma restando l'osservanza delle speciali discipline in materia, delle norme di tutela del paesaggio e dell'ambiente, con particolare riguardo alla compatibilità degli impianti eolici e idrici in ragione della localizzazione e della taglia degli impianti, del regolamento edilizio e della disciplina paesistica.

Art. 8.2.14 Tetto verde

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

Art. 8.2.15 Bacino idrografico

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

Art. 9 Destinazione Funzionali

Le destinazioni funzionali (o destinazioni d'uso) considerate dal Piano sono ricondotte alle categorie disposte dal D.Lgs. 380/2001 e s.m. e all'art. 13 della L.R. 16/2008 e s.m.

Le descrizioni sotto indicate possono inoltre trovare ulteriori limitazioni in sede di norma d'ambito o di distretto.

Art. 9. 1 Destinazione d'uso Residenziale (R)

- Residenza, comprensiva delle civili abitazioni (R1)
- Residenze in funzione della conduzione di attività rurali (R2)
- Residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose, assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, (R3)

- Studi ed uffici professionali compatibili con la residenza, (R4)
- Strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico-ricettive, (R5)

Art. 9.2 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)

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

Art. 9.3 Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)

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

Art. 9.4 Destinazione d'uso Commerciale (C)

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

Art. 9.5 Destinazione d'uso Rurale (A)

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

Art. 9.6 Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)

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

Art. 9.7 Destinazione d'uso Servizi (S)

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

Art. 10 Classificazione delle tipologie d'intervento

Il P.U.C. assume dal TU approvato con D.P.R. 6 giugno 2001 n°380 s. m. e i. "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" nella forma al momento vigente la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

Manutenzione Ordinaria (art. 3 c.1 lett.a)

Manutenzione Straordinaria (art. 3 c.1 lett.b)

Restauro e risanamento conservativo (art. 3 c.1 lett.c)

Ristrutturazione Edilizia, demolizione e ricostruzione (art. 3 c.1 lett.d)

Nuova Costruzione edilizia e urbanistica (art. 3 c.1 lett.e)
Ristrutturazione Urbanistica (art. 3 c.1 lett.f)
Sostituzione edilizia ex art.14 della LR 16/2008 s.m. e i.

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

Art. 11 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

Stralciato ex DGR 397/2020

Art. 12 Recupero dei sottotetti, norma di raccordo con la L.R. 24 del 22 agosto 2001 s.m. e i.

Art.12.1 Definizioni e ammissibilità

1. Si definisce sottotetto ai fini dell'applicazione della legge regionale n°24 del 6 agosto 2001 s.m. e i., il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 12/11/2014 che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:
sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.
2. Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti, ovvero di restauro, risanamento, ristrutturazione, sono assentibili purché non comportino la demolizione e ricostruzione dell'edificio, siano progettati nel rispetto delle caratteristiche tipologiche formali e strutturali dello stesso e siano condotti secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle specifiche Norme degli Ambiti.
3. Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dalle Norme degli Ambiti.

Art.12.2 Interventi di recupero dei sottotetti

1. Nel recupero dei sottotetti a fini abitativi valgono di norma le dimensioni stabilite dall'art.78 l.r. 16/2008 s.m. e i. e di seguito richiamate:
L'ampliamento non può superare il 20% del volume geometrico dell'edificio esistente.
L'altezza media interna netta è fissata in mt.2,30 per gli spazi abitativi, riducibile a mt.2,10 per gli spazi accessori. Per locali con soffitti a volta l'altezza media è la media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo.
L'altezza minima delle pareti negli spazi abitativi non può essere inferiore a mt.1,5 e a mt.1,30 nel caso di spazi accessori e di servizio. Gli spazi di altezza inferiore, a meno che non siano in corrispondenza di fonti di luce diretta, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi.
Il rapporto di aeroilluminazione dev'essere pari o superiore a 1/16.
Nei casi in cui sia possibile modificare la sagoma dell'edificio con l'innalzamento della quota del colmo e della gronda, l'incremento dell'altezza dell'edificio non può comunque essere superiore a mt.1 o al maggior limite fissato dalle specifiche Norme per l'Ambito oggetto d'intervento.
In corrispondenza di tutti gli edifici di pregio compresi nel repertorio facente parte degli atti del PUC non è ammessa la modifica delle quote di gronda e di colmo della copertura.
Negli ambiti soggetti alla disciplina SU del PTCP gli interventi sono ammessi senza modifiche di sagoma e aumento del carico urbanistico.
All'interno degli ambiti AC-CU (esterni alla disciplina SU del PTCP) AC-PRC, AC PRC1, AC-BC-AR, ARI-PR, ARI-FM 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, Sono escluse da tale disciplina le aree appartenenti agli ambiti ARI-PR e ARI-FM interessate da SUA/PUO/Progetti recepiti e fatti propri dal

PUC per cui valgono le disposizioni dagli stessi previste sino a decadenza delle stesse ai sensi della legislazione vigente.

2. Nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio e del contesto, le specifiche norme d'Ambito e norme paesaggistiche puntuali definiscono l'ammissibilità ed eventuali ulteriori parametri per le modificazioni di colmo e di gronda, per l'apertura di finestre, abbaini, lucernari a filo falda e terrazzi a pozzetto, tenuto anche conto del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

3. Non sono ammessi interventi che modificano le altezze di colmo e di gronda nei seguenti casi:

edifici vincolati come beni culturali ai sensi del D.Lgs. 42/2004 Parte II,

edifici individuati nelle schede degli edifici di pregio,

edifici individuati negli Ambiti di Conservazione del Centro Storico e dei Nuclei Storici,

edifici individuati negli ambiti di Conservazione del PTCP Assetto Insediativo,

edifici ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o strumenti urbanistici sovraordinati, aree demaniali.

Nell'ambito di riqualificazione ARI-TR l'incremento dell'altezza del fabbricato non potrà eccedere i mt. 0,60 con obbligo, nel caso di edifici di antica costruzione con copertura a falda che la distanza tra il filo di mezzanino della finestra più elevata e la quota della linea orizzontale di gronda non ecceda i mt.0,40.

All'interno degli altri Ambiti di riqualificazione, con esclusione degli Ambiti a Servizi di scala territoriale è ammessa la modifica in elevazione delle quote di gronda sino a m. 1,00 con conseguente modifica della quota di colmo osservando in ogni caso, ove sia modificata la pendenza, una pendenza massima della falda del tetto di 24° gradi sessagesimali.

La realizzazione di nuove finestre a filo falda è ammessa esclusivamente con osservanza delle disposizioni che seguono:

- la superficie finestrata complessiva prevista non potrà comportare per i locali serviti un rapporto di aerilluminazione maggiore di 1/12.
- All'interno degli ambiti di conservazione, di completamento ed a quelli di riqualificazione ARI-TR la presenza di finestre a filo falda è ammessa limitatamente ad una per falda di copertura di superficie inferiore a 30 mq. Con un limite comunque della superficie complessiva finestrata a tetto rispetto a quella complessiva del tetto interessato non superiore ad 1/30.
- All'interno degli altri ambiti di riqualificazione, ferma restando la limitazione dell'unica apertura finestrata per falda avente superficie inferiore a 30 mq. La proporzione della sommatoria delle finestre a tetto rispetto al totale della copertura è elevato sino a 1/20.
- Le aperture finestrate dovranno sempre avere distanza dalla linea di gronda e dal filo colmo della copertura non inferiore a m. 0,50.

La realizzazione di abbaini di foggia tradizionale è ammessa a condizione che la loro proiezione sulla falda interessata osservi i medesimi limiti stabiliti per le aperture di finestre a tetto, con obbligo che negli ambiti di conservazione e riqualificazione la larghezza dell'abbaino non ecceda i m. 1,40.

La possibilità di realizzazione di terrazzi a tasca nella copertura non è consentita all'interno degli ambiti di conservazione e di completamento oltre che nell'ambito ARI-TR, e negli altri ambiti potrà essere assentita esclusivamente in corrispondenza di una unica apertura con una larghezza massima della fronte del terrazzo non superiore a m. 2,40.

E' ammesso un unico terrazzo a tasca per unità immobiliare e la sua realizzazione non potrà comportare modifiche o interruzioni del cornicione portante la gronda del fabbricato.

4. Gli edifici che si trovano compresi nelle fasce di esondabilità A, A* e B, gli interventi di recupero dei sottotetti sono ammessi solo quando non generano nuove unità abitative autonome e non comportano incremento del carico urbanistico, pertanto con il limite massimo di recupero di superfici utili inferiori a mq.25.

Art.12.3 Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti

1. Valgono le condizioni definite dall'art.2 commi 5, 6, 7 della l.r. 24/2001 s.m. e i.

2. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche si applicano agli interventi di recupero dei sottotetti limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge 9 gennaio 1989 n°13 e di visitabilità nei casi in cui diano luogo alla realizzazione di nuove unità edilizie autonome in numero superiore al doppio di quelle preesistenti.

3. Gli interventi di recupero dei sottotetti devono essere conformi ai requisiti prestazionali fissati dalle norme nazionali e regionali sul contenimento energetico degli edifici.
4. Non sono ammessi interventi di frazionamento dei volumi e delle superfici recuperate ai fini abitativi ai sensi della l.r.24/2001 s.m.e i. per un periodo di 10 anni dalla data di agibilità degli spazi recuperati del sottotetto.

Art.12.4 Estensione dell'efficacia

Le disposizioni della l.r. 24/2001 s.m. e i. si applicano anche agli interventi di recupero di altri volumi collocati all'interno della sagoma degli edifici esistenti e diversi dai sottotetti, per gli usi compatibili con la residenza di cui all'art.13 c.1 lett.a) della L.R.16/2008 s.m. e i., a fini turistico-ricettivi e per pubblici esercizi, per esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, nei casi in cui tali interventi di recupero:

- Non comportino scavi o sbancamenti,
- Siano rispettati i requisiti igienico edilizi,
- Gli spazi commerciali e i pubblici esercizi siano collocati al piano terreno in fregio alle strade pubbliche.

Inoltre, gli interventi di recupero a fini abitativi di superfici non comprese nei sottotetti sono soggetti al rispetto delle seguenti condizioni:

- Negli Ambiti di Riqualificazione e Completamento la chiusura di porticati o di superfici coperte a pilotis è ammessa, con esclusione delle aree comprese in fascia di inondabilità A, A* e B del PdB, anche ove fuoriesca dal perimetro prevalente sino a mq. 16, con divieto in ogni caso di tamponamento perimetrale interessante solo una porzione del porticato esistente parziale e non comporti la riduzione delle distanze preesistenti dalla strada. L'intervento deve prevedere in ogni caso la riqualificazione complessiva di tutte le fronti dell'edificio interessate dal nuovo tamponamento.
- Il recupero di superfici destinate a parcheggio autoveicolare privato è ammesso esclusivamente laddove in contestualità venga destinata definitivamente a parcheggio privato un'area avente una superficie non inferiore al 150% della S.A. recuperata.

CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Art. 13 Generalità

Art. 13.1 Caratteristiche generali

Salvo quanto disposto al successivo punto del presente comma il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla entrostanza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.

I complessi di aree a servizio collettivo, che per dimensione, caratteristiche e pluralità delle funzioni assolve possiedono valore di polarità di livello territoriale sono invece classificati dal Piano come Ambiti specifici, dotati di una propria disciplina.

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui ai punti precedenti (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.

Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica, con l'osservanza di quanto disposto all'art. 34 della L.R. 36/1997 e s.m.e i.

Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

Art. 13.2 Identificazione cartografica

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

La rappresentazione in TAV. STR. 01 delle opere previste per la sistemazione idraulica del Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico nei tratti terminali di fondovalle ex Parere CTB n°1 del 30/10/2014, essendo oggetto di sviluppi successivi, ha ad oggi carattere meramente indicativo e ricognitivo.

Art. 14 Gli standard urbanistici

Art. 14.1 Identificazione e specificazione dispositiva

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

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

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

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

Art. 14.1.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)

- 1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose (FIC1),
- 2) edilizia residenziale pubblica (FIC2),
- 3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km 0" (FIC3),
- 4) residenze socio-assistenziali e protette, anche a servizio di più comuni (FIC4),
- 5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso (FIC5),
- 6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni (FIC6),
- 7) cimiteri e relativi servizi (FIC7);
- 8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni (FIC8).

Art. 14.1.2 Aree ed edifici per l'istruzione (FI)

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

Art. 14.1.3 Aree per la fruizione ludico ricreativa e sportiva (FV)

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

Art. 14.1.4 Infrastrutture per la mobilità e i parcheggi

- 1) piste ciclabili compatibilmente con la morfologia del territorio (FP1),

- 2) parcheggi pubblici di quartiere (FP2),
- 3) parcheggi a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali (FP3),
- 4) aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali (FP4).

Art.14.1.5 Dotazioni aggiuntive

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

- a) aree ed edifici per l'istruzione:
 - 1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali,
 - 2) centri per la formazione professionale,
 - 3) strutture pubbliche per la ricerca e l'innovazione tecnologica,
- b) aree ed edifici di interesse comune:
 - 1) assistenza sanitaria ospedaliera,
 - 2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi,
 - 3) centri fieristici ed espositivi,
 - 4) rifugi escursionistici,
 - 5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi,
 - 6) impianti per lo smaltimento di rifiuti,
- c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:
 - 1) grandi impianti sportivi,
 - 2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati,
- d) infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi:
 - 1) impianti per la mobilità urbana in sede propria, anche a servizio di più comuni,
 - 2) mercati anonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali,
 - 3) parcheggi pubblici di interscambio, nei comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico.

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

Art. 14.2 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o utili, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione attuativa di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo edilizio abilitativo.

La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere preferibilmente garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente.

E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni onerose di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

Art. 15 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona

In tutte le zone, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

In generale, fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio sugli edifici esistenti, sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- ristrutturazione edilizia anche con mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
- incremento volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio

Art. 15.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)

La zona è destinata esclusivamente alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- uffici pubblici istituzionali locali,
- strutture per i servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato,
- uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività,
- biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere,
- strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari puntuali e assistenziali,
- mercati comunali e mercati a km zero,
- spazi con libero accesso alla rete wifi,
- impianti per la raccolta differenziata e il trattamento dei rifiuti,
- strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere,
- impianti cimiteriali esistenti e loro superfici di ampliamento,
- impianti per la protezione civile.

Art. 15.1.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00

b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.

c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

E' sempre consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite.

In ragione della loro specificità gli impianti cimiteriali vengono regolamentati separatamente.

Art. 15.2 Aree e attrezzature sanitarie ambito ospedaliero (Numero identificativo *2 categoria FIC1e)

La zona è destinata esclusivamente al mantenimento ed eventuale potenziamento delle strutture sanitarie e di servizio sociale a gestione pubblica e/o privata.

La struttura dell'Ospedale e dei servizi generali ed amministrativi della ASL 4 presenti in connessione è ricompresa all'interno dell'Ambito ARI-SR-RU (Ambito di riqualificazione dei servizi di Rupinaro).

Art. 15.2.1 Disposizioni particolari e parametri

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

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

Art. 15.3 Aree e attrezzature per servizi religiosi

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

Art. 15.3.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

- a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo di m. 8,00
- b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
- c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Costituisce di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del parere favorevole dell'Amministrazione sanitaria, - di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

Sarà altresì consentita la sopraelevazione sino a m. 1,50 dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesistenti.

Art. 15.4 Impianti cimiteriali

Dato atto che il Cimitero Urbano viene costituito dal PUC in Ambito disciplinato autonomamente in ragione della sua particolare rilevanza architettonica dovuta alla sua progettazione unitaria (ARI-SR-CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo e delle aree ad esso connesse), in corrispondenza di tutti gli altri impianti cimiteriali presenti nel territorio comunale sia di proprietà pubblica che parrocchiale, tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

E' in ogni caso ammessa la formazione di nuovi corpi loculi alla condizione che venga comunque osservata un'altezza massima non superiore a quella dei corpi loculi già esistenti all'interno del medesimo impianto.

Art. 15.5 Aree e attrezzature per servizi tecnologici

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

Art. 15.5.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

In via generale è prescritto che le linee di alimentazione principali dell'energia elettrica vengano realizzate in interrato. Eventuali deroghe a tale disposizione potranno essere concesse dal Comune esclusivamente ove l'intervento non interferisca con visuali paesistiche di rilievo o la sistemazione in interrato risulti tecnicamente troppo complessa o eccessivamente onerosa.

All'interno delle fasce costituite dalle Distanze di Prima Approssimazione degli elettrodotti non sono consentiti interventi edilizi quali ristrutturazioni, incrementi volumetrici, mutamenti di destinazione d'uso e nuove costruzioni che comportino aumento del carico urbanistico connesso alla permanenza continuativa di persone.

Gli impianti per la telecomunicazione emittenti radiofrequenze di qualsiasi entità, di nuovo impianto, sono in generale vietati all'interno di tutti agli ambiti di conservazione e riqualificazione, e dei distretti, con eccezione dell'ambito TNI ed a condizione della distanza di almeno 300 m. da ogni edificio abitativo, fatti salvi i casi espressamente disciplinati dal Comune con apposito provvedimento regolamentare.

Nell'area dell'ex cava di Bacezza, adibita a impianto di stoccaggio temporaneo d'ingombranti e di rifiuti solidi urbani derivati dalla raccolta differenziata, è prioritario un complessivo intervento di risanamento, con la messa in sicurezza del versante roccioso e la copertura dell'impianto, in corso di progettazione.

Art. 15.6 Aree e attrezzature per l'istruzione

La zona è destinata esclusivamente all'insediamento di funzioni appartenenti alle categorie che seguono:

- asilo nido
- scuola d'infanzia e dell'obbligo
- scuole superiori e professionali
- centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti
- istituti ed associazioni culturali che svolgono attività di formazione
- centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti

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

Art. 15.6.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito di m. 8,00

b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti., salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta, ferma restando la distanza minima tra fabbricati frontistanti di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

E' altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi per l'istruzione, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto degli allineamenti preesistenti e a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50 con osservanza delle distanze tra le pareti finestrate indicata al punto b).

Art. 15.7 Aree sistemate a parco attrezzato locale e parchi pubblici urbani

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.

Nell'area pubblica attrezzata di N.S. dell'Orto inserita nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le disposizioni della Scheda 2.2_S_01 e in particolare:

Caratteristiche peculiari: Tipologia vegetazionale prevalente giardino pubblico con esemplari arborei di magnolie (*Magnolia grandiflora*), lecci (*Quercus ilex*), cedri del libano (*Cedrus libani*), palme e di un notevole esemplare di carrubo (*Certonia siliqua*) e di platano (*Platanus platanoides*). Presenza di aiole con bordure costituite da piante annuali da fiore

Disciplina di area: L'area si connota per l'alto valore dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema. Riguardo alla componente vegetazionale è esclusivamente ammessa la manutenzione e/o integrazione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Riguardo alla strutturazione deve essere sostanzialmente mantenuto l'equilibrio con gli elementi vegetazionali, mentre possono essere variati e migliorati gli elementi di arredo urbano e di finitura. Deve essere migliorato l'inserimento del terminal bus all'interno dell'area con opportuni accorgimenti di arredo a verde e attrezzature urbane (rete percorsi pedonali).

La realizzazione degli interventi negli ambiti appartenenti al verde di livello provinciale di cui alle schede 2.2_PU_01 Villa Bombrini, 2.2_PU_02 Villa Rocca, 2.2_PU_03 Parco Renzi, 2.2_S_01 Area pubblica attrezzata piazza N.S. dell'Orto, 2.2_S_02 Cimitero monumentale di Chiavari, 2.2_R-01 Area adiacente villa Giovanna, 2.2_R_02 area rurale a ponente del cimitero di Chiavari, 2.2_U_0 area urbana di Chiavari devono essere subordinati alla predisposizione e sottoscrizione di una convenzione avente i contenuti di cui all'art. 11, comma 10, let. b) delle Norme di Attuazione della Disciplina del Sistema del Verde di livello Provinciale.

Tali progetti sono approvati previa acquisizione del parere Metropolitano in materia.

Art. 15.7.1 Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.

Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

In ogni caso il volume complessivo di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto tra superficie coperta e superficie della zona interessata pari a 0,015.

Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

Art. 15.8 Impianti sportivi

La categoria riguarda strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata.

In generale pertanto, nelle aree adibite a tali attività, sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per la partecipazione del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture e dove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni.

Art. 15.8.1 Disposizioni particolari e parametri

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

a) l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un minimo comunque consentito sino a m. 9,00

b) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.

c) la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati al precedente punto, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m. Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

Art. 15.9 Parcheggi pubblici

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

Art. 15.9.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

a. l'altezza massima del volume fuori terra non potrà superare i m. 4,00

b. la distanza dei volumi in elevazione dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a m. 6,00.

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano la possibilità, alla condizione del favorevole parere della Commissione Edilizia e dell'Amministrazione sanitaria, di derogare ai parametri indicati ai precedenti punti, per motivate ed imprescindibili esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima da fabbricati con pareti finestrate, nel qual caso dovrà osservarsi nelle strutture in elevazione fuori terra la distanza minima assoluta di 10 m.

Art. 15.10 Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza con parcheggi privati

E' consentito che la realizzazione delle strutture di servizio pubblico previste dal Piano possa essere contestuale alla formazione di superfici di parcheggio privato nelle stesse superfici.

In tale caso, a mezzo di apposito atto convenzionale tra il Comune ed il soggetto privato realizzatore dell'intervento, dovrà essere garantita la integrale realizzazione del servizio pubblico nelle dimensioni previste dal Piano, restando nella disponibilità del soggetto privato le eventuali superfici coperte ricavabili al di sotto delle superfici da rendere pubbliche.

Tali superfici dovranno irrevocabilmente essere destinate a funzioni di parcheggio autoveicolare. La convenzione determinerà gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, le modalità di attuazione delle opere e le garanzie da disporsi a favore del Comune.

Art. 15.11 Servizi privati d'interesse pubblico

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

Art. 15.12 Realizzazione di aree a servizi a seguito di interventi di incremento del carico urbanistico

Il Piano, fermo restando la necessaria dotazione di urbanizzazione primaria, stabilisce la quantità di aree da destinare o vincolare all'uso pubblico, a fronte dei futuri fabbisogni insediativi.

La quantità di tali aree è da corrispondersi, salvo eventuali diverse prescrizioni contenute nella disciplina degli Ambiti, delle Aree Progetto e del Distretto, in relazione alle funzioni da insediare almeno nella misura minima indicata agli articoli 6 e 7 del R.R. n°2 del 25/07/2017.

Art. 16 Infrastrutture per la mobilità

Art. 16.1 La viabilità carrabile

Il P.U.C. recepisce la classificazione delle strade del Codice della Strada.

Le disposizioni che seguono disciplinano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle equiparate.

I tracciati viari della cartografia di P.U.C. indicati quali "viabilità di nuova previsione" sono indicativi e di massima e potranno venir variati, in sede di progettazione esecutiva, entro una fascia di 12 (dodici) m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Comune, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore di m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione.

Art. 16.2 Strade vicinali o private

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

Art. 16.3 Regularizzazione delle sedi stradali

E' sempre consentita la regularizzazione del calibro della carreggiata utile delle strade pubbliche sino al raggiungimento della larghezza minima indicata per ciascuna tipologia di strada al successivo punto del presente articolo.

Ove per motivate esigenze di regularizzazione del calibro stradale risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, è sempre consentito, il recupero di pari entità di volume rimosso, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 15% rispetto al volume rimosso.

Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 30% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale demolizione e ricostruzione dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente

Distanza dai confini di proprietà = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50

Distanza dalle costruzioni frontistanti non poste oltre una viabilità pubblica carrabile = m. 10,00

SC = non maggiore del 20% rispetto a quella preesistente

V = non maggiore del 20% di quello preesistente.

RV – non maggiore di oltre il 5% rispetto a quello dell'edificio originario.

L'intervento è assentito con titolo edilizio con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

Art. 16.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione

Tipologia:

- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini.

- *Strada Urbana di Quartiere*: strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia,

- *Strada locale*: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare

Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova Costruzione:

Tipo di strada Larghezza della carreggiata utile Pendenza massima

Primaria 7,00 m. pendenza max 10%

Urbana di quartiere 6,50 m. pendenza max 12%

Locali 2,50 m. per ogni senso di marcia pendenza, max m 15%

Le strade locali, ove la loro realizzazione comporti particolari problematiche di tipo idrogeologico o paesistico, potranno avere larghezza minore sino a m. 3,00 a condizione che siano dotate di piazzole di scambio opportunamente posizionate al fine di consentire gli incroci.

La possibilità di realizzare raccordi stradali privati di accesso carrabile a singoli fabbricati e le relative caratteristiche dimensionali e tecnico/qualitative sono esplicitate nella disciplina dei singoli ambiti, in relazione alle peculiarità paesistico-ambientali proprie di ciascuno di essi.

Art. 16.5 Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio

Al fine di consentire agevoli accessi ai mezzi di soccorso, negli insediamenti produttivi interessanti una pluralità di aziende, nelle aree destinate a struttura ricettiva all'aria aperta e nei complessi alberghieri di capienza superiore ai 25 posti letto dovrà essere sempre previsto un sistema di accessibilità veicolare aventi le seguenti caratteristiche:

- larghezza minima m. 3,50
- altezza libera min. m. 4,00
- raggio di volta min. m. 13
- pendenza non superiore al 10%
- resistenza al carico almeno 20 t.

Art. 16.6 Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale

Lungo la rete della viabilità esistente in gestione alla Città Metropolitana è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo.

All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nel P.U.C. sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma, nonché della possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici, per la manutenzione delle strade stesse.

La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade prevista dal PTC provinciale e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti può discostarsi dal tracciato indicato nelle tavole di Piano o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 m. per lato.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade, ove di renda necessario procedere alla demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, gli stessi potranno essere

ricostruiti, anche in modo diverso ma a parità di volume e con una SU non superiore di oltre un terzo a quella rimossa, entro la predetta fascia di 15 m. dal ciglio della strada, con obbligo di osservare, nella ricostruzione, una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 m. e di cedere alla Città Metropolitana o ad altro Ente Pubblico designato dalla stessa, il terreno occorrente per effettuare l'intervento di adeguamento e miglioramento della medesima strada.

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

H max = non superiore di oltre 1,00 m. rispetto a quella preesistente

DC = m. 5,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 1,50

D = m. 8,00 o minore se preesistente sino ad un minimo di m. 4,00

Art.16.7 Parcheggi privati e cicloparcheggi

È fatto obbligo di pertinenzialità di parcheggi nella misura individuata dalla normativa vigente al momento della presentazione del progetto, da applicarsi nei seguenti casi:

Per ogni unità immobiliare di nuova costruzione,

per ogni unità immobiliare generata a seguito di frazionamento del patrimonio edilizio esistente,

per aumento del carico insediativo dato da incremento di SU maggiore di mq. 25 a seguito dei interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I parcheggi pertinenziali devono essere reperiti entro il medesimo plesso d'Ambito oppure entro la distanza dall'edificio di mt.250 calcolata in linea d'aria.

I parcheggi pertinenziali previsti per le funzioni pertinenziali sono previsti nella misura minima di mq.35 su mq.100 di superficie utile.

In mancanza della possibilità di reperire tali parcheggi, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio di mq.12,50.

Nel caso di edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale è prescritta la realizzazione di parcheggi privati nella misura minima di 35 mq su 100 mq di SU.

Nel caso di edifici di nuova realizzazione è prescritta la realizzazione di depositi di biciclette nella misura minima di 1 cicloparcheggio a unità abitativa.

Nel caso di nuove strutture commerciali si rinvia all'art.17 delle Norme.

Nel caso di nuove strutture ricettive alberghiere è necessario il reperimento di un parcheggio per ogni camera o locale di pernottamento, nel caso di ampliamento di strutture ricettive alberghiere esistenti è ammessa la reperibilità di posti d'auto all'interno del medesimo plesso d'Ambito o entro una distanza di mt. 250 dall'edificio calcolata in linea d'aria.

In mancanza della possibilità di reperire tali parcheggi, nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore medio di mercato di un parcheggio di mq.12,50.

Nel caso di nuove unità produttive le dotazioni minime di parcheggio previste sono quelle di legge o disposte dalla Norma nel caso degli Ambiti di Riqualificazione del Sistema Produttivo.

Ulteriori specifiche sono disposte dalle norme d'Ambito.

Art. 16.8 La mobilità leggera – le ciclovie

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

Fronte mare: Scogli – Foce Entella	Realizzazione di una ciclovia in sede propria senza soluzione di continuità, integrata alla passeggiata di fronte mare, sia nei tratti esistenti, sia nei tratti previsti dai SUA approvati e dal previsto DTR Colmata -Lido
Collegamento interno: Corso Buenos Aires - Viale Arata – piazza N.S.Orto – Corso Assarotti – via J.Rocca – Via Trieste	Realizzazione del progetto approvato e finanziato mediante bando nazionale Arcus
Lungo Entella: Foce - Carasco	Progetto approvato e in corso di realizzazione

Sanpierdicanne: Rupinaro – Corso Millo – Via S.Chiera – via S.Rufino – via Per Maxena – S.Terenziano sponda destra	Previsione di una ciclabile lungo le viabilità esistenti mediante progetti di riorganizzazione dello spazio pubblico e, nel caso di via S.Chiera, a seguito di interventi di riqualificazione e realizzazione di parcheggi pubblici.
--	--

Lungo i percorsi interessati dalle ciclovie è sempre ammessa la predisposizione di ciclofficine e cicloposteggi siano essi pubblici o privati, eventualmente integrati ad aree di bikesharing.

I cicloposteggi possono essere previsti in aree esterne, meglio se coperte da pensiline, o all'interno dei vani collocati al piano terreno degli edifici, nel rispetto delle dimensioni tecniche minime per rendere agevoli le operazioni di avvicinamento e posteggio delle biciclette.

I cicloposteggi pubblici possono essere realizzati nelle aree destinate a parcheggio pubblico degli autoveicoli, essi devono essere previsti in prossimità dei principali spazi e servizi pubblici, in misura commisurata ad usi e numero complessivo di utenti.

Art. 16.9 Recupero e fruibilità della fruizione escursionistica

Con riferimento alla rete degli itinerari escursionistici cartografati dal Piano e in particolare:

A ponente lungo gli assi

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

A levante lungo gli assi

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

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

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

Il restauro e il recupero della viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, con il divieto di significative alterazioni del tracciato e dei modelli di selciato tradizionale, interruzioni della libera circolazione delle persone, percepibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è prevista esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza. Gli arredi da impiegare dovranno essere preferibilmente in legno o in altri materiali naturali.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

CAPO VI – Disposizioni inerenti gli spazi del commercio.

Art.17 Disciplina degli spazi commerciali

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

Le disposizioni che seguono costituiscono adempimento alle prescrizioni di legge coordinate con la struttura del PUC in coerenza con quanto previsto dal Piano Commerciale Comunale predisposto in aderenza agli indirizzi contenuti nella l.r.1/2007 s.m.e i e con particolare riferimento agli aggiornamenti di cui alla l.r. 18/2016.

Art. 17.1 Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

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

Zona 1 – Centro Storico Commerciale e suo ampliamento

Corrisponde alle zone CSC e ACS individuata in tav.7 della struttura del PUC.

Ambiti

AC-CS Centro storico del Capoluogo (*corrispondente alla zona omogenea di tipo A di cui al decreto del Ministero dei Lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444*) esteso a parti dell'ambito di conservazione del Centro Urbano AC-CU secondo la perimetrazione disposta con la Delib. del Consiglio Comunale n° **36** in data **15 aprile 2015** in cui si individuava la zona riportata quale ACS in tav. 7 della struttura del PUC.

Zona 2 – Fascia di applicazione delle disposizioni ex art.8 l.r.18/2016

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

Comprende porzioni degli ambiti:

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

Zona 3 – Aree esterne

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

Ambiti:

AC-PRC	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-PRC 1	Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale
AC-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole (i regime IS-MA CPA ptcp)
AC-BC-BA	Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di Bacezza
AC-BC-AR	Ambito di Conservazione di S.Andrea di Rovereto
AC-VS-PG	Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori
AC-NS-CP	Ambito di conservazione del nucleo storico di Campodonico
AC-NS-SG	Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguinetto
ARI-TU	Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace
ARI-PR	Ambito di Riqualificazione di Preli

ARI-FM	Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-CA-CA	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM	Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguinetto
ACO-CA-FO	Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST	Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico
DST-TRZ-CL	Distretto di trasformazione "Colmata e Lido"
DST-TRZ-PL	Distretto di trasformazione "Prel"

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

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

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

Art. 17.2 Trasferimenti e ampliamenti

Non sono ammessi trasferimenti di grandi strutture di vendita GSV provenienti da altri Comuni.

Gli Esercizi di vicinato EV possono essere ampliati, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di SNV prevista per la zona entro cui si trovano.

Le medie strutture di vendita MSV alimentari possono incrementare la SNV preesistente sino al 10% senza obbligo di osservanza delle disposizioni in materia di parcheggio di pertinenza dell'esercizio. Al di sopra di tale percentuale e sino al raggiungimento della SNV massima ammessa per la zona è obbligatoria l'osservanza delle disposizioni in materia di dotazione di parcheggio pertinenziale calcolate sull'intera superficie dell'esercizio ampliato.

Gli ampliamenti sono ammessi esclusivamente nel caso di conferma in loco dell'esercizio e della sua permanenza pregressa da almeno un anno.

Art. 17.3 Definizione del rapporto convenzionale tra SNV e SU

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

Art. 17.4 Dotazione di parcheggi per la clientela

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

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

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

Art. 17.5 Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale

Non richiesto per gli esercizi di vicinato

Per tutte le categorie di MSV è prescritto che al fine di garantire una adeguata dotazione di aree di sosta e movimentazione delle merci, sia garantita la presenza di spazi ulteriori rispetto alla dotazione parcheggi per la clientela nella misura di almeno 50 mq. e n° 2 posti auto per mezzi pesanti.

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

Art. 17.6 Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV

I progetti per la formazione di nuove medie strutture di vendita, o per il potenziamento di quelle esistenti per oltre 50 Mq. di SNV dovranno contenere una analitica verifica degli impatti indotti dall'esercizio sulla viabilità ordinaria, in particolare relativamente agli accessi con mezzi pesanti degli approvvigionamenti ed al carico delle entrate/uscite dei clienti in corrispondenza delle ore di punta.

Il Comune, previo parere del servizio di polizia urbana, ed in relazione agli esiti di tale verifica, potrà subordinare l'approvazione del progetto a specifiche ulteriori condizioni in materia di attenuazione dell'impatto sulla viabilità e la sosta i cui contenuti dovranno essere formalmente accettati dal proponente antecedentemente e quale condizione all'apertura dell'esercizio.

Art. 17.7 Requisiti igienici degli esercizi commerciali

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dal vigente Regolamento Edilizio.

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

Art. 18 Distributori di Carburante

La loro realizzazione è ammessa nelle aree adiacenti alla viabilità veicolare esclusivamente laddove vanga osservata di massima la seguente disciplina:

impianti in fregio a strade comunali di tipo e ed f:

Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2.

Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt.44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art.36 del DPR 610/96 ovvero:

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

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

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

Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, è ammessa la presenza di volumi destinati a funzioni di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie di vendita non superiore a mq. 150.

Eventuali limitati discostamenti dalle misure sopra indicate possono essere assentite dal Comune per motivate ragioni connesse alla situazione di fatto esistente nella zona in cui viene previsto l'intervento, ed alla tassativa condizione che non vengano ridotte le condizioni di sicurezza dell'impianto, la sua corretta accessibilità ed il rapporto con il contesto urbano d'intorno.

Art. 18.1 Parametri edilizi

I parametri edilizi per la realizzazione sono i seguenti:

Superficie coperta non superiore al 30% dell'area impegnata (nel rapporto di copertura devono essere comprese anche le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione).

Parcheggio privato di pertinenza dedicato in misura non inferiore a 1 posto auto per ogni 20 mq. di SNV o frazione.:

- DC. ml. 5.00
- DF. ml. 10.00
- DS. ml. 3.00
- Altezza max. della copertura ml. 4,30;

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

Art. 18.2 Impianti di alimentazione elettrica o ecologica similare

I distributori di carburanti comprendono le colonnine per l'alimentazione elettrica di veicoli ibridi o elettrici.

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

TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI

CAPO I – I VINCOLI

Art. 19 Aree Inedificabili

Art. 19.1 Definizione

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

Art. 19.2 Elenco

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografazione nelle tavole del Piano, quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale;
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche.

Art. 19.3 Disposizioni

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

Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi pubblici e stazioni di servizio. Eventuali

ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e con esclusione del sopraelevato. Fermo restando il parere favorevole dell'ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati.

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

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

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

Art. 20 Aree soggette a speciali vincoli

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

Art. 20.1 Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal R.R.1/2016, DL152/2006 ss.mm. e ii.

Art. 20.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico

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

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

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

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

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

- AREA CON CERTEZZA DELLA PRESENZA DI EMERGENZE ARCHEOLOGICHE:
 - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria al fine della verifica della compatibilità dell'intervento e delle sue modalità esecutive, con la tutela dei Beni Archeologici (Art. 21 D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int.) e, ove nel caso sia valutata positivamente la fattibilità dell'intervento prescrivere le modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere.

- Obbligo, a carico dell'attuatore, di designazione di soggetto dotato dei necessari requisiti di specializzazione archeologica atto a condurre le indagini archeologiche con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica, con obbligo di redazione di rapporto finale alla conclusione dei lavori.
- **POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA ALTA:**
 - Obbligo di preventiva comunicazione, a livello di progetto preliminare, alla Soprintendenza Archeologica della Liguria ai fini della definizione delle modalità con cui realizzare le indagini archeologiche preliminari ai lavori di cantiere (ricognizioni di superficie, analisi dei carotaggi, saggi ricognitivi...).
 - Le indagini prescritte dovranno essere realizzate da soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica e condotte con metodologia scientifica, secondo le indicazioni che la Soprintendenza Archeologica potrà eventualmente dare, ai sensi della normativa vigente, anche in corso d'opera, per la documentazione e la tutela della giacitura archeologica.
 - L'accertamento della presenza di eventuali emergenze archeologiche permetterà di sviluppare una progettazione compatibile con la salvaguardia ed eviterà di incorrere in possibili sospensioni dei lavori ai sensi dell'art. 28 comma 2 del D.Lgs. 42/2004 mm.ii.
- **POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA MEDIA:**
 - Obbligo di comunicazione prima dell'inizio dei lavori alla Soprintendenza Archeologica della Liguria affinché questa possa definire le modalità per la salvaguardia delle stratigrafie archeologiche che eventualmente si conservano nel sottosuolo (sopralluoghi da parte della Soprintendenza Archeologica, controllo archeologico in corso d'opera da parte di soggetti dotati dei necessari requisiti di specializzazione archeologica o altro).
- **POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA BASSA:**
 - Non necessita la comunicazione preventiva alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.
- **POTENZIALITÀ ARCHEOLOGICA NULLA:**
 - Non necessita la comunicazione alla Soprintendenza Archeologica, ferma restando quanto previsto all'art. 28 del D.Lgs. 42/2004 e s.m. e int. in materia al rinvenimento di eventuali emergenze archeologiche.

Art.20.3 Aree soggette alla Disciplina del Piano del Parco naturale del monte di Portofino vigente. Sul territorio di Chiavari l'Ente Parco gestisce il Sito di importanza Comunitaria ZSC IT332614 "Pineta-Lecceta di Chiavari", esercitando le funzioni ad esso affidate dall'art. 3 della L.R. 3 settembre 2001 n. 29 e dalla L.R. 10 luglio 2009 n. 28. Le aree interessate sono comprese negli Ambiti di Conservazione AC-TNI-A, AC-BC-GR, AC-BC-GR, AC-BC-GR1, AC-VS-GR, AC-BC-BA, ME.

Per tali aree le Norme del Piano del Parco, di gestione del SIC-ZSC "Pineta-Lecceta di Chiavari", sono prevalenti sulle norme degli Ambiti.

CAPO II – CREDITI EDILIZI, DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITÀ

Art. 21 Crediti edilizi pregressi e crediti edilizi compensativi per l'acquisizione di aree a standard

Il PUC, al fine di attuare le previsioni di formazione di spazi di servizio di standard ammette, nei casi in cui si renda necessaria l'acquisizione di aree, azioni di compensazione urbanistica alternative alla procedura di esproprio, su istanza della Ditta intestataria dei terreni interessati dalla previsione.

Pertanto i crediti edilizi generati a seguito di azioni perequative o compensative sono:

a) I crediti edilizi preesistenti, costituiti da una quantità di Superficie Utile (SU), già resa disponibile a favore di un soggetto privato in applicazione di disposizioni a carattere compensativo o perequativo previste dal P.R.G. previgente nelle quantità indicate nel Registro dei Crediti Pregressi derivanti dal PRG, redatto, conservato e aggiornato dalla C.A.. I crediti edilizi espressi in Superficie Lorda di Piano (Slp), già in capo a soggetti privati all'atto dell'adozione delle presenti Norme in dipendenza dell'applicazione delle disposizioni della "perequazione urbanistica" previste in caso di cessione al Comune di aree a servizi dagli articoli 14, 15, 16 e 17 delle N.T.A. del previgente P.R.G., sono tradotti in pari entità di Superficie Utile (SU) impiegabile in osservanza delle disposizioni del P.U.C.

b) I crediti edilizi che si rilasciano nei casi in cui, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard previsti dal PUC sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di superfici di proprietà privata e, in alternativa al procedimento espropriativo e su istanza della Ditta intestataria, si giunga alla cessione gratuita dei beni mediante la stipula di Convenzione nella quale vengono individuate le quantità di SU e le rispettive destinazioni d'uso da riconoscere alla Ditta intestataria dei beni con la conseguente iscrizione nell'apposito Registro dei Crediti delle Superfici Utili generate.

Allo scopo di realizzare spazi di servizio di standard per le superfici cedute, non precedentemente asservite, viene costituito a favore della proprietà cedente un credito edilizio corrispondente ad IF pari a 0,05 mq/mq.

Esclusivamente nel caso di cessione di aree destinate ad ampliamento della sede stradale o alla realizzazione di aree a pubblico parcheggio direttamente laterali alla viabilità esistente, l'entità del credito edilizio attribuito al privato cedente viene determinato, per la parte non eccedente i mq.150 con IF pari a 0,15 mq./mq.

2. Il credito edilizio è negoziabile e trasferibile tra i soggetti interessati secondo quanto disposto all'art. 29 ter della L.R.36/1997 e s.m. e int. e le sue modalità di utilizzo sono determinate nelle presenti Norme del PUC.

Il Comune è tenuto a conservare l'elenco di tutti i crediti edilizi efficaci, pregressi e rilasciati ai sensi delle norme del PUC, in un apposito Registro a pubblico accesso.

Il credito edilizio non può essere utilizzato in più di quattro distinti interventi edilizi, né può essere rilasciato più di una volta per ciascuna unità edilizia.

3. Nel Registro dei crediti edilizi dovranno essere riportati:

- Gli estremi del titolo di acquisizione della SU,
- La quantità di SU che viene accantonata e le relative destinazioni d'uso, le caratteristiche specifiche e le condizioni di utilizzo,
- Il soggetto divenuto titolare della SU. per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge,
- Gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali volture dello stesso.

4. I crediti edilizi già conseguiti sono espressi in quantità di Superficie assimilata a Superficie Utile (SU), i crediti edilizi che derivano per l'acquisizione di aree a standard previste dal PUC, saranno espressi in SU e in V. Il Volume è equiparato a SUx3,5.

Tali crediti edilizi potranno essere utilizzati nella seguente modalità:

a) per conseguire Volume per nuova edificazione, sino al 25% massimo del Volume totale necessario a effettuare un intervento negli Ambiti di Riqualificazione del tessuto urbano dotati di indice di edificabilità fondiaria e negli ambiti di Completamento delle aree esterne ovvero nei seguenti ambiti:

ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace
ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-DP	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM	Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena

ACO-CA-SG	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO	Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST	Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico.

b) in incremento di edificazioni esistenti oltre il 20% del volume esistente nei seguenti Ambiti di Riqualificazione e di Completamento del tessuto urbano dotati di indice di edificabilità fondiaria,

ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace
ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-DP	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM	Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguineto
ACO-CA-FO	Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST	Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico.

Tali ampliamenti debbono in ogni caso essere realizzati nel rispetto delle specifiche normative dell'Ambito e della Densità Fondiaria massima dell'Ambito in cui sono inseriti.

c) per realizzare cambi d'uso con aumento del carico urbanistico negli Ambiti di Riqualificazione, laddove la normativa d'Ambito lo ammetta.

5. In ogni caso l'utilizzo dei crediti edilizi in incremento di Volume di edifici esistenti e/o di nuova edificazione non è ammesso:

negli ambiti classificati dal PTCP Assetto Insediativo in regime di Conservazione (CE) e negli ambiti non insediati in regime di mantenimento ANI – MA, negli ambiti in IS-MA CPA,

negli Ambiti di Conservazione del centro storico AC-CS, dei nuclei storici AC-NS, dei siti puntuali di valore storico AC-VS,

negli ambiti di pregio paesaggistico e ambientale AC-BC, AC-VPA, AC-PRC1, con eccezione dell'Ambito AC-BC-AR per il quale vale la disciplina di cui all'art. 32.9.2.2

- nelle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alla disciplina del Piano di Bacino,
- nelle aree classificate in zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a,
- sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto della rete autostradale e degli elettrodotti,
- nelle aree demaniali marittime,
- sugli edifici vincolati come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II,
- sugli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio,
- negli ambiti PU, ARI-PR e ARI-FM del PUC.

6. Qualora gli interventi di ampliamento che utilizzano i crediti edilizi riguardino edifici compresi nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

Art. 22 Riqualificazione edilizia e urbanistica ex art.29 ter LUR 36/1997 s.m. e i. e Norma di raccordo con la LR 3 novembre 2009 n°49 s.m. e i.

1. Gli interventi di riqualificazione edilizia o urbanistica previsti all'art.29 ter comprendono e declinano rispetto alle caratteristiche del territorio comunale la disciplina delle attività previste dalla l.r. 3 novembre 2009 n°49 s.m. e i.

2. La disciplina degli interventi atti a promuovere l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici, è normata dagli articoli di codesto Titolo II Capo II delle Norme del Piano e ulteriormente specificata nella disciplina dei singoli Ambiti.

3. A tal fine valgono le definizioni dell'art.2 della L.R. 3 novembre 2009 n°49 s.m. e i. per quanto concerne:

- Edificio rurale di valore testimoniale,
- Edificio diruto, già richiamato al precedente art.8.2.3 delle presenti Norme,
- Edifici suscettibili di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale in quanto alternativamente presentano una o più delle seguenti condizioni:
- Esposizione a rischio idraulico o idrogeologico (aree comprese in PG3 e PG4 o in fasce di esondabilità A, A* e B),
- Accertate criticità statico-strutturali,
- Interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità,
- Incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia edilizia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico,
- Edifici destinati a uso socio assistenziale e socioeducativo,
- Centro storico,
- f bis) Sito.

4. Il credito edilizio di Volume che si genera a seguito degli interventi di riqualificazione edilizia e urbana è negoziabile e trasferibile tra i soggetti interessati secondo quanto disposto all'art. 29 ter della L.R.36/1997 e s.m. e i.

Il credito edilizio ha validità per otto anni a far data dal suo formale rilascio o, per i crediti già esistenti a far data dalla entrata in efficacia del PUC e ciascun credito non può essere utilizzato in più di quattro distinti interventi edilizi, né può essere rilasciato più di una volta per ciascuna unità edilizia. Il credito edilizio può essere espresso in Volume o in Superficie Utile, pari a V/3,5.

5. Il Comune è tenuto a conservare l'elenco di tutti i crediti edilizi efficaci, pregressi e rilasciati ai sensi del presente Capo II delle norme del PUC, in un apposito Registro a pubblico accesso.

Nel Registro dei crediti edilizi dovranno essere riportati:

- Gli estremi del titolo di acquisizione del credito edilizio,
- La quantità di Volume che viene accantonato e le relative destinazioni d'uso, le caratteristiche specifiche e le condizioni di utilizzo,
- Il soggetto divenuto titolare del credito edilizio per effetto di atto di compravendita regolarmente registrato e trascritto ai sensi di legge,
- Gli estremi del titolo abilitativo per la ricostruzione e le eventuali volture dello stesso,

L'Ambito di generazione del credito edilizio.

6. L'utilizzo dei crediti edilizi in incremento di Volume di edifici esistenti o per la nuova edificazione non è ammesso: negli ambiti classificati dal PTCP Assetto Insediativo in regime di Conservazione (CE) e negli ambiti non insediati in regime di mantenimento ANI – MA, negli ambiti in IS-MA CPA, negli Ambiti di Conservazione del centro storico AC-CS, dei nuclei storici AC-NS, dei siti puntuali di valore storico AC-VS,

negli ambiti di pregio paesaggistico e ambientale AC-BC, AC-VPA, AC-PRC1,

nelle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alla disciplina del Piano di Bacino,

nelle aree demaniali marittime,

sugli edifici vincolati come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II,

sugli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio,

negli ambiti PU, ARI-PR e ARI-FM del PUC.

7. Qualora gli interventi che utilizzano i crediti edilizi riguardino edifici compresi nelle aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art. 27 delle presenti Norme.

8. L'impiego di crediti edilizi per ampliamento di unità immobiliari è ammesso una sola volta. L'impiego di Volume derivato da crediti minore di quello massimo consentito nell'area da diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua che può essere impiegata in altri interventi sino a un massimo di 4 volte, compreso il primo intervento da cui i crediti sono stati originati.
9. Tutti gli interventi devono rispettare la disciplina paesistica puntuale, le norme d'Ambito, le distanze stabilite per le nuove costruzioni.
10. Gli interventi che interessano attività produttive, commerciali e turistico-ricettive, devono osservare le specifiche discipline urbanistiche e del PUC per quanto attiene la disciplina delle attività e degli Ambiti.

Art. 23 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi per interventi di riqualificazione delle unità edilizie esistenti

Art.23.1 Interventi di riqualificazione mediante ampliamento

Gli edifici suscettibili di riqualificazione edilizia e ambientale che presentano accertate criticità statico-strutturali, o incompatibilità tipologica edilizia o degrado rispetto al contesto urbano, a destinazione prevalentemente residenziale o socio-assistenziale o socio-educativo, di volume sino a mc.1500 e le loro pertinenze di volume sino a mc.200, possono essere oggetto d'interventi di ampliamento con esclusione degli edifici collocati negli Ambiti elencati all'art.22 comma 6.

Gli interventi di ampliamento debbono conseguire migliori funzionalità e qualità architettonica complessiva degli edifici interessati, nel rispetto della normativa antisismica, dei requisiti igienico-sanitari, dei requisiti di efficienza energetica. La dimensione massima assentita per gli interventi di riqualificazione attraverso l'ampliamento è definita nelle singole norme d'Ambito.

Gli interventi di ampliamento di cui al primo comma possono essere realizzati mediante cambi d'uso di superfici accessorie preesistenti all'interno dell'edificio e delle pertinenze.

Tutti gli interventi di riqualificazione edilizia e ambientale mediante ampliamento debbono rispettare le disposizioni della disciplina paesistica puntuale stabilite per i singoli Ambiti e la distanza di mt.10 dalle pareti frontistanti.

Gli interventi sono realizzabili previo rilascio di costruire e non sono cumulabili con gli ampliamenti consentiti dalla disciplina degli Ambiti.

Art.23.2 Interventi di riqualificazione mediante cambi d'uso

1. Sono ammessi interventi di cambio d'uso di volumi sino a mc 200 a destinazione non residenziale, per funzioni compatibili con l'ambito, nei casi in cui tali volumi siano situati in aree servite da viabilità carrabile, negli seguenti Ambiti:

ARI-TU	Ambito di Riqualificazione del Tessuto Urbano
ARI-CU	Ambito di Riqualificazione della collina urbana
ARI-Q-CR	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana
ARI-Q-RI	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri
ARI-Q-SA	Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sampierdicanne
ARI-Q-SC	Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace
ARI-FM	Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare
ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-CA-CA	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana
ACO-CA-SM	Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele
ACO-CA-MX	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena
ACO-CA-SG	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguinetto
ACO-CA-FO	Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno
ACO-CA-ST	Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano
ACO-CA-CP	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

La dimensione massima assentita per gli interventi di riqualificazione mediante cambio d'uso e le modalità d'intervento sono disciplinate nelle norme dei singoli Ambiti.

2. I cambi d'uso in senso residenziale sono ammessi nei seguenti casi:

- a) quando l'intervento di cambio d'uso è realizzato in edifici tipologicamente e architettonicamente compatibili con la funzione residenziale,
- b) quando l'intervento di cambio d'uso che riguarda manufatti minori e incongrui, ancorché legittimi, presenti su un lotto è realizzato con demolizione e ricostruzione dei volumi in ampliamento degli edifici principali esistenti nella stessa area, attraverso interventi di ricomposizione volumetrica che migliorano complessivamente la qualità architettonica e paesaggistica.

3. Negli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione del Territorio Rurale in occasione di interventi di riqualificazione il cambio d'uso è ammesso unicamente quando concerne la realizzazione dell'abitazione delle persone impiegate nella conduzione del fondo agricolo, come meglio specificato nel successivo art. 36.

4. Il cambio d'uso in senso residenziale delle SU ai piani terreni, qualora sia ammissibile ai sensi della normativa del PdB, non è consentito negli ambiti del centro urbano AC-CS, AC-CU, AC-VS-PG, ARI-TU, ARI-FM.

Art.23.3 Premialità per gli interventi previsti all'art.23.1

Nei casi in cui siano ammessi gli interventi definiti al punto 23.1 precedente, valgono le seguenti premialità:

- a) Si riconosce un incremento del 15% del Volume per l'ampliamento nei casi in cui l'intero edificio esistente, comprensivo della porzione oggetto di ampliamento, venga adeguato alla normativa antisismica e rispetti i requisiti di rendimento energetico degli edifici prescritti per le nuove costruzioni,
- b) Si riconosce un incremento del 5% del Volume nei casi in cui per la copertura d'interi edifici residenziali diversi da quelli rurali di valore testimoniale si utilizzino, ove non in contrasto con le caratteristiche dei tetti circostanti, lastre di ardesia aventi composizione chimica con presenza di carbonato di calcio maggiore del 20%, le tegole in laterizio tipo "coppo", le lastre in pietra tipo lose ed altri materiali tipici liguri.
- c) Si riconosce un incremento del 5% del Volume nei casi in cui vengano realizzati almeno due dei seguenti interventi:
 - 1. tetto fotovoltaico con potenza di picco non inferiore a Kw 1,00
 - 2. serbatoio interrato per il recupero delle acque pluviali di capacità non inferiore a 5,00 metri cubi ogni 150 metri cubi della costruzione oggetto di intervento,
 - 3. ripristino di suolo agricolo, incolto e abbandonato, classato agrario al catasto rurale alla data di adozione del PUC, negli interventi situati in ARI-CA, ACO-CA, a condizione che venga compreso nell'intervento, il restauro della muratura di sostegno in pietra, ove esistente, delle tipiche fasce liguri e che l'area di terreno recuperato sia pari almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile ampliato e si trovi nell'interno del lotto di pertinenza dell'immobile e comunque all'interno del territorio comunale,
 - 4. relativamente a zone boscate e pascoli percorsi dal fuoco, comunque nel rispetto dei limiti e dei divieti di cui all'art.10 della legge 353/2000 e della vigente legislazione statale e regionale in materia, negli interventi situati in ARI-CA, ACO-CA, negli interventi compatibili in ARI-TR, realizzazione di un congruo progetto di ricostruzione del soprassuolo vegetale, relativamente alla parte di proprietà circostante l'immobile, pari almeno a 20 volte la superficie dell'immobile ampliato.
 - 5. ripristino, previa convenzione con l'amministrazione comunale, di antichi sentieri, mulattiere, stradine vicinali d'uso pubblico, anche in eventuale funzione anti incendio boschivo, registrati nelle mappe catastali, avendo uno sviluppo di almeno 300 metri lineari, direttamente serventi o confinanti con il lotto in cui è inserito l'immobile, negli interventi situati in ARI-CA, ACO-CA, e negli interventi compatibili in ARI-TR.
- d) Si riconosce un incremento una tantum di mc.15 nei casi in cui si tratti di realizzazione di un servizio igienico attrezzato e accessibile alle persone disabili.

Art.23.4 Interventi di recupero di manufatti rurali di valore testimoniale

Nel caso di edifici rurali di valore testimoniale che siano presenti nel catasto napoleonico e mantengano riconoscibili nel complesso gli elementi edilizi di valore testimoniale quali tessiture edilizie, bucatore, dettagli costruttivi, manti di copertura ecc., con particolare riferimento agli edifici in pietra situati negli ambiti ARI-TR e ARI-CA, è ammesso che

in contestualità all'intervento di restauro integrale dell'edificio, con l'attribuzione di una destinazione d'uso coerente con le sue caratteristiche originarie, sia consentito al soggetto attuatore la possibilità di trasferire una volumetria di dimensioni pari a quello oggetto dell'intervento di restauro integrale, da impiegare ad uso residenziale, purché tale nuovo edificio venga realizzato negli ambiti ACO-CA-nn oppure negli ambiti ARI-TR dello stesso bacino idrografico e in aree servite dalla viabilità carrabile e sia posto all'interno di una zona avente eguale disciplina all'assetto insediativo del PTCP. Tali interventi sono assentibili mediante permesso di costruzione subordinato a Convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti il recupero del manufatto testimoniale, la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie anche in termini di soddisfacimento di standard rivolte a migliorare le dotazioni infrastrutturali e i parcheggi, le opere di presidio del territorio quali muri a secco, strutture di sostegno, beodi e piantumazioni, le modalità i tempi e le garanzie per la loro attuazione.

Art. 24 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi per interventi di riqualificazione con la realizzazione di nuove unità edilizie

1. Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici suscettibili di riqualificazione di cui all'art. 22 comma 3.c delle presenti Norme, a destinazione prevalentemente residenziale, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500.
2. Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso Ambito o negli Ambiti di Riqualificazione del tessuto urbano che non sono saturi o negli Ambiti di Riqualificazione e di Completamento delle aree esterne (ACO-CA) con Densità edilizia pari ad almeno 0,20 SC/ST, laddove la normativa sovraordinata lo consenta, con incremento nei limiti specificati nelle norme degli Ambiti, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento.
3. Gli interventi di ricostruzione volumetrica non sono in ogni caso ammessi:
 - Nelle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino,
 - Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di ferrovia, autostrada ed elettrodotto,
 - Nelle aree vincolate come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II,
 - Nelle aree degli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio.
4. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme.
5. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del territorio comunale e che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che deve essere conforme alla disciplina paesistica dell'ambito e comunque non può superare la volumetria media degli edifici presenti all'intorno dell'area di ricostruzione e i mc. 2.500 con incremento fino al 35% della sommatoria dei volumi esistenti, mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria.
6. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area, devono comprendere:
 - La sistemazione delle aree liberate dalla demolizione,
 - Gli interventi di mitigazione del rischio idrogeologico sia nell'area di nuova costruzione che in quella di demolizione,
 - Le opere di urbanizzazione e degli standard che risultano necessari in ragione dell'aumento del carico urbanistico nell'area di edificazione.
7. Laddove, nel caso di Ambiti di Riqualificazione, siano presenti volumi a destinazione diversa da quella abitativa dismessi e incompatibili con il contesto, costituiti da volumi sino a mc.10000, l'ammissibilità e le condizioni per interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione con cambio d'uso è definita nella specifica norma attuativa d'Ambito.
8. L'impiego di SU derivata da crediti minore di quella massima consentita nell'area dà diritto alla conservazione della capacità edificatoria residua e che può essere impiegata complessivamente in un numero massimo di quattro interventi.
9. Tutti gli interventi devono rispettare la disciplina paesistica puntuale, le specificazioni e i limiti posti dalle norme d'Ambito, le distanze stabilite per le nuove costruzioni.

Art. 25 Disposizioni e Premialità in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili

Art. 25.1 Uso energie alternative

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

Art. 25.2 Premialità per impiego di tecniche volte alla sostenibilità ambientale

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali o ecocompatibili è ammesso incrementare i valori massimi di SU realizzabili del 4% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento alla condizione che l'intervento previsto comporti almeno due delle condizioni elencate e relative all'intero edificio:

- a) Coibentazione di pareti, solai e coperture per almeno il 70% della superficie complessiva dell'edificio,
- b) Sostituzione di tutti gli infissi con utilizzo di componenti idonee,
- c) Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici per la copertura di almeno il 35% dei consumi termici,
- d) Sostituzione dell'impianto termico con:
 - caldaie a condensazione,
 - pompe di calore ad alta efficienza,
 - impianti geotermici,
 - caldaie a biomassa.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le opere costruttive o gli impianti previsti con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente.

Relativamente agli edifici di nuova costruzione gli stessi dovranno essere realizzati con tecniche ecocompatibili tali da poter conseguire la certificazione in classe "A2/3/4", con obbligo di produzione di energia elettrica e di acqua calda sanitaria da fonti rinnovabili in misura non inferiore alle percentuali di legge.

Nel caso di dimostrato utilizzo di soluzioni tecniche atte a:

- Favorire il controllo o l'apporto energetico del soleggiamento volto a raggiungere in modo naturale il benessere termico all'interno dell'edificio,
- Utilizzare l'apporto energetico solare (pannelli solari termici e fotovoltaici) per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua ad uso sanitario in misura superiore ai minimi di legge,
- Conseguire il recupero, per usi compatibili legati all'irrigazione agricola o dei giardini, delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici con la realizzazione di pavimentazioni e superfici esterne permeabili all'acqua,
- Utilizzare materiali e prodotti edili ecologici.

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

Art. 26 Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico

Art. 26.1 Rapporti con il Piano di Bacino

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

Art. 26.2 Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico

Fermo restando a quanto previsto al punto che precede e il richiamo all'osservanza delle Norme Geologiche allegate a far parte delle disposizioni normative del Piano, nella logica del contenimento e dell'avvio a superamento delle problematiche dovute al rischio idrogeologico, il Piano dispone particolari condizioni di intervento integrative su quelle ordinarie di ambito, per gli interventi compresi entro un'area, definita di "controllo idrogeologico" rappresentata graficamente nella tavola "Tav. 10 STR" facente parte della struttura del Piano.

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

1. Costituisce condizione per il rilascio del titolo abilitativo ove prescritto o comunque per la legittimità dell'intervento ove lo stesso sia sottoposto a semplice denuncia o comunicazione di inizio attività, la produzione di apposito elaborato denominato STIMA IDROLOGICA, a firma di tecnico abilitato, che contenga il dimensionamento del sistema di smaltimento delle acque meteoriche, nonché specifiche valutazioni circa la compatibilità del sistema di smaltimento delle acque rispetto alle condizioni idrogeologiche del sito, inteso come intorno di 25 metri rispetto al sedime di intervento.
 2. Per siti di intervento che presentino una superficie impermeabile equivalente superiore a 100 mq la stima dovrà anche contenere il dimensionamento di una vasca di compensazione delle portate quale sistema di ritenuta temporanea delle acque meteoriche.
 3. I contenuti specifici della stima idrogeologica, nonché i parametri su cui basare il dimensionamento dei sistemi di smaltimento, sono riportati nell'allegato tecnico 1 alle norme geologiche.
 4. La realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idrogeologico, quali il ripristino di muri a secco, il reintegro di reti di drenaggio superficiale, la rinaturalizzazione di impluvi, interessando superfici complessivamente pari ad almeno a dieci volte la superficie lorda dell'immobile oggetto d'intervento, costituiscono titolo all'acquisizione di premialità costituite da un incremento delle entità di SU già disponibile al fine dell'incremento volumetrico e della nuova costruzione nella misura compresa tra il 5 e il 25%. A tal fine l'individuazione delle opere è da concordarsi con il Comune e l'entità dell'incremento di S.A. viene valutata insindacabilmente dal Comune sulla base della valutazione dell'incidenza sulla riduzione del rischio idrogeologico delle opere di ritenuta temporanea delle acque concordate.
- Nel caso in cui l'elaborato tecnico individui l'opportunità di interventi già programmati dal Comune atti a ridurre l'entità del rischio idrogeologico con opere di adeguamento e regolarizzazione che riguardino il reticolo idrografico minore o minuto, e il soggetto attuatore assuma obbligo a realizzarli mediante apposito impegno con il Comune, previa presentazione di specifica progettazione conforme alle normative vigenti riguardo gli interventi sui rii, i relativi costi potranno valutarsi quale "opera di urbanizzazione" e pertanto compensabili a scomputo con gli oneri di costruzione dovuti ai sensi della L.R. 25/1995 e s.m.

Art. 26.3 Interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale mediante la rilocalizzazione di volumetrie a rischio idrogeologico

Ai fini della riduzione delle condizioni di rischio idrogeologico già presenti nel territorio comunale la demolizione di volumetrie ricomprese all'interno delle fasce di pericolosità idraulica definite dal Piano di Bacino quali Fascia di Riassetto Fluviale (RF), Fascia A, A* e Fascia B e la conseguente cessione al Comune delle parti in area RF o la sistemazione in termini idraulicamente compatibili delle aree in fasce A e B, comporta il rilascio da parte del Comune di credito edilizio pari al volume oggetto di demolizione con un incremento del 50%.

L'utilizzo del credito edilizio disposto è ammesso anche per la nuova edificazione autonoma all'interno degli ambiti di riqualificazione ARI-Q di quartiere e ACO-CA di completamento dei territori esterni, nel rispetto delle normative per l'Ambito e delle disposizioni sovraordinate del Piano di Bacino e del Piano Paesistico, oltreché nei limiti di cui all'art.21.4

e nel rispetto comunque della densità edilizia massima propria dei singoli ambiti così come stabilita dal R.R.2/2017 in rapporto alla corrispondente specifica tipologia dell'ambito. Il trasferimento è ammesso esclusivamente all'interno dello stesso bacino idrografico.

E' altresì ammesso, a giudizio non sindacabile del Comune che la rilocalizzazione del credito edilizio formato intervenga su area destinata a servizi del Comune già di proprietà comunale, nel qual caso il credito viene ridotto del 20% a fronte della cessione dell'area necessaria.

In ogni caso nella rilocalizzazione è prescritta l'osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino e del P.T.C.P.

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

E' prescritta in ogni caso l'osservanza della distanza della sopraelevazione da edifici frontistanti in misura non minore di m. 10,00.

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

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

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

Pertanto:

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

potranno essere realizzati affiancati in aderenza mantenendo al contorno una fascia con copertura vegetale per almeno mt.14 di ampiezza.

2. Tali condizioni valgono anche nel caso di **interventi con incrementi superficiali** di SU > 25mq. o aumento del carico urbanistico e nel caso di **atterraggio di crediti e premialità** con SU > 25mq.
3. Quando si realizzano **nuovi tratti stradali, ancorché minori o ciclabili**, oltre a ottemperare a quanto richiesto dagli artt. 36.2.25 e 36.5, in corrispondenza dell'attraversamento di impluvi, beodi e rivi, è necessario mantenere libera la sezione idraulica e la continuità naturale del suolo scegliendo ove possibile soluzioni assimilabili a pontili che permettono il mantenimento delle sistemazioni naturalistiche. In alternativa, la continuità fisica dev'essere in ogni caso consentita mediante la collocazione di attraversamenti di idonea dimensione. In ogni caso è opportuno mantenere il fondo naturale stabilizzato e realizzare bordure vegetali arbustive e piantumazioni arboree a macchia o a filare, in modo tale da mitigare l'inserimento dell'infrastruttura.
4. Le indicazioni di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti valgono anche nel caso di attraversamento di **corridoi ecologici per specie di ambiente aperto** interessanti.
5. Nel caso di **corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente boschivo**, nel caso di realizzazione di piste da esbosco, di recupero dei manufatti esistenti, di realizzazione di manufatti per l'utilizzo economico del bosco o altri interventi che possono alterare lo stato naturale del suolo è necessario:
 - a. Mantenere la continuità delle specie arboree presenti riducendo al minimo le interruzioni di superficie arborata e sostituendole ove necessario in modo tale da garantire la continuità delle parti aeree delle chiome.
 - b. Limitare l'attraversamento delle zone umide e, quando sia necessario, effettuarlo mediante l'inserimento di pontili, privilegiando tecniche di ingegneria naturalistica o costruzioni costituite da moduli rimovibili montati a secco.
6. Nel caso di **corridoi ecologici e tappe per specie di ambiente acquatico**, è necessario mantenere la continuità delle superfici naturali in corrispondenza delle zone umide privilegiando soluzioni naturali per la definizione di argini e delimitazioni spondali ed evitando soluzioni di continuità in occasione dell'attraversamento di rivi e impluvi con infrastrutture stradali o di rete.
 - In particolare, nel caso di interventi previsti lungo il reticolo idrografico del rio Campodonico da monte sino al Palazzetto dello Sport, viene mantenuta la continuità del corridoio ecologico:
 - a. Attraverso il mantenimento a carattere naturale di una fascia di mt. 10 dagli alvei,
 - b. Attraverso il mantenimento di sponde naturali e adeguatamente vegetate nel caso della realizzazione della vasca di laminazione sul rio Campodonico,
 - c. Attraverso il mantenimento del reticolo minore costituito da impluvi, canali, beodi, con sistemazioni naturali, mediante le tecniche tradizionali in pietra e legno o mediante le recenti tecniche di ingegneria naturalistica, anche in corrispondenza degli elementi edilizi esistenti come lungo il Rio Campodonico, nel caso di recupero, di riuso o di ristrutturazione ove consentita.

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

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

Nelle aree comprese nelle fasce inondabili A e B del Piano di Bacino e nelle aree con suscettività al dissesto elevata Pg3 e Pg4, non sono ammessi interventi che aumentino il carico urbanistico. In tali aree inoltre non è ammesso l'impiego di crediti e premialità. Nel caso di recupero dei sottotetti lo stesso non può generare nuove unità abitative autonome. Nel caso di frazionamenti, l'unità abitativa di partenza non può essere frazionata in più di due unità.

Gli interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione in aree esondabili comprese in fascia A e B del Piano di Bacino, devono essere condotti ai sensi della DGR n°723/2013 ss.mm.ii. e attuare tutte le misure necessarie a ridurre l'esposizione al rischio per i fruitori dell'immobile e l'intorno. In particolare ci si riferisce alla sostituzione di usi permanenti con usi saltuari degli spazi posti ai piani terreni, della costruzione con minor ingombro a terra, dell'impiego di soluzioni con piani terra porticati, della sostituzione degli usi precedenti con altri di minor carico urbanistico.

Art. 29 Disposizioni in materia di edilizia sociale

In applicazione di quanto disposto agli artt. 28,30 e 31 della L.r. 36/1997 e al Capo I del Titolo V della L.R. 38/2007 e relative successive mod. e int. le presenti disposizioni definiscono il quadro delle obbligazioni che vengono poste nei confronti delle attività di nuova produzione edilizia al fine di corrispondere alla domanda di edilizia sociale nelle sue diverse forme individuate dalla L.R. 38/2007.

Le pertinenti disposizioni in materia di ERP e ERS sono contenute nelle norme dell'Area Progetto AP7 di via Pianello. Relativamente agli Ambiti, la quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria viene stimata nell' 8% complessivo della nuova edificazione residenziale prevista dal PUC, comprensiva della porzione derivante dalla conversione a tali fini di volumetrie preesistente.

Al fine del soddisfacimento di tale fabbisogno il PUC prevede, con riferimento a quanto contenuto nelle vigenti disposizioni regionali in materia distinte modalità operative avuto riguardo, tra l'altro, alla dimensione degli interventi edilizi previsti.

Art. 29.1 Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione

A tal fine nel caso di interventi di nuova edificazione a fini residenziali o di conversione a tali fini di volumetrie esistenti all'interno degli Ambiti di Riqualificazione del Territorio Insediato (ARI-Q-CR, AR-Q-RI, ARI-Q-SA e AR-Q-SC) comportanti la nuova formazione di SU abitative in misura sino a 400 mq. e per i quali il soggetto titolare dell'intervento intenda stipulare convenzione con il Comune tale da garantire la funzione abitativa primaria e determinarne il prezzo di cessione o il canone di locazione, è ammesso che la SU disponibile sia incrementata in misura sino al 25% della sua entità, fermi restando tutti gli altri parametri edilizi.

La convenzione dovrà avere come oggetto l'intera costruzione o almeno una SU non inferiore al doppio dell'incremento della SU conseguito e sarà formata sulla base di apposito schema approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno del quale, in osservanza delle disposizioni sovraordinate in materia, verranno stabiliti sia i requisiti dei soggetti destinatari degli alloggi oggetto della convenzione, che le modalità di determinazione dei valori iscritti nella convenzione stessa.

Art. 29.2 Obbligazione connessa a interventi di SU residenziale

Stralciato ex DGR 397/2020.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI

Art. 30 Disposizioni per gli Ambiti

Le disposizioni per ciascun Ambito in cui è ripartito il territorio comunale sono suddivise secondo le categorie di indirizzo normativo della Conservazione, della Riqualificazione e del Completamento e comprendono indicazioni di carattere generale specifiche dell'indirizzo attribuito, successivamente, articolate per ciascuna ripartizione, definiscono specifiche norme attuative per ciascun Ambito.

CAPO I – AMBITI DI CONSERVAZIONE

Art. 31 Classificazione Ambiti di Conservazione

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

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

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

Per l'ambito di Conservazione dei Servizi a scala territoriale denominato AC-SI-PT, Ambito di Conservazione del sistema delle infrastrutture portuali, valgono esclusivamente le disposizioni espresse all'art. 32.14 delle presenti Norme.

Art. 31.1 Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

La tutela nei confronti di interventi che comportino il rischio di compromissione dei caratteri compositivi di pregio sia architettonici puntuali che di organismo urbanistico o storico-documentari eventualmente presenti negli impianti edificati esistenti, anche attraverso l'attribuzione di funzioni d'uso non compatibili con la specificità di tali caratteri, costituisce obiettivo primario e fondante l'attribuzione di tali aree all'indirizzo della "conservazione".

Pertanto in generale sono da considerarsi ammissibili solo tutti gli interventi aventi carattere manutentivo degli organismi edilizi esistenti (manutenzione ordinaria e straordinaria), e quelli volti al recupero strutturale di quelli parzialmente diruti o in stato di elevato degrado edilizio.

Quest'ultimi interventi comprendono le categorie del restauro e del risanamento conservativo come definite all'art. 3 lett. c DPR 380/2001 s.m. e i. mentre necessitano di una adeguata valutazione di ammissibilità laddove presentano i caratteri della "ristrutturazione edilizia".

Nel dettaglio e fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito in cui vige l'indirizzo della conservazione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente debbono considerarsi ammessi esclusivamente ove volti a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente, ed a omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e sotto le condizioni che vengono specificate per ciascun ambito.

Art. 31.2 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Art. 31.2.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente nel sistema urbano

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nell'ambiente urbano, attraverso l'utilizzo di tecniche edilizie e di impiego dei materiali proprie della tradizione stilistico-costruttiva locale.

Gli interventi devono osservare un corretto equilibrio compositivo con l'originario modello tipologico, in assenza di sostanziali modifiche nel rapporto tra vuoto e pieno delle bucatore, senza la modifica e la nuova previsione di aperture discostanti in larghezza ed in forma rispetto a quelle preesistenti.

Particolare cautela dovrà essere posta nella valutazione della introduzione di balconi o altre elementi aggettanti su edifici di antica costruzione, con espresso divieto per quelli compresi nel repertorio degli edifici di valore in cui la scheda evidenzia il valore attribuito al prospetto interessato.

In ogni caso, in presenza di edifici non compresi nel repertorio e fatto salvo il caso dell'opportunità del mero allineamento dell'aggetto in analogia alla preesistenza, la formazione di nuovi balconi potrà ammettersi solo se riferiti ad un solo infisso di accesso e quindi della dimensione non superiore al 20% del doppio della larghezza dell'infisso su cui insiste l'elemento aggettante.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica il sistema.

Sulle coperture a falde degli edifici storici di particolare valore architettonico, esposte alla vista da punti di visibilità pubblica, non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici.

Nel caso di rifacimento del manto possono essere considerate positivamente soluzioni integrate con lo stesso escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

L'inserimento nelle falde di copertura di nuovi abbaini è ammesso alle seguenti condizioni:

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

Art. 31.2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti extraurbani

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, avente valore storico (es. riferito all'eventuale presenza nel Catasto Napoleonico) o comunque documentario, debbono avere come riferimento direttore la conservazione, e ove occorra, il recupero, delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio interessato, sia nelle sue componenti edilizie che dei suoi rapporti con le percorrenze storiche del sistema agricolo che con le dirette pertinenze scoperte (aie, orto familiare e simili).

Di conseguenza negli interventi di recupero è da favorirsi l'impiego di materiali tradizionali (es. intonacature a calce, copertura in abbaini o, se preesistenti in tegole marsigliesi) rispetto a tecniche innovative, fatto salvo il caso che l'utilizzo di nuove tecnologie costruttive, nella compatibilità con i caratteri propri del contesto, sia conseguente all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili o direttamente all'efficienza energetica della costruzione.

Le modifiche alla composizione del volume e gli eventuali incrementi dello stesso debbono presentare coerenza tipologica con l'edificio originario o comunque con i caratteri tipologici propri della tradizione rurale, prevedendo sempre l'unificazione della copertura e la conservazione degli allineamenti principali.

La formazione di nuovi abbaini nelle falde di copertura è escluso per gli edifici aventi un solo piano fuori terra, o comunque per gli edifici con copertura a doppia falda aventi meno di tre piani fuori terra.

Le nuove aperture del tetto dovranno comunque essere inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate. Le gronde e i pluviali devono essere realizzate preferibilmente in rame.

Art. 31.3 Criteri di intervento sugli spazi aperti

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 31.4 Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica

Art. 31.4.1 Interventi sugli spazi scoperti nel sistema urbano

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

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

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

Art. 31.4.2 Interventi nei territori aperti del sistema extraurbano

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

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

Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere d'ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia

rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento.

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

Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, crose, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego.

I percorsi d'interesse storico devono essere recuperati conservando i caratteri originari.

Gli interventi che interessano percorrenze avente carattere storico debbono in ogni caso prevedere il restauro e il recupero delle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali tradizionali e garantire il corretto smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

I servizi pubblici funzionali alla fruizione del territorio devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e massima efficienza funzionale ed energetica ed inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale; le aree di sosta o ricreative devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali, realizzati facendo ricorso a prati armati; eventuali interventi di pavimentazione possono essere realizzati con posa di elementi lapidei in pietra naturale a spacco con giunti inerbiti.

Art. 31.4.3 Interventi di nuova edificazione in ambiti extraurbani

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici ammessi esclusivamente ove destinati a funzioni connesse all'esercizio dell'attività agricola o riferibili ad essa, devono essere costruttivamente connotati in relazione alla funzione svolta, secondo i modelli tradizionali propri della zona, con l'impiego di caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali congruenti, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

I manufatti tecnici per l'agricoltura e l'allevamento, ferme restando le specifiche disposizioni tecniche in materia igienico sanitaria, devono essere realizzati con caratteristiche di essenzialità e inserirsi armonicamente nel paesaggio rurale.

Art. 31.5 Disposizioni generali (Indice di edificazione fondiaria, capacità insediativa)

Tutti gli ambiti di conservazione, fatte salve le specificazioni dispositive proprie di ogni ambito, sono privi di Indice di edificazione fondiaria, con conseguente assenza di possibilità di incremento del carico urbanistico derivante da nuova autonoma capacità insediativa.

L'eventuale possibilità di interventi costituenti nuovo volume, non comportanti incrementi del carico urbanistico, viene consentito e disciplinato esclusivamente ove puntualmente definito nelle disposizioni particolari d'Ambito.

Art. 31.6 Disposizioni generali per interventi in aree interessate dalla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)

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

Art. 32 Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione

Art. 32.1 AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

1 Individuazione Territori boscati di crinale del Monte Castello, di fondovalle del rio Campodonico, aree boscate di versante della valle del Rupinaro ST = mq 1429495
2 Obiettivi Conservazione delle risorse naturali esistenti, recupero degli usi agricoli forestali, fruizione escursionistica
3 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. ANI-MA, IS-MA, IS-MA CPA, ME Vincoli Soprintendenza: Art.136 DL 42/04 Bellezze d'insieme 070585 Tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguinetto Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT
4 Criticità Ambientali Rete ecologica corridoi ecologici per ambienti boschivi e per ambienti acquatici
5 Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Non rilevati
6 Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1, 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 19 – 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni di tali ambiti sono caratterizzate da fenomeni franosi superficiali, per i quali in rapporto al grado di attività individuato nella carta di suscettività d'uso valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino. Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche. L'ambito è inserito inoltre nelle aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico (TAV 10STR) : cfr. art 11 delle norme geologiche.
7 Destinazioni d'uso ammesse - Residenziale (R) limitatamente alla conservazione di tale funzione entro i fabbricati ove la stessa risulta già legittimamente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme; - Rurale (A); - Servizi (S) limitatamente ai servizi a rete e relative strutture di appoggio.

8 Indice di edificabilità fondiaria attribuito

Nessuno

32.1.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa escluso il frazionamento
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso alle condizioni di cui al successivo punto 5 "cambi d'uso urbanisticamente rilevanti"
4	Ristrutturazione edilizia	Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica. Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o comunque non continuativamente già destinati a tale funzione all'atto dell'adozione del Piano Non è ammesso l'incremento delle unità abitative.
4.1 .1	Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.lgs.42/2004 e s.m e con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza dei vincoli di cui al D.lgs 42/2004 e s.m. In tal caso la sostituzione inoltre deve essere condotta nello stesso lotto contiguo di proprietà, nello stesso plesso d'Ambito e con la stessa disciplina paesistica dell'edificio da demolire. Il nuovo volume ricostruito dovrà avere caratteristiche volumetriche strettamente commisurate alle funzioni previste, realizzato in materiali compatibili con l'ambiente, preferibilmente in legno, dovrà avere un numero di piani fuori terra non superiore a due, essere realizzato con tetto a falde in materiali tradizionali o similari, oppure con copertura piana verde.
4.2	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o comunque per cui non sia possibile accertare attraverso documentazioni/certificazioni la destinazione a tale funzione, all'atto di adozione del PUC. È possibile il cambio di destinazione d'uso per funzioni di supporto all'attività escursionistica di edifici esistenti posti in prossimità degli itinerari escursionistici e delle percorrenze esistenti.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	È ammesso una tantum sugli edifici aventi già destinazione abitativa, per il miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie sino a max +10% della SU della funzione abitativa legittimamente esistente e sino a max + mc. 25 del Volume e comunque nel rispetto del 20% del volume esistente. Sugli edifici esistenti non aventi destinazione abitativa sono ammessi una tantum a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle attribuibili al

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

		pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche, sino al max + 15% del Volume preesistente.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non pertinente
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non ammessi.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non ammessi.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non Ammessa.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Altezza max + 0,80 mt. della preesistente Distanze DC, DF min. mt.10
19	Parametri edilizi della nuova costruzione	
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
22	Specifiche per locali tecnici	Non ricorre il caso
23	Parcheggi	Non sono previsti nuovi parcheggi pertinenziali
24	Volumi interrati	Non ammessi
25	Spazi aperti	Interventi sulle aree scoperte Il progetto relativo ad interventi volti al miglioramento dell'accessibilità veicolare, compresa la realizzazione di parcheggi interessante l'utilizzo di oltre 15 mq. di area non già utilizzata alla viabilità carrabile, deve essere sviluppato in termini compatibili con la salvaguardia dei valori naturalistici, di regimazione delle acque, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di microdissesto in relazione alla situazione ambientale d'intorno. In via di massima sono da evitare gli interventi per la formazione di contenimenti, da limitarsi ai casi di effettivo pericolo per le persone, con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, attraverso l'impiego di essenze rigorosamente autoctone.

	Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi. La realizzazione/sistemazione di nuovi tracciati da limitare alle aree sottoposte a regime ISMA del PTCP deve essere della minima entità (max 100mt lunghezza complessiva) e motivata da comprovate esigenze, non altrimenti soddisfacenti, di collegamento di edifici legittimamente esistenti all'adozione del PUC, alla viabilità esistente. Tali interventi di adeguamento della dotazione infrastrutturale non devono comunque comportare la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa, in coerenza alle disposizioni dell'art. 49 delle norme del PTCP. In particolare per le aree ricomprese in regime ANIMA e ISMACPA del PTCP gli interventi devono essere limitati all'adeguamento dimensionale di percorsi già esistenti evitando la realizzazione di una nuova infrastrutturazione e l'incidente adattamento di quella esistente, sia dal punto di vista della modifica della morfologia naturale che della vegetazione esistente. Gli interventi di sistemazione e di adeguamento non possono interessare percorrenze/ /tracciati/sentieri sottoposti a tutela e/o di valenza storico-architettonica-testimoniale. L'ampiezza stradale massima consentita è di mt.2,50, la lunghezza dai tratti esistenti è al massimo di mt.100, con la realizzazione di opportune piazzole di manovra strettamente necessarie. Interventi sulle aree boscate Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato. All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurre il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a più elevata naturalità. All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco.
Manufatti leggeri a servizio della fruizione escursionistica	Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole

		strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili. Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50. È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti. I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia. I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono: - la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30 - l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50. - stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo. I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 2 per ogni tratta di percorrenza segnalata nell'apposita tavola STR 2 del presente Piano.
--	--	--

32.1.3 Disciplina paesistica

In tutti gli interventi aventi per oggetto edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale.

In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.).

Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di accentuata permeabilità dei terreni attraversati, da favorirsi anche attraverso isolati punti di allagamento delle sponde. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale.

Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. E' vietata la rimozione delle siepi naturali che fiancheggiano i sentieri; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento dell'attività silvo-pastorale queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con essenze del luogo.

L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati che non impegnino mezzi meccanici.

Le recinzioni delle proprietà devono essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive.

Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali.

Art. 32.2 AC-TNI-A Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale

32.2.1 Disciplina generale d'Ambito

1 Individuazione Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come AC-TNI ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino e entro il perimetro del SIC (IT 1332614) della pineta e lecceta delle Grazie ed in cui sono presenti una ventina di edifici sparsi (fra i quali il santuario della Madonna delle Grazie), un tratto della strada litoranea "Aurelia" e altri brevi tratti stradali di collegamento e due elettrodotti. Aree del balcone costiero delle Grazie situate a monte dell'Aurelia caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali, in prevalenza boscato con enclave rurali della Casa di riposo Torriglia. Superficie Territoriale ST = mq 1153917+216.661
2 Obiettivi Conservazione delle risorse naturali esistenti
3 Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. ANI-MA, ANI-CE, ME, IS-MA Vincoli Soprintendenza: Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme 070585 Tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguineto Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985) Art.136 DL42/2004 Bellezze Individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari Art.142 DL42/2004 vincoli paesaggistici per legge Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione urbanistica comunale PUT
4 Criticità Ambientali SIC Terrestre Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614) Rete ecologica corridoi ecologici per ambienti boschivi e per ambienti acquatici
5 Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Puntuali aree con suscettività al dissesto PG3

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

L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

Inoltre l'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante delle Grazie con suscettività d'uso condizionata (classe 3), oltre a limitate porzioni di versante in classe 4 e 5 ove la suscettività d'uso del territorio è fortemente limitata. (frane attive e quiescenti) Si rimanda pertanto agli articoli 21, 22 e 23 delle norme geologiche. L'ambito è inserito inoltre nelle aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico (TAV 10STR) : cfr. art 11 delle norme geologiche.

7 Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R) limitatamente alla conservazione di tale funzione entro i fabbricati ove la stessa risulta già legittimamente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme;

Rurale (A);

Servizi (S) limitatamente ai servizi a rete e relative strutture di appoggio.

I progetti a sostegno della fruizione escursionistica potranno integrare le destinazioni d'uso ammesse con la previsione di piccole strutture di supporto dell'attività escursionistica, che dovranno essere realizzate solo in prossimità di vie di accesso esistenti.

8 Indice di edificabilità fondiaria attribuito

Non ammesso

32.2.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa escluso il frazionamento
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso ad esclusione di cambi d'uso
4	Ristrutturazione edilizia	Gli interventi dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti in conformità a quanto disposto nella sezione della disciplina paesistica. Non è ammessa la conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione o privi di destinazione in quanto semidiruti, o comunque non continuativamente già destinati a tale funzione all'atto dell'adozione del Piano Non è ammesso l'incremento delle unità abitative.
4.1	Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico	Ammessa solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.lgs 42/2004 e s.m e con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza dei vincoli di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.

4.1	Demolizione e ricostruzione	Solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex DLG 42/2004 sm e i e con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli di cui al DLgs 42/2004 e sm e i.. Tale sostituzione inoltre deve essere condotta nello stesso lotto contiguo di proprietà, nello stesso plesso d'Ambito e con la stessa disciplina paesistica dell'edificio da demolire. Il nuovo volume ricostruito dovrà avere caratteristiche volumetriche strettamente commisurate alle funzioni previste, realizzato in materiali compatibili con l'ambiente, preferibilmente in legno o in pietra, dovrà avere un numero di piani fuori terra non superiore a due, essere realizzato con tetto a falde in materiali tradizionali o simili, oppure con copertura piana verde. Nelle aree sottoposte a regime ANI-CE del PTCP, è ammessa solo nel caso di manufatti per le attività agricole e sul sedime della costruzione esistente. Nelle aree sottoposte al regime ANI-MA del PTCP è ammessa solo sul sedime della costruzione esistente.
4.2	Cambio d'uso urbanisticamente rilevante	Non ammessi
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Sono ammessi una tantum sugli edifici aventi già destinazione abitativa, per il miglioramento delle caratteristiche funzionali sino a max +10% della S.U. della funzione abitativa legittimamente esistente e sino a max + mc. 25 del volume geometrico e comunque nel rispetto del 20% del Volume esistente. Sugli edifici esistenti attualmente in uso non aventi destinazione abitativa sono ammessi una tantum a condizione che gli stessi siano volti alla conferma od alla attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona e comprese tra quelle attribuibili al pubblico servizio, all'esercizio delle attività agricole, boschive, pascolive ed a quelle di sostegno alle attività escursionistiche, sino al max + 15% del Volume geometrico preesistente. Nelle aree in regime ANI-MA del PTCP tali ampliamenti sono ammessi solo nel caso di svolgimento di attività agricola produttiva. Nel caso di aree in regime ANI-CE del PTCP gli ampliamenti non sono ammessi.
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
9	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non ammessi

10	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non ammessi
11	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
12	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
13	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
14	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
15	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Altezza max + 0,80 mt. della preesistente Distanze DC, DF min. mt.10
16	Parametri edilizi della nuova costruzione	Non ricorre il caso
17	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
18	Volumi interrati	Non ammessi
19	Spazi aperti	Percorrenze Il progetto relativo ad interventi volti al miglioramento dell'accessibilità veicolare, compresa la realizzazione di parcheggi interessante l'utilizzo di oltre 15 mq. di area non già utilizzata alla viabilità carrabile, deve essere sviluppato in termini compatibili con la salvaguardia dei valori naturalistici, di regimazione delle acque, nonché dimostrare l'assenza di possibili insorgenze di fenomeni di micro dissesto in relazione alla situazione ambientale d'intorno. In via di massima sono da evitare gli interventi per la formazione di contenimenti, da limitarsi ai casi di effettivo pericolo per le persone, con l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica, attraverso l'impiego di essenze rigorosamente autoctone. Gli interventi di sistemazione idraulica sui rii dovranno utilizzare tecniche analoghe contenendo al massimo l'impiego di conglomerati cementizi. La realizzazione/sistemazione di nuovi tracciati da limitare alle aree sottoposte a regime ISMA del PTCP deve essere della minima entità (max 100 mt lunghezza complessiva) e motivata da comprovate esigenze, non altrimenti soddisfacibili, di collegamento di edifici legittimamente esistenti all'adozione del PUC, alla viabilità esistente. Tali interventi di adeguamento della dotazione infrastrutturale non devono comunque comportare la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa, in coerenza alle disposizioni dell'art. 49 delle norme del PTCP. In particolare per le aree ricomprese in regime ANIMA e ISMACPA del PTCP gli interventi devono essere limitati all'adeguamento dimensionale di percorsi già esistenti evitando la realizzazione di una nuova infrastrutturazione e l'incidente adattamento di quella esistente, sia dal punto di vista della modifica della morfologia naturale che della vegetazione esistente. Gli interventi di sistemazione e di adeguamento non possono interessare percorrenze/ /tracciati/sentieri sottoposti a tutela e/o di valenza storico-architettonica-testimoniale.

	L'ampiezza stradale massima consentita è di mt.2,50, la lunghezza dai tratti esistenti è al massimo di mt.100 di lunghezza, con la realizzazione di opportune piazzole di manovra strettamente necessarie. In tali casi è ammessa in alternativa la realizzazione di piccoli impianti a teleferica purché siano integrati nelle sistemazioni esterne esistenti, possibilmente in affiancamento delle pedonalità esistenti. Nelle aree ricadenti in regime ANI-CE del PTCP (territori a copertura boschiva) non è ammessa la realizzazione di nuovi parcheggi e di nuovi tramiti viari, ma solo la sistemazione dei tramiti esistenti, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato esistenti. Interventi sulle aree boscate Le superfici coperte da vegetazione forestale arborea associata o meno con quella arbustiva di carattere naturale sono oggetto di tutela sia per la loro rilevanza nella definizione del quadro panoramico-paesaggistico del versante sia per quello ambientale in relazione alle valenze ecologiche del soprasuolo boscato. All'interno delle superfici boscate non sono pertanto ammessi interventi tali da alterare il quadro del paesaggio come ad oggi storicamente percepito o ridurre il valore ecologico-ambientale mentre sono invece esplicitamente ammessi tutti gli interventi di cura silvo-colturali e di difesa dal rischio dell'incendio tali da favorire il mantenimento di un equilibrio ecologico all'interno e da impedire il formarsi di isole di vegetazione non più in continuità con il tessuto naturale circostante, conservando gli elementi di naturalità esistenti (fasce di vegetazione di collegamento tra le aree boschive), per favorire il mantenimento dei corridoi ecologici atti a garantire la connessione tra le aree a più elevata naturalità. All'interno delle aree boscate non sono consentiti interventi comportanti modificazioni morfologiche se non per la ricostituzione di articolazioni compromesse da dissesti, o al fine di riportare in efficienza itinerari pedonali di originario impianto ed oggi compromessi privilegiando per l'eventuale realizzazione di opere di sostegno l'adozione di tecniche di ingegneria naturalistica. E' vietata l'apertura di tracciati stradali se non con il carattere di pista forestale o da esbosco preventivamente autorizzati all'interno di una specifica pianificazione forestale tale da inquadrare i singoli interventi all'interno di scelte di ampia scala volte a garantire il più funzionale e corretto utilizzo del bosco. Nuovi tramiti viari ricadenti nel regime ANI-MA del PTCP sono ammessi unicamente se preordinati allo svolgimento di attività agro-silvo-pastorali esercitate da imprese agricole, con larghezza max di mt 3,50 con fondo permeabile o stabilizzato, fatta salva la possibilità per tratti limitati e con pendenza elevata di prevedere pavimentazioni impermeabili, e con divieto di sostituire e alterare le pavimentazioni storiche. Manufatti leggeri di servizio della fruizione escursionistica Entro una fascia di spessore m. 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di itinerari turistico-escursionistici, è ammessa la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzate per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili. Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non
--	--

		dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e reinterri di spessore maggiore di m. 0,50. È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti. I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia. I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle condizioni che seguono: - la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 30 - l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 3,50. - stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo. I manufatti di cui al presente punto sono limitati ad un massimo di 2 per ogni tratta di percorrenza segnalata nell'apposita tavola STR 2del presente Piano.
--	--	---

32.2.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

In tutti gli interventi aventi per oggetti edifici esistenti deve sempre essere salvaguardata l'identità degli edifici tradizionali e del loro rapporto con il territorio, con particolare riferimento a tutto quanto costituisce testimonianza di cultura materiale locale.

In particolare in corrispondenza di singoli episodi isolati presenti lungo le originarie direttrici viarie dovranno attentamente salvaguardarsi le caratteristiche architettoniche, tipologiche e storico-ambientali dell'edificio, dell'intorno, degli spazi liberi e a verde e del rapporto con i percorsi pedonali e storici, ripristinando le caratteristiche formali storiche degli edifici nel caso in cui siano state alterate (per esempio attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.).

Non sono consentite modifiche della forma del suolo né delle reti di convogliamento delle acque del reticolo minore se non per meri interventi di adeguamento volti a favorire l'ordinato deflusso verso il fondovalle in un quadro di accentuata permeabilità dei terreni attraversati, da favorirsi anche attraverso isolati punti di allagamento delle sponde. Sono da favorirsi interventi di ingegneria naturalistica volti a risolvere puntuali situazioni di degrado ambientale.

Le percorrenze pedonali minori e i sentieri devono essere mantenuti con le caratteristiche dell'ambiente nel quale si trovano sia sotto il profilo geometrico che strutturale. Il selciato dovrà essere sempre conservato e valorizzato. E' vietata la rimozione delle siepi naturali che fiancheggiano i sentieri; nel caso in cui, per ragioni legate al miglioramento dell'attività silvopastorale queste dovessero essere rimosse, si dovrà provvedere al loro reimpianto con essenze del luogo.

L'apertura di nuovi sentieri è consentita esclusivamente attraverso interventi minimi e localizzati che non impegnino mezzi meccanici.

Le recinzioni delle proprietà devono essere conservate con le caratteristiche tradizionali con semplici staccionate in legno di vivo di castagno ed eventuale presenza di siepi di margine di essenze vive.

Gli impedimenti all'accesso di cinghiali o altra fauna di medio taglio, ammessi in relazione alle oggettive condizioni del sito, dovranno comunque conservare la permeabilità per i piccoli animali.

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

Art. 32.2.4 Prescrizioni particolari

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

Art. 32.3 AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico

32.3.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione È il centro storico della città di fondazione e dei suoi collegamenti territoriali antichi nella valle del Rupinaro a ponente e lungo via Entella a levante Superficie Territoriale mq.157.012 Densità Territoriale 1,70
2. Obiettivi Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico e archeologico Gli interventi di recupero dell'edificato dovranno garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi. L'edificato, nel proprio insieme costituisce per Chiavari una fondamentale risorsa identitaria a rappresentarne l'immagine storica di maggior valore. In via generale tutti i manufatti sono sottoposti, individualmente in relazione alle singole situazioni di fatto, e meritano un rigoroso regime di conservazione, volto a perpetuarne l'immagine ed i caratteri compositivi e strutturali.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. SU, ME, PU, TU Vincoli Soprintendenza: Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), Parte II DL 42/04 necropoli preistorica e architettonici puntuali Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U, PU_02 Villa Rocca
4. Criticità Ambientali -
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica PdB Fascia A e B
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende per la parte in piana zone soggette a rischio idraulico: per la gran parte fascia esondabile con tempo di ritorno cinquantennale (classe 5i) ed in secondo ordine fascia esondabile con tempo di ritorno duecentennale (classe 4i) per i quali valgono le limitazioni imposte dal Piano di bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). Per quanto riguarda gli interventi ammessi essi dovranno tendere al fine di preservare da contaminazioni la falda acquifera (art 10 norme geologiche). Le porzioni dell'ambito su versante non presentano particolari limitazioni alla suscettività d'uso (classi 1 e 2), per le quali si rimanda agli articoli 19 e 20.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R)

Turistico-ricettiva (T)

Commerciale (C) nei limiti di quanto disposto all'art. 22 Capo VI

Produttiva (P1) artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza e con le aree pedonali, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa.

Destinazione d'uso Servizi (S)

32.3.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Sono ammessi interventi di frazionamento delle unità abitative esistenti con superfici maggiori di mq 80 e che non generino più di due unità abitative inclusa quella originaria. Gli interventi di frazionamento possono essere condotti solo una volta. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con un aumento della SU di almeno mq 25 debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto come definito all'art.16.7 e nel rispetto delle condizioni del punto 18 del presente articolo.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Non ammessa con eccezione dei casi individuati al seguente punto 4.1.
4.1	Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	E' ammessa limitatamente a edifici privi di valore storico o documentario e solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale o dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali. In tali casi è d'obbligo la riedificazione a parità di volumetria in assoluta analogia con i caratteri compositivi e i linguaggi dominanti nella zona. L'intervento è ammissibile solo se posto in continuità di lotto proprietario, ambito e disciplina paesistica.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	In fascia A e B del Piano di Bacino il cambio d'uso è ammesso solo se non aumenta il carico urbanistico. Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede di singolo edificio e nel repertorio delle prospettazioni delle fronti stradali di valore, non sono ammessi i seguenti interventi: - conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di SU - conversione alla funzione d'uso "residenza" delle porzioni ai piani terreni degli edifici prospettanti su strada - conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove.

	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non pertinenti
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non pertinenti
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
9	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità	Non ammessa
10	Cambi d'uso di edifici non residenziali	Non ammessa
11	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali	Non ammessa
12	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali	Non ammessa
13	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
14	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
15	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. DC mt.3 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
16	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse esclusivamente nei termini di cui al punto successivo.
17	Specifiche per locali tecnici	I volumi tecnici sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici utili SU contigue.
18	Parcheggi	Non sono ammessi gli interventi di conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove.
19	Volumi interrati	Non ammessi
20	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello

	stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato. Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti. Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP. Modifiche morfologiche Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Non è ammessa la formazione di nuove piscine scoperte. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10. Verde Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le disposizioni del PTC Metropolitano e in particolare: Scheda 2.2_PU_02 Tipologia vegetazionale prevalente L'area è divisa in due zone: la prima si sviluppa sul retro del Palazzo Rocca adibita ad Orto botanico (realizzato intorno al 1908); la seconda, di modeste dimensioni, con carattere agricolo si trova nella parte a ponente dell'istituto scolastico Granelli. L'orto Botanico, dove convivono specie esotiche ed endemiche mediterranee, può essere schematicamente suddiviso in otto aree: la lecceta, le conifere, il camelieto, il palmeto, il settore delle piante grasse, il roseto, il bambusetto, le serre monumentali con orchidee e il giardino mediterraneo. Nella zona rurale è interessante la presenza di colture promiscue rappresentate da coltivazioni orticole presenti sotto la copertura di oliveti, vigneti e di sparsi alberi da frutto.
--	--

	Strutturazione l'area è divisa in due zone: l'orto botanico e l'area agraria; nell'orto botanico sono presenti elementi di arredo urbano, segnaletica botanica, elementi di valore estetico, storico ed ornamentale (serre monumentali, fontane, giochi di grotte, laghetti e ponticelli), locali accessori per la gestione, controllo e manutenzione. L'area agricola di sviluppa su fasce terrazzate. Disciplina di area In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa, tenuto anche conto della adeguata dotazione presente in aree limitrofe. Nelle aree comprese nel sistema del Verde Provinciale nel caso di interventi che riguardino la vegetazione di alto e medio fusto, i progetti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano e devono essere corredati da apposito atto convenzionale con opportune forme di garanzia per l'esecuzione degli interventi proposti. Tali progetti sono approvati mediante Conferenza dei Servizi con parere Metropolitano in materia. Scheda 2.2_U_0 Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione: L'area è connotata da filari di palme, magnolie (<i>Magnolia grandiflora</i>), aranci ornamentali (<i>Citrus aurantium</i>) e siepi di pittosporo (<i>Pittosporum tobira</i>) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegata, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S.dell'Orto. Disciplina di area In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).
--	---

		I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.
--	--	---

Art. 32.3.3 Progetti complessi in corso

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

Art. 32.3.4 Interventi sugli spazi verdi

Le rilevanti componenti del paesaggio urbano sono costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residui interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idrogeologico.

L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

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

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

Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno riguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.

Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.

I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Giardini di pregio

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

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

Art. 32.3.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

Negli interventi sugli edifici esistenti deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno.

Per i fronti stradali porticati del centro storico e gli edifici soggetti a vincolo architettonico puntuale Parte II DL.42/2001 sm e i e per gli edifici oggetto delle Schede di rilevazione degli edifici di pregio, si rinvia agli esiti e alle indicazioni dello studio condotto con Università e Soprintendenza dei Beni Culturali e della Liguria e alle indicazioni di progetto.

In base agli accordi siglati dal Comune con la Soprintendenza, gli interventi che rispettano completamente tali prescrizioni possono usufruire di una specifica procedura semplificata, evitando il rilascio di una specifica autorizzazione paesaggistica.

In generale negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito.

Ove necessario in applicazione delle disposizioni in materia di rischio archeologico o, o comunque ove richiesto dal Comune la proposta di intervento dovrà illustrare adeguatamente la consistenza e lo stato dell'edificio ed eventualmente disporre i saggi volti all'accertamento di possibili elementi di interesse storico o archeologico da salvaguardare.

Prospetti:

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.

Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di deflusso.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati

Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

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

Coperture

Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, è obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.

Sugli edifici con copertura a falde non possono essere sovrapposti al manto pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.

Ai piani terreni, i prospetti, porticati o meno, frontistanti le vie pubbliche debbono essere conservati o sistemati interessati al fine di assicurare continuità alla presenza delle funzioni tradizionali qualificanti il centro storico quali le attività commerciali ed i pubblici esercizi.

Le vetrine, le insegne e gli arredi degli esercizi commerciali di carattere storico devono essere conservate e mantenute, con obbligo per quelle di nuova realizzazione di uniformità tipologica, al fine di assicurare una continuità positiva dal punto di vista del micropaesaggio urbano.

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

Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio

Valgono le disposizioni puntuali per i singoli edifici. In particolare tutti gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei singolari valori compositivo-architettonici e documentari presenti.

Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario.

Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con le prescrizioni del Piano di Bacino e con i caratteri tipologici del fabbricato.

Non è pertanto ammessa la conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U. ed in ogni caso, qualora sia compatibile con le prescrizioni del Piano di bacino, la conversione a livello di edificio non potrà eccedere comunque mq. 100 di S.U.

Gli interventi riguardanti i prospetti esterni degli edifici classificati nel repertorio dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati.

Art. 32.3.6 Interventi a supporto della fruizione culturale del centro storico

Nel centro storico di Chiavari si trovano una rete di edifici, manufatti, spazi aperti pubblici e privati d'interesse, tali da costituire una polarità nel complesso capace di attrarre fruitori del turismo culturale attraverso il recupero del patrimonio culturale, artistico, storico architettonico, archeologico della città.

Per quanto concerne i singoli spazi già adibiti ad attività culturali, a servizi o nella disponibilità del Comune, previa la verifica di compatibilità con in Piano di Bacino e con le disposizioni in materia di protezione civile, vale la disciplina urbanistica e dei servizi propria dell'individuazione degli edifici nella Tavola STR.01

Art.32.3.7 Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edilizi presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella

Tavola STR 09 del PUC, non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso.

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

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

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

Art. 32.4 AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano

Art.32.4.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione È il centro urbano dello sviluppo ottocentesco e novecentesco della città, a partire dallo sconfinamento di corso Garibaldi si estende alla piana centrale, interessa le aree della città moderna, ai lati del centro storico, caratterizzate da impianti urbani riconoscibili, da assi portanti di rilievo (Corso Garibaldi, corso Michiel, corso Dante, via Bixio, Viale Arata e Tappani, Corso Millo, via Genova). Superficie Territoriale mq. 519.224 Densità Territoriale massima 1,50
2. Obiettivi Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico e archeologico In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il tessuto edificato presenta nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incompatibilità che fossero presenti. Gli interventi di recupero dell'edificato dovranno garantire la conservazione dei caratteri d'immagine che connotano il centro dal punto di vista storico e documentario, favorendo la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultano compromessi. L'edificato, nel proprio insieme costituisce per Chiavari una fondamentale risorsa identitaria a rappresentarne l'immagine storica di maggior valore. In via generale tutti i manufatti sono sottoposti, individualmente in relazione alle singole situazioni di fatto, meritano un rigoroso regime di conservazione, volto a perpetuarne l'immagine ed i caratteri compositivi e strutturali.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. SU, TU, ME Vincoli Soprintendenza: Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), vincoli Parte II DL42/2004 - necropoli preistorica e architettonici puntuali Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U
4. Criticità Ambientali Fascia di rispetto della ferrovia Interventi di mitigazione del rischio idraulico del torrente Rupinaro
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica PdB Fascia A e B

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

Residenziale (R)

Turistico-ricettiva (T)

Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa, Produttiva (P3) Attività terziarie e direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione.

Commerciale (C) nei limiti di quanto disposto all'art. 22 Capo VI

Servizi (S)

Autorimesse e rimessaggi (V) con limitazioni disposte in Norma

8. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore pregio

Valgono le disposizioni puntuali per i singoli edifici. In particolare tutti gli edifici segnalati debbono essere sottoposti ad un attento regime di conservazione che ne consenta la funzionalità attuale senza pregiudizio per il mantenimento dei singolari valori compositivo-architettonici e documentari presenti.

Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario.

Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.

Non è pertanto ammessa la conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di SU ed in ogni caso la conversione a livello di edificio non potrà eccedere comunque mq. 100 di SU

Gli interventi riguardanti i prospetti esterni degli edifici classificati nel repertorio dovranno prevedere sempre l'impiego di intonaci traspiranti a calce e il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati.

Art.32.4.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Ammessi con limitazioni. In fascia A A* e B del Piano di Bacino gli interventi di frazionamento sono ammessi solo nel caso che da un'unità abitativa si generi l'aumento di una sola unità abitativa e siano condotti a parità di superficie utile complessiva. Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative sono ammessi per una sola volta.

		Nei casi in cui l'unità abitativa originaria abbia superficie almeno pari a mq.80 è possibile effettuare un frazionamento in due unità di cui la minore può avere SU pari o maggiore a mq. 28. Nei casi di frazionamento che producano più di due unità abitative, la superficie minima di tali unità è di mq.40. Gli interventi di frazionamento delle unità abitative esistenti in più di due unità abitative, non debbono produrre unità aventi S.U. media minore di mq. 60 e aventi S.U. minore di mq. 40. fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Il rispetto del parametro della superficie media non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con le limitazioni espresse ai singoli punti
4.1	Demolizione e ricostruzione	Si con limitazioni, in fascia A, A* e B del Piano di Bacino è ammessa qualora non aumenti il carico urbanistico. Nel caso di interventi su edifici suscettibili di demolizione e ricostruzione ex art.8.4 non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio con conservazione della destinazione d'uso dominante, è obbligatorio che l'organizzazione generale dei nuovi prospetti e del sistema delle bucatore sia condotta nel rispetto dei caratteri tipologici (altezza generale e di interpiano, presenza eventuale di porticato, caratteri della copertura, ecc.) dominanti nello stesso allineamento lungo il fronte stradale, garantendone la continuità. In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione della fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti. Non sono comunque ammessi gli interventi che comportino modifiche agli elementi d'interesse sui fronti edificati di Corso Garibaldi, corso Michiel, Corso Gianelli, Corso Italia, Viale Arata e Tappani, Corso Genova, Corso Millo, Via Bixio, Corso Dante, piazza Cavour, tali da alterare la coerenza paesistica e architettonica d'insieme. Al fine di consentire il migliore inserimento dell'intervento di nuova costruzione all'interno del contesto urbano di riferimento diretto è consentito che la ricostruzione utilizzi oltre al volume fuori terra preesistente anche volumetrie minori presenti nel lotto di cui è prevista la demolizione e la conseguente sistemazione superficiale, sino ad una percentuale massima del 15% rispetto al volume principale. Alternativamente all'utilizzo di tali volumetrie aggiuntive è ammesso che, ove il progetto ne manifesti la necessità per il miglior adempimento delle indicazioni tipologiche proprie dell'ambito, sia ammesso un incremento edilizio della volumetria esistente sino al 5% della stessa. Nel caso che l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione preveda l'attribuzione quale dominante in termini di SU della destinazione d'uso residenziale in luogo di quella preesistente, esso viene assentito con permesso di costruire annesso a convenzione con la quale il soggetto

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

		attuatore assume impegni nei confronti del Comune, in aggiunta al contributo di costruzione (L.R. 25/1995 e s.m.) al potenziamento e miglioramento delle dotazioni pubbliche di standard all'interno del medesimo ambito in misura non inferiore a 1 mq per ogni mq. di SU residenziale di nuova realizzazione, o comunque con monetizzazione equivalente dell'obbligo stesso.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	In fascia A, A* e B del Piano di Bacino il cambio d'uso è ammesso qualora non aumenti il carico urbanistico. Ferme restando le disposizioni particolari contenute nelle singole schede degli edifici di pregio e nel repertorio sulle prospettazioni delle fronti stradali di pregio edificate di Corso Garibaldi, corso Michiel, Corso Gianelli, Corso Italia, Viale Arata e Tappani, Corso Genova, Corso Millo, Via Bixio, Corso Dante, piazza Cavour non sono ammessi i seguenti interventi: - conversione alla funzione d'uso "residenza" di porzioni di edifici non aventi in precedenza tale funzione d'uso quale prevalente in termini di S.U., - conversione alla destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a dominante funzione residenziale o alberghiera posti lungo la via pubblica, comportanti modifica alla dimensione delle aperture o formazione di nuove. Sono ammessi conversioni delle superfici ai piani terra a parcheggi di edifici non compresi nel repertorio delle schede e nei casi in cui la modifica delle aperture interessi esclusivamente prospetti secondari non disposti verso la via pubblica.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero dei sottotetti in fascia A, A* e B del Piano di Bacino non devono generare nuove unità abitative autonome, modifiche alla sagoma dell'edificio e aumenti del carico urbanistico. Gli interventi di recupero dei sottotetti negli altri casi possono produrre modifiche di sagoma fermo restando che siano rispettati i limiti di legge richiamati all'art.12 delle Norme del PUC e che l'incremento in altezza dell'edificio, ai fini della composizione paesaggistica, non generi altezze di colmo e di gronda maggiori di quelle degli edifici confinanti, nel rispetto della disciplina paesistica puntuale.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero di altri spazi situati negli edifici a fini non abitativi non possono riguardare immobili vincolati, le parti vincolate degli immobili di pregio individuati nelle Schede qualora il recupero comporti modifiche alle parti architettoniche e decorative. Negli altri casi sono ammessi per gli usi previsti nell'ambito senza modifiche di sagoma. Gli interventi di recupero dei sottotetti in fascia A, A* e B del Piano di Bacino non devono produrre aumenti del carico urbanistico.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge è ammesso un incremento della volumetria esistente sino al 5% della preesistenza alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 15 anni.

		Non sono comunque ammessi gli interventi che comportano modifiche agli elementi d'interesse sulle fronti edificate di Corso Garibaldi, corso Michiel, Corso Gianelli, Corso Italia, Viale Arata e Tappani, Corso Genova, Corso Millo, Via Bixio, Corso Dante, piazza Cavour, tali da alterare la coerenza paesistica e architettonica d'insieme e agli edifici compresi nei repertorio delle schede dei singoli edifici di pregio .
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Ambito privo di IUI
11	Ampliamenti di edifici esistenti o cambi di destinazione d'uso – riqualificazione urbanistico edilizia di cui agli artt.22 e 23.1 e segg. delle norme generali	Si con limitazioni. Ammessi nelle aree esterne all'ambito definito SU dal PTCP vigente al momento dell'adozione del PUC e senza aumento di carico urbanistico nelle zone A, A*,B. Ferme restando le esclusioni di cui all'art.22, gli interventi di ampliamento e le condizioni definite all'art.23 del PUC sono ammessi sugli edifici di volume fino a mc 1500 a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi, sono ammessi nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: Per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 40 metri cubi , Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 5 per cento, Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 3 per cento e fino ad un massimo di 100 metri cubi. Tali ampliamenti dovranno essere realizzati nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti. Valgono le premialità espresse all'art.25 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale
12	Mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti a destinazione non residenziale	È ammesso alle condizioni di cui al punto 11, primo periodo
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Si rimanda al precedente punto 4 dell'articolo
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammesso
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa

18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 ed ove frontistanti a pareti finestrate osservare una distanza di almeno mt.10,00 DC mt. 3 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
22	Specifiche per locali tecnici	I volumi tecnici aggiuntivi sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con SU contigue.
23	Parcheggi	Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. Non è ammessa nell'Ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti.
24	Volumi interrati	Non ammessi
25	Spazi aperti	Percorrenze e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico o apertura su aree di pertinenza adiacenti le strade carrabili esistenti e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato, fatta salva la compatibilità con le norme sovraordinate del PdB. Modifiche morfologiche Non sono ammesse modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: - altezza massima al colmo m. 2,80 - distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 - distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50

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

Art. 32.4.3 Interventi sugli spazi verdi

Le rilevanti componenti del paesaggio urbano sono costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residui interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idrogeologico.

L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

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

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

Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno riguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.

Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.

I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le disposizioni del PTC Metropolitano e in particolare:

Territori con verde connotante Scheda 2.2_U_0 Area urbana di Chiavari

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione:

L'area è connotata da filari di palme, magnolie (*Magnolia grandiflora*), aranci ornamentali (*Citrus aurantium*) e siepi di pittosporo (*Pittosporum tobira*) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegata, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S.dell'Orto.

Gli interventi sulla vegetazione e sugli elementi facenti parte dell'assetto urbano della P.zza devono essere coerenti con quanto stabilito dalla disciplina d'area di cui alla scheda 2.2_S_01 Area Verde Pubblica attrezzata p.zza n.S dell'Orto del sistema del verde provinciale

Disciplina di area

In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

Art. 32.4.4 Disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di "conservazione" attribuito all'ambito opera, dal punto di vista strettamente paesistico, nella tutela di tutti gli episodi puntuali (eventualmente anche non censiti nel repertorio degli edifici di valore allegato alle Norme) che presentano oggi valore d'immagine, testimoniale del respiro progettuale che ha animato l'espansione della città sino alla prima metà del '900.

In analogia l'indirizzo della conservazione va applicato, in forma estensiva, ai caratteri dell'impianto urbanistico la cui articolazione regolare e "progettata" costituisce patrimonio culturale riconosciuto dalla città contribuendone in termini determinanti a definirne la qualità.

Tutela dell'edificato

Gli interventi devono essere incentrati alla conservazione degli edifici, ricorrendo al restauro e al risanamento, al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi propri delle costruzioni di pregio, in particolare mantenendo l'assetto attuale delle coperture.

Gli interventi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva. Trasformazioni saranno ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia solo per ripristinare

situazioni precedenti documentate. Il rifacimento delle facciate deve essere improntato al mantenimento dell'aspetto originario, nel rispetto dei colori e del disegno dei serramenti così come concepiti nel progetto.

Tutela dei percorsi e interventi di sistemazione degli spazi esterni

L'impianto urbanistico deve essere mantenuto nei suoi caratteri, sia per quanto riguarda la suddivisione in lotti esito per successive fusioni e ricomposizioni dell'originario "progetto" medievale, sia per la gerarchizzazione del tessuto viario (assi longitudinali maggiori e trasversi minori), che, infine per la presenza o meno dei portici.

Gli interventi di tipo manutentorio devono essere possibilmente improntati al recupero di situazioni precedenti documentate, in modo da prevedere il mantenimento del disegno originario, anche le accessibilità laterali devono essere riqualificate con la medesima attenzione in quanto appartenenti al sistema che caratterizza il paesaggio urbano. Le sistemazioni a verde degli spazi scoperti pertinenziali debbono essere conservate prevedendo, nel caso di indispensabilità di rimozione di alberature significative per motivi di sicurezza, misure compensative atte alla conservazione dell'immagine consolidata che ha nel verde una delle sue componenti.

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

Interventi di riqualificazione mediante demolizione e ricostruzione

Lo studio della collocazione dei nuovi edifici dev'essere valutato in rapporto all'inserimento nel contesto sotto il profilo della collocazione e del dimensionamento volumetrico, delle scelte tipologiche, delle soluzioni architettoniche, ammettendo soluzioni contemporanee nel linguaggio architettonico.

Nella scelta dei materiali e degli accostamenti debbono essere attenti a interpretare le prassi costruttive con l'obiettivo di una buona integrazione nell'immagine paesistica.

Sono da preferirsi soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali edili e alla loro sostenibilità ambientale, quali l'adozione d'intonaci a calce in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante, in elementi metallici e in legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro, gres, componenti ceramiche e metalli opachi.

È da porre attenzione nella realizzazione di cappotti alla scelta di materiali e tecniche in modo da garantire la traspirabilità delle superfici e la corretta esecuzione degli ancoraggi alla struttura e in raccordo al sistema di finitura, onde evitare cavillature e degradi delle superfici intonacate.

Laddove risulti compatibile nel contesto nelle nuove edificazioni e nelle sostituzioni edilizie sono ammesse le realizzazioni di serre solari, in generale sono ammesse tettoie e pergole.

I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie, marsigliesi ed altri materiali con essi compatibili quali ardesie artificiali, pietre grigie, tegole in alluminio grigie.

Le aperture debbono essere dotate di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare, ammettendo soluzioni differenti, integrate all'architettura, a partire dalle tradizionali persiane.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici debbono essere corredati dalla previsione di una progettazione organica del verde privato e pubblico che attribuisca qualità al contesto con attenzione al recupero di quegli elementi di valore storico o tradizionale-documentario la cui conoscenza e valorizzazione costituisce contributo alla identità del contesto stesso.

Art.32.4.5 Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edili presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola DF 32 del PUC, non possono essere oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso, se non limitatamente agli esercizi (Hotel Mignon e Hotel Europ Tours) per i quali mediante la variante al P.R.G. introdotta ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e approvata con D.G.R. n° 636 del 31/05/2013 è stata ammessa la conversione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza.

Non è ammessa la funzione d'uso ricettiva all'aria aperta.

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

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

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

Art 32.5 AC-VPA Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale

Art.32.5.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione
È l'areale riferito a villa Bombrini Superficie Territoriale mq. 78464 Densità Territoriale 0,06
2. Obiettivi
Conservazione e valorizzazione del patrimonio storico architettonico paesaggistico di cui quest'elemento rappresenta un'eccellenza.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: PU, piccola porzione in IS-MA CPA Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincolo architettonico puntuale Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano del PTCP scheda 2.2_PU_01
4. Criticità Ambientali
-
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Non rilevati
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio
L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 1 e 2 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 19 e 20 delle norme geologiche.
7. Destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Destinazione d'uso Residenziale (R) Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T) Destinazione d'uso Servizi (S)

Art.32.5.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Non ammessa

3	Restauro e risanamento conservativo	Ammessi. Gli interventi sull'edificato con tipologia a villa, dovranno in ogni caso garantire la conservazione puntuale dei caratteri architettonici generali e di dettaglio degli edifici, favorendo, ove del caso, la ricomposizione degli stessi caratteri laddove essi risultino parzialmente compromessi da interventi inadeguati.
4	Ristrutturazione edilizia	Gli interventi sono ammessi esclusivamente ove non comportino demolizione e ricostruzione di parti significative del fabbricato o modifiche paesisticamente percepibili della sua sagoma.
4.1	Demolizione e ricostruzione	Non Ammessa
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Ammessi solo per usi ammessi nell'ambito e compatibilmente alla conservazione dei manufatti.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessa
19	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammesso
10	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
11	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.5 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate
12	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
13	Specifiche per locali tecnici	Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente.
14	Parcheggi	Non ammessi
15	Volumi interrati	Non ammessi
16	Spazi aperti	<u>Percorrenze carrabili e parcheggi</u> Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte ad un mero e contenuto miglioramento all'accessibilità all'area. In ogni caso non è ammessa la realizzazione di interventi che comportino la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

		Non è ammessa la realizzazione di nuovi parcheggi. <u>Modifiche morfologiche</u> Sono ammesse limitatamente alla sistemazione dei giardini a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro i m. 1 di spessore per gli scavi e m. 0,50 per i reinterri, con obbligatorio impiego per i contenimenti di pietrame a faccia vista. <u>Installazione di manufatti non volumetrici</u> È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre di servizio al parco è ammessa esclusivamente in misura non superiore a 1/90 della superficie della stessa proprietà e comunque non superiore per ciascun plesso di parco complessivamente a mq. 25, con un minimo comunque ammesso di mq. 8. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà osservare i seguenti parametri : • altezza massima al colmo m. 2,80 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 10,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 6,00 <u>Recinzioni</u> La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	---

Art. 32.5.3 Tutela del verde di pregio

Aree comprese nel Sistema del Verde PTC Metropolitano Scheda 2.2_P01 Recepimento della normativa:

Caratteristiche peculiari: giardino di villa caratterizzato da un viale con alternanza di cipressi (*Cupressus sempervirens*) e pini domestici (*Pinus pinea*) e da un sistema di aiuole con palme, pini domestici, begli esemplari di cedri dell'atlante (*Cedrus atlantica* var. *glauca*) siepi di pittosporo (*Pittosporum tobira*), alloro (*Laurus nobilis*) e bosso (*Buxus sempervirens*), rose e sparsi rododendri. Nel complesso si distinguono settori con alberi da frutto e giovani ippocastani (*Aesculus hippocastanum*), oliveti (*Olea europea*) e, sulla sommità della collina, un'area a bosco misto di carpino nero (*Ostrya carpinifolia*), orniello (*Ostrya carpinifolia*) e roverella (*Quercus pubescens*) non soggetta ad alcuna forma di controllo sulla copertura vegetale e con al margine diffusi arbusti di corbezzolo (*Arbutus unedo*) ed erica arborea (*Erica arborea*). In prossimità dell'edificio di Villa Ottone Gambaro è da segnalare la presenza di esemplari dalle notevoli dimensioni di roverelle, lecci (*Quercus ilex*) ed eucalipti (*Eucalyptus globosus*).

Disciplina dell'area: In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irripetibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa.

Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde esistente dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti.

In particolare restano sottoposti alla presente disposizione tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro

del verde d'ambiente da approvarsi in Conferenza dei Servizi con il parere della Città Metropolitana inerente il Sistema del Verde di livello Provinciale, che potrà prescrivere, attraverso apposito atto convenzionale, opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.

Art. 32.5.4 Disciplina paesistica di livello puntuale

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti all'interno dell'ambito debbono contribuire al mantenimento dei caratteri compositivi e costruttivi degli impianti a villa e del rapporto tra l'edificio ed il sistema del verde che ne costituisce il riferimento.

Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.

Le gronde e i pluviali debbono essere in rame e le facciate devono essere oggetto di restauro per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'architettura della villa originaria.

La conservazione del verde del parco/giardino della villa deve essere garantito in tutti gli interventi comprese le azioni di manutenzione del verde, ed in tal senso tutti i progetti di sistemazioni aventi rilevanza sull'immagine del giardino devono essere corredati da un'attenta analisi vegetazionale e storica.

La realizzazione di piccole serre deve garantire la non compromissione del sistema del giardino in modo da preservare le alberature.

Recinzioni e impianti accessori originari vanno attentamente conservati, anche attraverso interventi di restauro, al cui interno possono essere ammessi ripristini di situazioni documentate del giardino o del parco storico.

Il disegno del giardino e del parco deve essere mantenuto o ripristinato anche attraverso interventi manutentivi delle pavimentazioni esistenti antiche ricorrendo ove possibile alle tecniche tradizionali consolidate, mentre quelle dei vialetti carrabili esistenti devono essere realizzate a ghiaio nelle aree più pianeggianti e in zone acclivi facendo ricorso a stabilizzati sempre in coerenza con le caratteristiche del parco, evitando asfaltature e l'uso di autobloccanti.

Art. 32.6 AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

Art.32.6.1 Disciplina Generale d'Ambito

1. Individuazione

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

Superficie Territoriale mq. 245.410 Densità Fondiaria 0,16

2. Obiettivi

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

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

PTCP: ID-MA, IS-MA, piccola porzione in ISMA CPA, in PU e in TU, ME

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II Titolo I - vincoli architettonici puntuali

Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano 01 (in parte), Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

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

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Aree con suscettività al dissesto PG3b

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

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

Destinazione d'uso Servizi (S1) servizi pubblici e in regime convenzionato, servizi privati

Art.32.6.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP.
4.1	Ristrutturazione con frazionamento delle Unità immobiliari	Nel caso d'interventi comportanti l'incremento del numero delle unità abitative esistenti o della SU preesistente, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP, il rilascio del titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo a realizzare opere di riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, o comunque delle infrastrutture pubbliche presenti in zona, ivi compresa la cessione delle superfici necessarie. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con una superficie utile complessiva incrementata di oltre mq 25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali debbono prevedere l'asservimento di almeno un posto auto, e comunque l'assolvimento dell'obbligo in materia di parcheggi di pertinenza nella misura disposta dalla Legge 122/1989. In caso d'impossibilità a reperire la dotazione prescritta, l'obbligazione viene assolta mediante la corresponsione al Comune, ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008 e s.m., di un importo pari al valore di mercato di un posto auto nella medesima zona.
4.2	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con	Ammessa solo se motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, dalla accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

	la stessa sagoma, senza cambio d'uso	tipologici tradizionali, fermo restando l'obbligo di riedificazione in forma di un edificio compatibile con il territorio rurale, con l'impiego di tipologie a blocco di due piani fuori terra, tetto a falde o tetto piano verde, commisurato per dimensione e bucatore all'edilizia tradizionale. La ricostruzione dev'essere prevista nella stessa area contigua di proprietà, nello stesso ambito e disciplina paesistica.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Sono ammessi esclusivamente per gli usi ammessi nell'ambito e compatibilmente con la conservazione dei manufatti. È ammesso il mutamento della destinazione d'uso in senso residenziale quando: 1) L'attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno riguarda edifici a prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) Il cambio d'uso concerne funzioni ammesse nella zona.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale, senza innalzamento delle linee di gronda e di colmo degli edifici esistenti ricadenti in regime PU del PTCP. Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono generare nuove unità abitative autonome.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti – estensione dell'efficacia di cui all'art.12.4 delle norme generali	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito in oggetto e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie. Non possono generare unità abitative autonome.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Si con limitazioni con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP. In contestualità di un intervento di ristrutturazione edilizia di edificio a dominante residenziale, è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di adeguamento a norme igieniche, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente sino a 200 mc., oltre al 5% della quota compresa tra 201 e 500 mc., realizzato nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti. Nel caso di ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona è ammesso un contestuale incremento di volume motivato da esigenze della funzione d'uso attribuita nei limiti di un incremento contenuto entro il 10% del volume preesistente e non superiore a mc. 30.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi

10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Ampliamenti di edifici esistenti o cambi di destinazione d'uso - riqualificazione urbanistico edilizia di cui agli artt. 22 e 23.1 e segg. delle norme generali	Ferme restando le esclusioni di cui all'art.22, gli interventi di ampliamento e le condizioni definite all'art.23 del PUC sono ammessi sugli edifici di volume fino a mc 200 a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, sino a un incremento pari a 40 metri cubi. Valgono le premialità espresse all'art.25 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
(12)		Ferme restando le esclusioni di cui all'art.22, sono ammessi gli interventi di parziale recupero volumetrico di manufatti pertinenziali minori, sino a mc.200, qualora siano realizzati in aderenza o abbiano distanza dall'edificio principale sino a m. 15, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP , previa demolizione dei manufatti stessi con utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà. Al volume ricostruito può essere attribuita funzione analoga alla destinazione d'uso del piano terra dell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Ferme restando le esclusioni di cui all'art.22, è ammessa esclusivamente con utilizzo di credito derivante dalla concessione al Comune in comodato gratuito di superfici da condursi a uliveto con l'osservanza di quanto disposto per l'ambito ARI-TR all'artt. 38 e 39 delle presenti Norme e limitatamente ad un unico edificio avente SU non maggiore di mq. 150, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Ammesso esclusivamente nei casi indicati al punto 13, per la realizzazione di un edificio, solo sul versante vallivo del Rupinaro, impiegando crediti derivanti dalla cessione al Comune di terreni olivetati ex artt.38 e 39, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.3 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate In ogni caso, nella fascia altimetrica compresa entro 40 m. dalla linea di crinale, non sono ammessi incrementi dell'altezza dei fabbricati superiori a m.0,80. con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP.

19	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
20	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP.
21	Parcheggi	Nuovi parcheggi privati possono essere unicamente di tipo pertinenziale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati entro la morfologia esistente e una distanza di mt 20 dalla strada pubblica carrabile, con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP. mediante - il riuso delle pertinenze esistenti, - il riuso di parti dei piani terreni e seminterrati degli edifici esistenti con accesso dai fronti laterali ed eventuali limitate modifiche ai prospetti, negli edifici privi d'interesse storico architettonico.
22	Volumi interrati	Non ammessi
23	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti. E' vietata la modificazione della rete delle percorrenze pedonale pubbliche o di pubblico uso, se non per un miglioramento della loro percorribilità. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile e con esclusione degli edifici ricadenti in regime PU del PTCP.. Fatta esclusione della fascia di spessore m. 40 ai due lati della linea ideale di crinale, la formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,80 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Recinzioni

	Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m. 4,00 1,10 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale. Verde Aree comprese nel Sistema del Verde PTC Metropolitano Scheda 2.2_P01 Recepimento della normativa: Caratteristiche peculiari: giardino di villa caratterizzato da un viale con alternanza di cipressi (<i>Cupressus sempervirens</i>) e pini domestici (<i>Pinus pinea</i>) e da un sistema di aiuole con palme, pini domestici, begli esemplari di cedri dell'atlante (<i>Cedrus atlantica</i> var. <i>glauca</i>) siepi di pittosporo (<i>Pittosporum tobira</i>), alloro (<i>Laurus nobilis</i>) e bosso (<i>Buxus sempervirens</i>), rose e sparsi rododendri. Nel complesso si distinguono settori con alberi da frutto e giovani ippocastani (<i>Aesculus hippocastanum</i>), oliveti (<i>Olea europea</i>) e, sulla sommità della collina, un'area a bosco misto di carpino nero (<i>Ostrya carpinifolia</i>), orniello (<i>Ostrya carpinifolia</i>) e roverella (<i>Quercus pubescens</i>) non soggetta ad alcuna forma di controllo sulla copertura vegetale e con al margine diffusi arbusti di corbezzolo (<i>Arbutus unedo</i>) ed erica arborea (<i>Erica arborea</i>). In prossimità dell'edificio di Villa Ottone Gambaro è da segnalare la presenza di esemplari dalle notevoli dimensioni di roverelle, lecci (<i>Quercus ilex</i>) ed eucalipti (<i>Eucalyptus globosus</i>). Disciplina dell'area: In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa. Nel caso di aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale PU, le aree a parcheggi devono essere localizzate in posizione marginale al perimetro dell'area PU_01 e in ogni caso in aree prive di vegetazione d'alto e medio fusto. I progetti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano e devono essere corredati da apposito atto convenzionale con opportune forme di garanzia per l'esecuzione degli interventi proposti. Tali progetti sono approvati mediante Conferenza dei Servizi con parere Metropolitano in materia.
--	--

Art.32.6.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

L'apprezzamento del sistema lineare insediato di crinale di evidente matrice itineraria costituisce componente essenziale nella lettura morfologica generale del territorio chiavarese.

La grande visibilità del sistema, a rappresentare un margine dell'immagine del quadro panoramico, con la presenza di alcune polarità visive particolarmente note come il complesso della Chiesa di San Michele e la Torre dei Ri, insieme con la panoramicità delle visuali itineranti che si offrono a chi percorre il sistema stesso, vengono a rappresentare i riferimenti che motivano la necessità di un attento controllo di tipo qualitativo sugli interventi che possono avere una qualche rilevanza trasformativa degli assetti in atto.

Gli interventi devono pertanto mirare alla sostanziale conservazione del paesaggio di crinale, favorendo il restauro degli edifici rurali antichi, con l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo i caratteri delle coperture.

Gli interventi comportanti i lievi incrementi volumetrici ammessi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, privilegiando l'accrescimento per "moduli" dimensionalmente corretti rispetto alla generica modifica della stereometria dei corpi di fabbrica esistenti.

Trasformazioni delle bucature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.

Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate, se intonacate, devono essere in intonaco colorato con tonalità omologhe a quelle preesistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica l'ambito.

Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema. Le nuove costruzioni devono essere collocate lungo l'accessibilità esistente.

In una fascia indicativamente di spessore di 20 m. ai due lati delle linee di crinale (principale e secondari) non sono ammesse sensibili modificazioni della sistemazione del terreno, anche per la creazione di volumi seminterrati, che ne comportino una elevazione di oltre m. 0,50.

I percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto secondo la tecnica ricorrente in zona.

Sono ammessi adeguamenti funzionali alla viabilità carrabile esistente e la creazione di piccole derivazioni di modesta lunghezza per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi, da condursi prevedendo in ogni caso il rivestimento dei contenimento murari in pietra a faccia vista a corsi orizzontali riscagliati, e per le derivazioni non superando la larghezza della carreggiata in m. 2,50.

L'originario percorso pedonale di controcrinale tuttora esistente va conservato accuratamente provvedendo al ripristino delle parti di pavimentazione deteriorata con l'utilizzo di tecniche e materiale analogo, possibilmente riutilizzando il materiale antico integrato con quello nuovo.

Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle recinzioni poste lungo il tracciato della percorrenza pedonale al fine di garantire la visibilità panoramica, con espresso divieto della formazione di parapetti o recinzioni occlusive alla vista di altezza maggiore di m. 1,20.

Art. 32.7 AC-PRC1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale in IS-MA CPA

Art.32.7.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione
Aree di crinale del Curlo nella porzione di ponente, sui versanti in sponda sinistra del Rupinaro. Superficie Territoriale mq. 122.306 Densità Territoriale massima 0,03
2. Obiettivi
Conservazione dell'assetto conseguito del territorio rurale di pregio paesistico.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: IS-MA CPA, IS-MA, per una piccola porzione ID-MO A
4. Criticità Ambientali
Rete ecologica regionale: tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Presenza di aree con suscettività al dissesto PG3b

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art.32.7.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente
4.2	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	Non ammessa
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati.
4.1	Ristrutturazione con frazionamento delle Unità immobiliari	Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti l'incremento del numero delle unità abitative esistenti o della SU preesistente, il rilascio del titolo edilizio resta subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune con la quale il soggetto attuatore assume obbligo a realizzare opere di riqualificazione e miglioramento della viabilità carrabile e pedonale, o comunque delle infrastrutture pubbliche presenti in zona, ivi compresa la cessione delle superfici necessarie. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative, in materia di parcheggi debbono osservare quanto disposto all'art.16.7.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Sono ammessi esclusivamente per gli usi ammessi nell'ambito e compatibilmente con la conservazione dei manufatti. È ammesso il mutamento della destinazione d'uso in senso residenziale quando: 1) L'attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno riguarda edifici a prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) Il cambio d'uso concerne funzioni ammesse nella zona.

	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 s.m. e i.	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, non possono comportare modifiche di sagoma né generare nuove unità abitative autonome.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito in oggetto e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 s.m. e i.	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	In contestualità di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a dominante residenziale è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di miglioramento funzionale, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente. Nel caso di ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona è ammesso un contestuale incremento di volume motivato da esigenze della funzione d'uso attribuita nei limiti di un incremento contenuto entro il 10% del volume preesistente e non superiore a mc. 30.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessi
11	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
12	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
13	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.3 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate In ogni caso, nella fascia altimetrica compresa entro 40 m. dalla linea di crinale, non sono ammessi incrementi dell'altezza dei fabbricati superiori a m.0,80.
14	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
15	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
16	Parcheggi	Nuovi parcheggi privati possono essere unicamente di tipo pertinenziale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.

		Possono essere realizzati esclusivamente a raso. I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati entro la morfologia esistente e una distanza di mt 20 dalla strada pubblica carrabile, mediante: - il riuso delle pertinenze esistenti, - il riuso di parti dei piani terreni e seminterrati degli edifici esistenti con accesso dai fronti laterali ed eventuali limitate modifiche ai prospetti, negli edifici privi d'interesse storico architettonico. - La realizzazione a raso in aree esterne, nelle aree ricadenti negli ambiti ISMA-CPA del PTCP.
17	Volumi interrati	Non ammessi
18	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. La lunghezza I tratti veicolari consentiti possono avere al massimo una lunghezza di mt.100 dalle strade carrabili e una larghezza di mt.2,50, con opportune piazzole di manovra strettamente necessarie. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, e la sistemazione superficiale prevista non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Non è ammessa nell'ambito la realizzazione di parcheggi in volume interrato entro le sistemazioni esistenti. E' vietata la modificazione della rete delle percorrenze pedonale pubbliche o di pubblico uso, se non per un miglioramento della loro percorribilità. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Fatta esclusione della fascia di spessore m. 40 ai due lati della linea ideale di crinale, la formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,80 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Recinzioni Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m.1,10 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale.

Art.32.7.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

La grande visibilità del sistema, a rappresentare un margine dell'immagine del quadro panoramico, insieme con la panoramicità delle visuali itineranti che si offrono a chi percorre il sistema stesso, vengono a rappresentare i riferimenti che motivano la necessità di un attento controllo di tipo qualitativo sugli interventi che possono avere una qualche rilevanza trasformativa degli assetti in atto.

Gli interventi devono pertanto mirare alla sostanziale conservazione del paesaggio di crinale, favorendo il restauro degli edifici rurali antichi, con l'impiego di tecniche e materiali dell'edilizia tradizionale al fine del mantenimento dei caratteri stilistici e costruttivi dell'edificato storico, in particolare mantenendo i caratteri delle coperture.

Gli interventi comportanti i lievi incrementi volumetrici ammessi devono mantenere un corretto equilibrio compositivo in coerenza con l'originaria modalità costruttiva, privilegiando l'accrescimento per "moduli" dimensionalmente corretti rispetto alla generica modifica della stereometria dei corpi di fabbrica esistenti.

Trasformazioni delle buature del tetto sono ammesse se inserite organicamente senza compromettere la tipologia della copertura oppure per ripristinare situazioni precedenti documentate.

Le gronde e i pluviali devono essere in rame e le facciate, se intonacate, devono essere in intonaco colorato con tonalità omologhe a quelle preesistenti, restaurando eventuali decorazioni o per ricostituire situazioni stilistiche documentate precedenti ad interventi di trasformazione successiva o, nel caso di nuovo decoro, sempre con disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato storico che qualifica l'ambito.

Anche l'eventuale ricostruzione di edifici e la nuova costruzione di edifici e strutture di servizio all'agricoltura deve essere improntata alla riproposizione dei caratteri stilistici e costruttivi che qualificano il sistema. Le nuove costruzioni devono essere collocate lungo l'accessibilità esistente.

In una fascia indicativamente di spessore di 20 m. ai due lati delle linee di crinale (principale e secondari) non sono ammesse sensibili modificazioni della sistemazione del terreno, anche per la creazione di volumi seminterrati, che ne comportino una elevazione di oltre m. 0,50.

I percorsi carrabili esistenti devono essere mantenuti nella loro attuale struttura sia per quanto riguarda il tracciato, sia in relazione alle murature che ne determinano l'assetto secondo la tecnica ricorrente in zona.

Sono ammessi adeguamenti funzionali alla viabilità carrabile esistente e la creazione di piccole derivazioni di modesta lunghezza per l'accesso alle abitazioni ed ai parcheggi, da condursi prevedendo in ogni caso il rivestimento dei contenimenti murari in pietra a faccia vista a corsi orizzontali riscagliati, e per le derivazioni non superando la larghezza della carreggiata in m. 2,50.

L'originario percorso pedonale di controcrinale tuttora esistente va conservato accuratamente provvedendo al ripristino delle parti di pavimentazione deteriorata con l'utilizzo di tecniche e materiale analogo, possibilmente riutilizzando il materiale antico integrato con quello nuovo.

Particolare cura dovrà essere posta nella realizzazione delle recinzioni poste lungo il tracciato della percorrenza pedonale al fine di garantire la visibilità panoramica, con espresso divieto della formazione di parapetti o recinzioni occlusive alla vista di altezza maggiore di m. 1,20.

Art.32.8 AC-TR Ambiti di Conservazione del Territorio Rurali in IS-MA.CPA, ANIMA e PU del PTCP

Art.32.8.1 Disciplina generale dell'Ambito

1. Individuazione

Sono le porzioni del territorio rurale comprese in ambiti ad oggi non più insediati, come nel caso della collina di San Terenziano, oppure in ambiti di grande pregio e delicatezza paesaggistica e ambientale quali le aree del balcone costiero e del versante a mare dell'Aurelia, le aree prossime al crinale del Monte Telegrafo e dell'Anchetta. Superficie Territoriale mq. 918.855 Densità Territoriale SU/ST 0,009

2. Obiettivi

Conservazione delle risorse paesaggistiche naturalistiche e ambientali presenti anche attraverso interventi di recupero dell'esistente che siano riconducibili a interventi di manutenzione e di restauro dell'esistente, escludendo significative alterazioni morfologiche, vegetazionali, edilizie e paesaggistiche.

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

PTCP: ANI-MA, IS-MA.CPA, piccole porzioni in PU,

Vincoli Soprintendenza:

Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957

Art.142 DL42/2004 vincoli paesaggistici per legge

Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

Rete Ecologica Regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti e di ambienti acquatici, tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti e di ambienti boschivi.

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Puntuali aree suscettibili al dissesto in classe PG3b

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Localmente sono presenti modeste aree in classe 4 (frana quiescente) o 5 (frana attiva) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). L'ambito è inoltre soggetto a disciplina di controllo idrogeologico (Tav.10 STR) di cui all'articolo 10 delle Norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso

- Residenza in funzione della conduzione delle attività rurali con la limitazione, ai fini della conservazione delle peculiarità paesistico-ambientali dell'ambito di che trattasi, della residenza per civile abitazione all'esclusivo mantenimento di quelle già legittimamente esistenti nell'ambito,
- Rurale e servizi.

Art.32.8.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati.
4.1	Ristrutturazione con frazionamento delle Unità immobiliari	È ammessa a condizione che siano salvaguardati i caratteri tipologici degli edifici e con la conservazione della destinazione d'uso prevalente in atto. L'attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa è ammessa solo nel caso di edifici già a dominante funzione d'uso residenziale, limitatamente a un massimo di mq.20 di SU aventi in precedenza altra destinazione e alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq. 10 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili). La ristrutturazione con frazionamento delle unità immobiliari è ammessa quando le unità abitative risultanti abbiano superfici agibili pari ad almeno mq 80.

5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione di interi edifici non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della SU originaria, sino al 10% della SU esistente, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro una distanza di m. 5,00 dal sedime originario.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	Non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	In contestualità di interventi di ristrutturazione edilizia di edifici a dominante residenziale è ammesso un incremento di volume motivato da dimostrate esigenze di adeguamento funzionale, in assenza di asservimento di aree, nei limiti di un incremento pari al 10% della volumetria esistente, con un massimo non valicabile di mq 9. Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa, per le aree sottoposte a regime ANIMA del PTCP IUI=0,005mq/mq solo ed esclusivamente nel caso di assenza di preesistenze di edifici in sito, per la realizzazione di manufatti a servizio dell'azienda agricola nel rispetto delle modalità, dei parametri urbanistico-edilizi, dei requisiti e delle caratteristiche dimensionali previste dall'art. 36.1, casella n 8 e dall'art. 36.3, punti 1,2, punto n. 3 "disciplina degli interventi edilizi", riga n. 10 e 21
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
9	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non ammessi
10	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non ammessi
11	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
12	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
13	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Ammessa per interventi di ampliamento, nel rispetto delle condizioni del precedente punto 6.
14	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa

15	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.3 DE mt.10 ove frontistanti pareti finestrate L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50.
16	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo delle pertinenze scoperte
17	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
18	Volumi interrati	Non ammessi, ammessi i volumi seminterrati posti entro la morfologia esistente del terreno.
19	Parcheggi	Nuovi parcheggi privati possono essere unicamente di tipo pertinenziale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. I parcheggi privati pertinenziali possono essere realizzati entro la morfologia esistente e una distanza di mt 20 dalla strada carrabile, è consentito il cambio d'uso delle pertinenze esistenti. Possono essere realizzati esclusivamente a raso. Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP.
20	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino ad un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole di incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti). Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt.50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente. Contenimento dei versanti Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico e ambientale sono da privilegiare per il contenimento del versante le soluzioni che impiegano tecniche di ingegneria naturalistica (vimate, grate vive, palificate e similari) e muri a secco, riducendo il più possibile le superfici impermeabili e i dislivelli. In tali casi è da prevedere la realizzazione di idonei drenaggi e sistemi di rallentamento del deflusso delle acque. Altresì deve essere prevista la piantumazione di alberature e arbusti autoctoni per un migliore inserimento ambientale e vegetativo dei contenimenti. Nel caso di attraversamento di rivi dev'essere mantenuta libera e continua la superficie interessata dalla flora e dalla fauna acquatica. Installazione di manufatti non volumetrici Gli interventi ammessi sullo spazio aperto sono unicamente di manutenzione della situazione esistente e dovranno essere condotti nel rispetto delle

	caratteristiche morfologiche e vegetazionali, ricorrendo all'impiego di tecniche tradizionali e di ingegneria naturalistica qualora necessario. Recinzioni Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate, a partire da m.1,00 da terra, con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili), con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale. Verde Nel caso di aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale PU, le aree a parcheggi devono essere localizzate in posizione marginale al perimetro dell'area PU_01 e in ogni caso in aree prive di vegetazione d'alto e medio fusto. Aree comprese nel Sistema del Verde PTC Metropolitano Scheda 2.2_P01 Recepimento della normativa: Caratteristiche peculiari: giardino di villa caratterizzato da un viale con alternanza di cipressi (<i>Cupressus sempervirens</i>) e pini domestici (<i>Pinus pinea</i>) e da un sistema di aiuole con palme, pini domestici, begli esemplari di cedri dell'atlante (<i>Cedrus atlantica</i> var. <i>glauca</i>) siepi di pittosporo (<i>Pittosporum tobira</i>), alloro (<i>Laurus nobilis</i>) e bosso (<i>Buxus sempervirens</i>), rose e sparsi rododendri. Nel complesso si distinguono settori con alberi da frutto e giovani ippocastani (<i>Aesculus hippocastanum</i>), oliveti (<i>Olea europea</i>) e, sulla sommità della collina, un'area a bosco misto di carpino nero (<i>Ostrya carpinifolia</i>), orniello (<i>Ostrya carpinifolia</i>) e roverella (<i>Quercus pubescens</i>) non soggetta ad alcuna forma di controllo sulla copertura vegetale e con al margine diffusi arbusti di corbezzolo (<i>Arbutus unedo</i>) ed erica arborea (<i>Erica arborea</i>). In prossimità dell'edificio di Villa Ottone Gambaro è da segnalare la presenza di esemplari dalle notevoli dimensioni di roverelle, lecci (<i>Quercus ilex</i>) ed eucalipti (<i>Eucalyptus globous</i>). Disciplina dell'area: In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa. Nel caso di aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale PU, le aree a parcheggi devono essere localizzate in posizione marginale al perimetro dell'area PU_01 e in ogni caso in aree prive di vegetazione d'alto e medio fusto. I progetti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano e devono essere corredati da apposito atto convenzionale con opportune forme di garanzia per l'esecuzione degli interventi proposti. Tali progetti sono approvati mediante Conferenza dei Servizi con parere Metropolitano in materia.
--	--

32.8.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

In generale sulle aree esterne sono ammessi tutti gli interventi che, non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei conduttori delle attività agricole e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione. Non è ammessa la modificazione dei terrazzamenti a fasce ed in genere la destrutturazione della morfologia superficiali del terreno, salvo i limitati interventi connessi al miglior

utilizzo agricolo dei fondi, la sistemazione dell'idrologia minore e il recupero dei dissesti in atto, privilegiando l'impiego di tecniche proprie della tradizione rurale ed in ogni caso utilizzando per i contenimenti paramenti visti in corsi orizzontali di pietrame.

E' in ogni caso vietata la realizzazione di modifiche alla morfologia del suolo comportanti la formazione di contenimenti di altezza maggiore di m. 3,00 o inducenti movimenti di terra complessivamente superiori a mc. 200 (sommatoria di scavi e riporti).

E' vietata la pavimentazione continua non permeabili di superfici scoperte eccedenti la superficie di meri vialetti per il transito pedonale di larghezza sino a m. 1,50.

Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro sistemazione non comporti la rimozione di alberi di alto fusto e la riduzione della permeabilità del suolo interessato.

Art. 32.9 AC-BC Ambito di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio

Comprende gli ambiti:

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

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

32.9.1.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione Aree del balcone costiero del versante di Bacezza, caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali. Superficie territoriale mq 204991 Densità Territoriale max SU/ST 0,1
2. Obiettivi Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi, storici architettonici. Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: IS-CE, ME Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985) Bellezze individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

4. Criticità Ambientali

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

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art.32.9.1.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	È ammesso nei casi in cui genera l'incremento di una sola unità abitativa entro la morfologia esistente, le abitazioni frazionate hanno superficie minima SU di mq. 40 e le aree di parcheggio da rendere pertinentziali sono già disponibili entro le quote già precedentemente realizzate.
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	Esclusivamente nelle accezioni di limitati incrementi e cambi d'uso secondo le specifiche disposizioni che seguono
4.1	Ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma senza cambio d'uso	Ammessa nei limiti della volumetria esistente

5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Solo entro le categorie ammesse dall'Ambito
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 s.m. e i.	
	Interventi di recupero dei sottotetti	Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente
	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Ammessi senza incremento di unità abitative e nei limiti della sagoma esistente
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 s.m. e i.	
	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Sono ammessi per una sola volta limitatamente agli edifici a dominante funzione residenziale nei limiti massimi di un incremento pari al 5% entro la morfologia esistente, per effettive condizioni di necessità dal punto di vista funzionale con la dimostrazione della preesistenza dell'edificio, nella sua attuale consistenza volumetrica alla data dell'entrata in vigore della variante integrale al P.R.G. previgente al PUC.
	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessi
6	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
7	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
8	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.3 DE mt.12 ove frontistanti pareti finestrate
9	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
10	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
11	Parcheggi	Nuovi parcheggi privati possono essere unicamente di tipo pertinenziale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati entro la morfologia esistente e una distanza di mt 20 dalla strada pubblica carrabile, mediante il riuso delle pertinenze esistenti. La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale

		unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt. La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali. Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60. Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di almeno m. 3,00 da qualsiasi altro volume (interrato o meno) presente nella stessa fascia altimetrica. Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
12	Volumi interrati	Non ammessi con eccezione di quanto individuato al punto precedente
13	Spazi aperti	Giardini di pregio E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali. Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore. Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato. E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo. L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere anche la pavimentazione in materiale filtrante o il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente. È ammessa la realizzazione di piccoli impianti a cremagliera o monorotaia purché siano integrati nelle sistemazioni esterne esistenti, possibilmente in affiancamento delle pedonalità esistenti e laddove tali impianti si rendano necessari per raggiungere edifici abitativi esistenti privi di accessibilità carrabile. Modifiche morfologiche

		Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine private La formazione di piscine private non è ammessa Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	---

Art.32.9.1.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di stretta conservazione, che il PUC attribuisce all'intero spalto marittimo del ponente chiavarese, e che ha trovato la sua motivazione nella presa d'atto della intangibilità dei valori paesistici presenti a costituire componente fondamentale della qualità dell'intero Comune, si applica in termini sostanzialmente indifferenziati su aree che presentano un diverso livello di insediamento riconosciuto dal P.T.C.P. nelle diverse categorie del "diffuso" e dello "sparso".

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

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

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.

Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il

raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.

Camini e sfiati o altre sovrastrutture simili dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.

Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.

La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucatore esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.

Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.

Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.

Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.

La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.

Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.

Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.

Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente.

I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.

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

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possieda caratteri di positivo equilibrio.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero

di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici
I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:

Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucatore del prospetto stesso. Tale distanza è ridotta a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.

La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.

L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio. In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.

La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali.

La copertura dovrà essere reinverdita o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.

Gazebo, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati; i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.

Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

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

Art.32.9.2.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

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

Superficie territoriale mq 291.827 Densità territoriale max 0,30 SU/ST

2. Obiettivi

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

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

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

PTCP: ID-MA

Vincoli Soprintendenza:

DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici

Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985)

Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT

Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio

No, casi di vincolo Beni Culturali

4. Criticità Ambientali

Rete ecologica regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG3

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art. 32.9.2.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni

2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi che propongano nuove unità abitative o incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono in alcun caso produrre unità minore di mq. 55. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative o con un aumento complessivo di SU maggiore o pari a mq 25 o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato debbono adempiere a quanto disposto dall'art.16.7 per quanto concerne i parcheggi pertinenziali.
3	Restauro e risanamento conservativo	AmMESSO nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	AmMESSA nei casi specificati
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	Non è in ogni caso ammessa la integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dalla accertata incompatibilità delle strutture da demolirsi rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva locale. Gli interventi di integrale sostituzione dovranno in generale prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro originaria salvo il caso che l'intervento comporti il superamento di criticità tipologiche del fabbricato esistente rispetto ai modelli tipologici tradizionali o la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica potrà essere recuperata in coerenza con le caratteristiche d'impianto del fabbricato. In ogni caso l'intervento di sostituzione non potrà comportare che il sedime d'impronta a terra del fabbricato ecceda l'area contenuta entro una fascia di 6 metri di profondità dal perimetro originario.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	AmMESSI senza incremento del carico urbanistico e solo nei casi in cui i volumi esistenti, o le porzioni di essi interessate, ne abbiano i requisiti edilizi e il cambio d'uso risulti compatibile con le caratteristiche edilizie e paesaggistiche complessive.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	AmMESSI nel rispetto dell'art.12 delle norme e della disciplina paesistica.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti – estensione dell'efficacia di cui all'art.12.4 delle norme generali	AmMESSI nel rispetto dell'art.12 delle norme e della disciplina paesistica.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Esplicitamente motivati da comprovate ragioni di miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali del fabbricato, sono ammessi per una sola volta limitatamente agli edifici a dominante funzione residenziale nei limiti massimi di un incremento pari al 5% del volume preesistente. Costituisce condizione per l'utilizzo della possibilità di ampliamento, oltre che la presenza nell'abitazione di effettive condizioni di necessità dal punto di vista igienico la dimostrazione della preesistenza dell'edificio, nella sua attuale

		consistenza volumetrica alla data dell'entrata in vigore della variante integrale al P.R.G. previgente al PUC. Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti volti a conseguire una migliore composizione architettonica e requisiti di efficienza energetica e di sicurezza antisismica propri della nuova costruzione, unicamente mediante cambio d'uso dei locali accessori all'interno del volume esistente e delle pertinenze. Nel caso di incremento volumetrico o di modifica paesisticamente percepibile della composizione volumetrica del fabbricato esistente dovranno essere mantenute le visuali panoramiche pubbliche, dovrà essere rispettata la Densità Territoriale media dell'ambito pari a SU/ST 0,29 , dovranno essere rispettati i parametri edilizi specificati al seguente punto 18 e l'altezza massima non potrà superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico artistico.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Nei casi di manufatti tradizionali in pietra preesistenti e della volumetria sino a mc 200, sono ammessi interventi di restauro e alle seguenti condizioni: - che il progetto preveda un organico recupero del manufatto storico, in particolare nelle sue parti caratterizzanti, - che il nuovo utilizzo sia compatibile con le caratteristiche dell'edificio. Nei casi in cui per ragioni tipologiche e spaziali l'edificio non possa essere convertito alla funzione abitativa potranno essere acquisiti crediti edilizi pari a 0,5 mc del volume a seguito di demolizione del manufatto e sistemazione dell'area liberata dallo stesso, solo per realizzare gli ampliamenti di cui al punto 11.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e contestuale ricostruzione nel medesimo sito di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 1.500 nei casi di accertato degrado strutturale, nei casi in cui l'area risulti già servita da viabilità carrabile e: – non sia soggetta a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, – non sia vincolata come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, – non sia interessata da vincoli d'interesse pubblico. La ricostruzione è ammessa con un incremento sino al 10% del volume esistente e con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito alle condizioni espresse di seguito circa il recupero e mantenimento

		di superfici libere di carattere agricolo inutilizzate al momento dell'adozione del PUC. La ricostruzione dovrà realizzarsi con i seguenti parametri edilizi: - lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, con indice di copertura massimo risultante di 0,20 mq/mq. - distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00, distanza dalle strade mt.5,00 - H max pari a due piani - Sedime dell'edificio pari ad almeno mq 120. - La Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. - I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 40% del sedime dell'edificio. - Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura definita all'art.16.7 delle norme. Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito. Il progetto di ricostruzione degli edifici demoliti devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, con adeguate soluzioni per le coperture degli edifici e le pavimentazioni esterne, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, con un incremento almeno pari al 20% del sedime dell'edificio demolito, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditone) all'area. L'ammissibilità del progetto è subordinata alla manutenzione di una superficie agricola produttiva ad oggi inutilizzata e pari ad almeno mq 5000 compresa nello stesso ambito, tale area dovrà essere adeguatamente documentata in tutte le sue componenti quali la copertura del suolo, le essenze vegetali, la presenza di muri a secco o di altri sistemi di contenimento del versante e l'individuazione cartografica dell'area agricola oggetto di recupero dev'essere parte integrante degli atti convenzionali necessari ai fini abilitativi. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. Tali progetti sono assentibili mediante la stipula di una convenzione con il comune in cui siano esplicitati obblighi, modalità e garanzie ai fini dell'effettiva riqualificazione prevista dagli interventi. I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa

17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente senza aumento di volume	DC mt 3 DF mt 12 dalle pareti finestrate In ogni caso l'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento di ampliamento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 1,20. L'altezza massima consentita dei fronti è pari a m. 6,50.
19	Parametri edilizi della nuova costruzione	Altezza massima dei fronti: mt 6,50, Pendenza massima delle coperture 22° Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 6,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 3,00 Distanza minima dai fabbricati DF: mt 12
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
22	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
23	Parcheggi	Nuovi parcheggi privati possono essere unicamente di tipo pertinenziale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati entro la morfologia esistente e una distanza di mt 20 dalla strada pubblica carrabile, mediante: - il riuso delle pertinenze esistenti, - il riuso di parti dei piani terreni e seminterrati degli edifici esistenti negli edifici privi d'interesse storico architettonico.
24	Volumi interrati	Non ammessi con eccezione dei posti auto che segue: La realizzazione di posti auto interrati entro la morfologia esistente, è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e non comporti la creazione di nuovi raccordi veicolari interni alle aree di pertinenza di lunghezza maggiore di 20 mt. La localizzazione del volume interrato dovrà essere esterna alla proiezione planimetrica di ogni edificio presente sul lotto, essere completamente interrata rispetto alla morfologia del sito preesistente l'intervento in assenza di sopraelevazioni delle sistemazioni superficiali. Il parcheggio interrato dovrà avere un'unica apertura e non potrà avere una superficie comprensiva di stalli e rampa di circolazione maggiore di mq. 60. Il volume interrato dovrà conservare una distanza conservata in banco di terra di almeno m. 3,00 da qualsiasi altro volume (interrato o meno) presente nella stessa fascia altimetrica. Non è ammessa la formazione di volumi interrati aventi più di un piano.
25	Spazi aperti	Giardini di pregio E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali.

	Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di pregio. Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato. Nell'Ambito di Conservazione del balcone costiero di S. Andrea di Rovereto (AC-BC-AR), oltre tutti gli interventi già consentiti è altresì ammesso l'adeguamento e la sistemazione di tratti viari esistenti, ivi compreso l'ampliamento della sezione fino ad un massimo di ml. 2,50 comprese eventuali cunette di raccolta delle acque, nonché la trasformazione in tratto carrabile di detti tratti viari esistenti, a condizione che la viabilità così adeguata sia al servizio di fabbricati già esistenti e destinati a funzione residenziale o agricolo rurale. E' altresì ammissibile la realizzazione di tratti viari nuovi di sviluppo lineare non superiore a ml. 50,00 e di sezione non superiore a ml. 2,50, esclusivamente per l'accessibilità a edifici già esistenti e già oggetto di titolo edilizio di manutenzione, risanamento e/o ristrutturazione edilizia o al servizio di fondo agricolo. L'adeguamento della viabilità ed altresì la nuova viabilità devono prevedere il contenimento delle modellazioni del versante con scavi e riempimenti di altezza contenuta entro i due metri. La pavimentazione deve essere realizzata in materiale filtrante è ammesso il mantenimento della pavimentazione in sterrato eventualmente già esistente. È altresì ammessa la realizzazione di piccoli impianti di monorotaie o cremagliere purché siano integrati nelle sistemazioni esterne esistenti, possibilmente in affiancamento delle pedonalità esistenti nei casi in cui tali impianti si rendano necessari per raggiungere edifici abitativi esistenti privi di accessibilità carrabile. Modifiche morfologiche Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6
--	---

		dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine private La formazione di piscine private è ammessa esclusivamente all'interno di un lotto unitario sistemato a giardino scoperto di superficie non inferiore a mq. 750 di pertinenza di edificio abitativo principale. L'area dello specchio acqueo non potrà eccedere i mq. 40 e dovrà presentare antecedentemente all'intervento un dislivello massimo contenuto entro un metro. La vasca e tutte le sistemazioni accessorie (vani per impianti, pavimentazioni di bordo, vasca di riciclo e simili) dovranno risultare interamente ricompresi entro la sistemazione preesistente del terreno. La fascia di terreno circostante la vasca dovrà conservare caratteristiche di permeabilità riducendo le pavimentazioni artificiali chiuse eventualmente indispensabili entro una superficie non superiore ad 1/4 di quella della vasca. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	--

Art.32.9.2.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

L'indirizzo di stretta conservazione, che il PUC attribuisce all'intero spalto marittimo del ponente chiavarese, e che ha trovato la sua motivazione nella presa d'atto della intangibilità dei valori paesistici presenti a costituire componente fondamentale della qualità dell'intero Comune, si applica in termini sostanzialmente indifferenziati su aree che presentano un diverso livello di insediamento riconosciuto dal P.T.C.P. nelle diverse categorie del "diffuso" e dello "sparso".

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

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

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che

prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.

Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.

Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.

Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.

La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucatore esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.

Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.

Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.

Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.

La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.

Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.

Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.

Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente.

I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.

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

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possieda caratteri di positivo equilibrio.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali compatibili con le caratteristiche paesaggistiche dell'ambito e finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Altresì nella scelta dei materiali e degli accostamenti debbono essere attenti a interpretare le prassi costruttive con l'obiettivo di una buona integrazione nell'immagine paesistica.

Lo studio della collocazione dei nuovi edifici dev'essere valutato in rapporto all'inserimento nel contesto sotto il profilo della collocazione e del dimensionamento volumetrico, delle scelte tipologiche, delle soluzioni architettoniche, ammettendo soluzioni contemporanee nel linguaggio architettonico.

Sono da preferirsi soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali edili e alla loro sostenibilità ambientale, quali l'adozione d'intonaci a calce in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante, in metallo e in legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro, gres e componenti ceramiche.

È da porre attenzione nella realizzazione di cappotti la scelta dei materiali in modo da garantire la traspirabilità delle superfici e la corretta esecuzione degli ancoraggi alla struttura e in raccordo al sistema di finitura, onde evitare cavillature e degradi delle superfici intonacate.

Laddove risulti compatibile nel contesto nelle nuove edificazioni e nelle sostituzioni edilizie sono ammesse le realizzazioni di **serre solari**, in generale sono ammesse tettoie e pergole.

I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie, marsigliesi ed altri materiali con essi compatibili quali pietre grigie e tegole in alluminio grigie.

Le aperture debbono essere dotate di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare.

Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinentziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:

Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di bucatore del prospetto stesso. Tale distanza è ridotta a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera

attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.

La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.

L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio. In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.

La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Nella costruzione di volumi interrati per autoparcheggi o altri locali di servizio il muro sul lato libero dovrà presentare paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Dovrà comprendere un'unica apertura, con serramento in legno o metallo verniciato con cerniere verticali per apertura a libro, o basculante su asse orizzontale. Nel caso di rivestimento a doghe è prescritta l'adozione di doghe verticali.

La copertura dovrà essere rinverdata o pavimentata con lastre di ardesia o elementi lapidei congruenti con il paesaggio locale.

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrati con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

La formazione di eventuali piscine private, ammesse esclusivamente in osservanza delle condizioni e delle limitazioni previste nelle norme urbanistiche d'ambito, dovrà prevedere idonee modalità di deflusso delle acque meteoriche limitando al massimo la impermeabilizzazione del suolo. A tal riguardo eventuali solarium di bordo della piscina potranno essere realizzati con la colloca di impalcati in legno, a doghe aperte, semplicemente poggiati su terreno, in assenza di opere di definitiva trasformazione delle superfici a verde.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;

i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.

Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

32.9.3 AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S. Andrea di Rovereto in IS-CE

Art.32.9.3.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione Corrispondono alle Aree del balcone costiero insediato caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali, poste al confine del territorio verso Zoagli, che per la loro rilevanza nel quadro paesaggistico generale sono attribuite all'assetto insediativo del P.T.C.P. al regime di conservazione o a quello del corridoio paesistico ambientale. Superficie Territoriale mq 85.517 Densità Territoriale max 0,08
2. Obiettivi Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi. Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: IS-CE Vincoli Soprintendenza: Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di valore No
4. Criticità Ambientali Rete ecologica regionale: corridoi ecologici per specie di ambienti aperti
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Suscettività al dissesto PG2, PG3b
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende per la gran parte zone in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito sono caratterizzate dalla presenza della zona di rispetto della falesia attiva (PTAMC). Cfr. art 22 e 23 delle norme geologiche.
7. Destinazioni d'uso ammesse Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: - La destinazione Residenziale (R) - La destinazione Turistico Ricettiva (T) - La destinazione Commerciale (C) - La destinazione d'uso Rurale (A) ivi compresa l'attività agrituristica - I Servizi (S)

Art.32.9.3.2 Disciplina d'Ambito per tipi d'intervento

Valgono le disposizioni normative di AC-BC-AR con ulteriori limitazioni date dalla classificazione IS-CE del PTCP e pertanto gli interventi ammissibili sono unicamente di: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, sia per quanto concerne gli edifici sia per quanto concerne gli spazi aperti, senza alcuna possibilità di incremento volumetrico.

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

Sono ammessi gli interventi sui volumi pertinenziali legittimi e incompatibili sotto il profilo paesaggistico, qualora siano presenti entro una fascia distante mt.50 dall'edificio principale e sia prevista la loro demolizione e ricostruzione in aderenza all'edificio principale, dando luogo a nuova SU contenuta al di sotto di mq.25.

Non sono ammesse ulteriori alterazioni della morfologia dei suoli e dei tracciati viari esistenti in termini di opere murarie, dislivelli, superfici permeabili, coperture vegetali e qualunque altro intervento che possa modificare l'assetto paesaggistico esistente.

I raccordi viari esistenti all'interno dei fondi tutt'al più possono essere adeguati per brevi tratti per la fruizione dei fondi con piccoli mezzi meccanici (motocarriole, piccoli trattori e assimilabili) mantenendo le caratteristiche naturali, limitando i raccordi tra i dislivelli, avendo cura di ripristinare i sistemi di regimazione delle acque e di conservare i muri a secco esistenti.

Nei casi di attività agricola sono ammesse limitate regolarizzazioni dei raccordi viari, contenute entro i mt 50 di sviluppo e larghezze sino a mt.2,50 senza significative alterazioni morfologiche dei dislivelli.

In tutti gli altri casi non è consentito costruire nuovi edifici né ampliare quelli esistenti, non è consentito aprire nuove strade né raccordi veicolari, non sono ammesse alterazioni significative della morfologia del terreno o di ogni altro elemento edilizio che concorra significativamente alla definizione del paesaggio.

Art.32.9.3.3 Interventi sugli spazi scoperti, giardini di pregio

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

Art.32.9.3.4 Disciplina dei parcheggi

Sono ammessi parcheggi all'aperto di natura pertinenziale rispetto alle destinazioni d'uso consentite nell'ambito, al fine di soddisfare puntuali e dimostrate carenze di ordine funzionale senza alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio.

Art. 32.9.4 AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie

Art.32.9.4.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione Aree del balcone costiero delle Grazie caratterizzate da alti valori paesaggistici e ambientali. Superficie territoriale mq 661.413 Densità Terriotriale max 0,009
2. Obiettivi Conservazione degli alti valori presenti: paesaggistici, ambientali, insediativi. Fermo restando il divieto di nuova edificazione autonoma all'interno dell'Ambito, gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: IS-CE Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali, vincoli archeologici Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958, Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957, Aree d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza (DM 24/04/1985) Art.136 DL42/2004 Bellezze Individue: Pineta delle Grazie nel Comune di Chiavari Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT
4. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio No, casi di vincolo Beni Culturali
5. Criticità Ambientali SIC Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)
6. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG4, PG3
7. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende per la gran parte la porzione di versante corrispondente alla falesia attiva disciplinata dal piano di tutela dell'ambiente marino e costiero, oltre a zone di versante in dissesto . Le classi di suscettività d'uso prevalentemente riguardano la classe 4 e 5 ove la suscettività d'uso del territorio è fortemente limitata. (frane attive e quiescenti) Si rimanda pertanto agli articoli 22 e 23 delle norme geologiche. Limitate porzioni dell'ambito ricadono in classe 2 e 3 ove non si segnalano particolari limitazioni alla suscettività d'uso, ma soltanto parziali condizionamenti in ordine alle caratteristiche geologiche specifiche di ciascuna zona geomorfologica omogenea. I requisiti specifici degli elaborati ed accertamenti di carattere geologico sono riportati negli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- La destinazione Residenziale (R)
- La destinazione d'uso Rurale (A)
- La destinazione produttiva (P1) limitatamente alle attività terziarie inerenti l'agricoltura e i Servizi (S)

Art.32.9.4.2 Disciplina degli interventi

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

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Si
2	Manutenzione straordinaria	Si
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi che propongano nuove unità abitative o incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono in alcun caso produrre unità aventi S.U. minore di mq.55. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con aumento complessivo della S.U. oltre mq.25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono osservare quanto disposto all'art.16.7
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	Con limitazioni: gli interventi comportanti modifiche dell'organizzazione dei prospetti e del sistema delle bucature debbono essere condotti nel rispetto della tipologia che caratterizza l'edificio, in assenza di alterazioni dei caratteri connotanti l'organismo edilizio, oppure nei casi in cui tali caratteri risultino alterati e se ne preveda la ricomposizione.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	Con eccezioni, Non è in ogni caso ammessa l'integrale sostituzione edilizia di fabbricati se non motivata da effettivi e documentati motivi di ordine statico-strutturale, o dall'accertata incompatibilità delle strutture rispetto ai modelli tipologici tradizionali, restando fermo l'obbligo di riedificazione in assoluta analogia con i caratteri compositivi e di linguaggio dominanti nella zona e propri della tradizione costruttiva rurale locale. Gli interventi di integrale sostituzione dovranno in generale prevedere la conservazione della sagoma d'ingombro originaria salvo il caso che l'intervento comporti il superamento di incompatibilità tipologiche del fabbricato esistente rispetto ai modelli tipologici tradizionali o la eliminazione di superfetazioni anomale, la cui entità volumetrica potrà essere recuperata in coerenza con le caratteristiche d'impianto del fabbricato. In ogni caso l'intervento di sostituzione non potrà comportare che il sedime d'impronta a terra del fabbricato ecceda l'area contenuta entro 6 metri di distanza dal perimetro originario.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Negli interventi di recupero interessanti la totalità del fabbricato è consentita l'attribuzione alla funzione abitativa diretta di quote di S.U. non aventi al momento tale destinazione nella misura massima del 20% della S.U. abitativa già esistente, con l'ulteriore condizione che la superficie da aggregarsi sia già compresa nel corpo dell'edificio secondo la sua tipologia.

		L'intervento di ristrutturazione può comportare la conversione del fabbricato esistente avente diversa destinazione verso quella abitativa alla condizione che il fabbricato stesso sia costituito da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, costituita da pareti perimetrali realizzate in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessi
13	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
14	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
15	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	DC mt.3 DE mt.12 ove frontistanti pareti finestrate
16	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
17	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
18	Parcheggi	Non ammessi
19	Volumi interrati	E' vietata la realizzazione di volumi interrati, comprese le autorimesse, fatta eccezione per ogni coacervo di proprietà immobiliare, avente superficie minima di mq. 1500 ed in cui è compresa una abitazione, la formazione di un vano interrato di superficie utile massima di mq. 8 destinato a funzioni accessorie (locale caldaia, deposito attrezzi e simili).
20	Spazi aperti	Giardini di pregio E' vietata l'alterazione delle componenti di rilievo, sia edificate che vegetali, proprie di ogni giardino, con divieto di estensione delle pavimentazioni continue artificiali. Qualsiasi intervento comportante modificazione degli ingressi, della sistemazione dei vialetti interni o apprezzabile modifica degli impianti vegetali arborei deve essere inserito all'interno di un progetto unitario esteso all'intero giardino, con il quale deve essere dimostrato il miglioramento che la previsione deve indurre nei confronti dell'assetto complessivo del giardino e delle sue componenti di valore.

	Percorrenze carrabili e parcheggi E' vietata la realizzazione di volumi interrati, comprese le autorimesse, fatta eccezione per ogni coacervo di proprietà immobiliare, avente superficie minima di mq. 1500 ed in cui è compresa una abitazione, la formazione di un vano interrato di superficie utile massima di mq. 8 destinato a funzioni accessorie (locale caldaia, deposito attrezzi e simili). Non è ammessa la trasformazione in percorrenze carrabili delle "croce" pedonali esistenti, di cui va attentamente salvaguardato il valore, recuperandone le pavimentazioni originarie e le sistemazioni laterali, con assoluto divieto di realizzazione di opere o posa di strutture costituenti interdizione al transito pubblico pedonale di tipo escursionistico. Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non volte esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree scoperte per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro realizzazione preveda apertura diretta verso strade aperte al transito carrabile pubblico, in assenza di riduzione della permeabilità del suolo interessato. Modifiche morfologiche Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: Altezza massima al colmo m. 2,50 Distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5 10,00 Distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine E' vietata la realizzazione di piscine o l'ampliamento di quelle già esistenti. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove
--	---

		fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10. Residui struttura antico telegrafo (Mente Cucco) In corrispondenza dei resti dell'antica struttura di comunicazione a vista a distanza di inizio '800 gli interventi di valorizzazione e sistemazione del sito dovranno essere condotti realizzando i contenimenti in muratura di pietrame "a secco" secondo il modello tradizionale.
--	--	---

Art.32.9.4.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

Oggetto degli indirizzi puntuali della progettazione divengono in primo luogo gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, che, anche se in più punti presenta componenti eterogenee e spesso estranee al quadro ambientale entro cui si trovano, costituisce il primo riferimento dell'immagine complessiva.

Ulteriore aspetto di particolare rilievo nella valutazione complessiva degli interventi si ritrova nella considerazione della necessaria valorizzazione degli spazi aperti e della fascia costiera praticabile, con particolare attenzione al ridisegno degli spazi al contorno della strada statale Aurelia.

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

Edifici con tipologia abitativa tradizionale

Dovranno essere conservate in via generale le composizioni delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono il rivestimento del manto in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.

Nel tetti lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Canali di gronda e pluviali dovranno essere realizzati in rame a sezione circolare.

Camini e sfiati o altre sovrastrutture similari dovranno essere di norma realizzati in muratura e finiti in intonaco in arenino alla genovese e provvisti di cappello in ardesia alla genovese.

Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.

La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucatore esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.

Abbaini e lucernari dovranno inoltre essere arretrati di almeno 1,5 mt. dal muro perimetrale del prospetto ed i primi saranno realizzati con copertura a due falde e colmo trasversale, parallelo alla linea di gronda della falda su cui si imposta l'abbaino. In ogni caso la linea di colmo dell'abbaino non dovrà avere quota superiore a quella del colmo principale della copertura. Il manto di copertura dovrà essere realizzato in ardesia, il fronte potrà essere in muratura intonacata o rivestito in ardesia, l'apertura non dovrà superare gli 80 cm. di larghezza.

Le antenne dovranno in linea di massima essere centralizzate per ciascun edificio e i collegamenti andranno realizzati sottotraccia.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Preferibilmente i prospetti dovranno avere in intonaco in arenino alla genovese.

Qualora siano presenti muri in pietra faccia a vista o soluzioni specifiche, gli stessi andranno ripristinati o ricostruiti con analoghe tecnologie o con paramenti lapidei posti a correre orizzontalmente.

La fascia basamentale potrà essere rivestita in lastre lapidee o evidenziata con differenziazioni d'intonaco.

Sono da mantenersi le decorazioni dipinte e le quadrature iconiche storiche.

Si possono realizzare decorazioni pittoriche su superfici che ne siano prive, eseguite con prodotti a base di silicati.

Sono da mantenersi inalterate le aperture esistenti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente.

I serramenti esterni dovranno essere previsti esclusivamente in legno verniciato, oppure in metallo preverniciato, in entrambi i casi di colore bianco.

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

Edifici con tipologia diversa da quella tradizionale

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

Gli eventuali ampliamenti volumetrici ammessi debbono sempre salvaguardare i caratteri architettonici dell'edificio originario evitando alterazioni del linguaggio proprio o stravolgimenti della composizione volumetrica, laddove la stessa possieda caratteri di positivo equilibrio.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, o comunque di avanzata obsolescenza dei valori puntuali propri l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;

Deve essere sempre compresa nei progetti riguardanti il recupero di interi edifici la riqualificazione delle aree di pertinenza, con una progettazione positiva degli spazi a verde scoperto libero.

Aree libere pertinenziali

Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi, tra edifici o derivanti da interventi di demolizione, le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali presenti nel contesto di appartenenza con attenzione al recupero di elementi di valore storico o tradizionali; il ricorso a tecnologie alternative è ammesso solo quando assicuri migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

I progetti di sistemazione delle aree libere e delle coperture piane devono prevedere sistemazioni a verde naturale o, in caso di edificato far ricorso a coperture con verde pensile. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere piantate nel giardino o nel parco sempre in modo da assicurare la presenza della vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Incrementi volumetrici

Gli interventi comportanti incremento volumetrico relativi ai fabbricati lungo l'asse dell'Aurelia o comunque riferibili alle tipologie storiche dell'edificio rurale debbono far riferimento ai seguenti criteri orientativi degli interventi:

Gli interventi ammessi dalle norme debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati sopra richiamati sono da applicarsi i criteri che seguono:

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,60 dal mezzanino del più elevato ordine di buature del prospetto stesso. Tale distanza è ridotta a m. 0,40 nel caso di fabbricati di originario impianto abitativo rurale.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.

La copertura del corpo di fabbrica aggiuntivo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con la copertura dell'edificio principale.

L'ampliamento da realizzarsi in muratura dovrà essere intonacato e finito in arenino alla genovese, tinteggiato con colori ai silicati, le cui aperture dovranno comporsi armonicamente con le restanti della facciata principale, e dovranno essere di regola di ampiezza non superiore a mt.1.20, e in ogni caso distanti almeno mt.0.60 dallo spigolo dell'edificio. In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.

La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco a bugnato, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

Volumi interrati

Non ammessi

Sistemazioni esterne

Nella fascia al contorno degli edifici la realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

I serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;

i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.

Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore a 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Art. 32.10 AC-VS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO

Art. 32.10.1 AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie

Art.32.10.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione
Corrisponde all'areale in cui è presente il complesso del Santuario dedicato a N.S. delle Grazie, edificio monumentale che riveste rilevante importanza per il suo significato storico e per i caratteri architettonici e artistici di particolare pregio che lo connotano. Superficie Territoriale mq 6.807 Densità Territoriale SU/ST 0,22
2. Obiettivi
In relazione alla rilevanza architettonica e paesaggistica, tutti gli interventi dovranno garantire la conservazione di tali valori.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale
PTCP: ME IS-CE, piccola parte in ANI-CE Vincoli Soprintendenza: Art.136 DI42/2004 Bellezze d'insieme Area Occidentale di Chiavari ...(DM16/02/1957) Bellezze individue Pineta delle Grazie [...] Vincolo architettonico puntuale
4. Criticità Ambientali
SIC Pineta e Lecceta di Chiavari IT1332614
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica
Una porzione in PG3a
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio
L'ambito comprende per la gran parte una porzione di versante con suscettività d'uso condizionata (classe 3), oltre a limitate porzioni di versante in classe 4 ove la suscettività d'uso del territorio è limitata. (frana quiescente) Si rimanda pertanto agli articoli 21e 22 delle norme geologiche.
7. Destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: - La destinazione d'uso Servizi (S) servizi religiosi - La destinazione Residenziale (R) limitatamente alle superfici esistenti

Art.32.10.2 Disciplina degli interventi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	Eventuali condizioni
1	Manutenzione ordinaria	Ammessi
2	Manutenzione straordinaria	Ammessi
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	
3	Restauro e risanamento conservativo	Previo preventivo parere favorevole della competente Soprintendenza nei casi previsti dalla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m..
4	Ristrutturazione edilizia	

4.1	Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non ammessa
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 s.m. e i.	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Non ammessi
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 s.m. e i.	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessa
11	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
12	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Non ammessa
13	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
14	Specifiche per locali tecnici	La formazione di nuovi volumi tecnici è consentita esclusivamente se limitati alla formazione di vani per impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, posti entro la morfologia preesistente.
15	Parcheggi	Non ammessi
16	Volumi interrati	Non ammessi
17	Spazi aperti	Conservazione, manutenzione, risanamento dell'esistente

Fermo restando il regime di conservazione attribuito in via generale all'intero ambito, sulle strutture esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o di restauro, previo preventivo parere favorevole della competente Sovrintendenza nei casi previsti dalla parte seconda del D.Lgs. 42/2004 e s.m..

I progetti di restauro e risanamento ammessi dovranno illustrare compiutamente le tecniche e le modalità operative dell'intervento; in particolare laddove l'intervento stesso comprenda opere interne con modifica alle tramezzature per

l'inserimento di impianti tecnologici anche volti all'utilizzo di energie rinnovabili, o di servizi igienico sanitari in locali di pregio interventi sulle facciate.

Nelle eventuali porzioni alterate da successive trasformazioni e prive di interesse storico-artistico sono altresì ammessi interventi di risanamento conservativo, purché condotte in analogia con le caratteristiche generali dell'organismo architettonico.

Non sono in ogni caso ammessi:

- I mutamenti della attuale destinazione d'uso a servizi di tipo religioso come definita ai sensi della L.R. 4/1985 e s.m.
- Le modifiche delle caratteristiche e della composizione delle coperture a falde,
- Le varianti nei prospetti che comportino modifica significativa delle bucature
- L'inserimento di poggiali a sbalzo ed in ogni caso la creazione di locali esterni, anche a semplice carattere tecnico, che alterino la sagoma attuale degli edifici.

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

Art. 32.10.3 AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori

Art. 32.10.3.1 Disciplina generale per l'Ambito

1. Individuazione Comprende gli edifici di riferimento diretto di piazza Gagliardo residuali dell'originario impianto a nucleo tradizionale. Superficie Territoriale mq 3.977 Densità Territoriale max SU/ST 0,91
2. Obiettivi In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, possiede, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: TU Vincoli Soprintendenza: Art.136 DI42/2004 Bellezze d'insieme Area Occidentale di Chiavari ...(DM16/02/1957)
4. Criticità Ambientali Non rilevate
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Non rilevati

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

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

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

Art. 32.10.3.2 Disciplina degli interventi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Non ammesso
3	Restauro e risanamento conservativo	Divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non volti al recupero del documentato aspetto originario. Gli interventi interni consentiti sono limitati al rinnovo degli elementi strutturali e delle partiture murarie interne, in assenza di mutamenti di destinazione d'uso incompatibili con i caratteri tipologici del fabbricato.
4.1	Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	Non ammesso
4	Ristrutturazione edilizia	Non ammessa
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Ammessi per gli usi consentiti nell'ambito, senza modifiche all'involucro edilizio
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	Ammessi nelle modalità individuate all'art.12 delle Norme, senza modifiche di sagoma.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi, al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge, è ammesso un incremento della S.U. esistente sino al 5% della preesistenza, da ricavarsi "entro la volumetria esistente".
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso

	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non ammessa
13	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
14	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
15	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Non ricorre il caso
16	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
17	Specifiche per locali tecnici	Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati entro la morfologia esiste o in addossamento a preesistenti contenimenti.
18	Parcheggi	Non ammessi
19	Volumi interrati	Non ammessi
20	Spazi aperti	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

Art. 32.10.3.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

In via generale tutti gli interventi debbono essere orientati alla conservazione dei valori complessivi e di dettaglio presenti nella Piazza, attraverso l'utilizzo di tecniche edilizie e di impiego dei materiali proprie della tradizione stilistico-costruttiva locale.

Gli interventi devono osservare un corretto equilibrio compositivo con l'originario modello tipologico, conservandone le caratteristiche formali, il modello delle bucatore e l'impianto decorativo.

Ove l'intervento di recupero interessi prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva, ne è obbligatoria la salvaguardia e la riproposizione.

Nella sistemazione delle facciate è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti; per infissi e finiture reimpiegando, ove possibile, gli elementi preesistenti. Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile, il riordino degli impianti di scarico e di aspirazione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificio storico che qualifica il sistema.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, portali, cancellate, devono essere restaurati e salvaguardati.

Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

Sulle coperture a falde degli edifici, esposte alla vista da punti di visibilità pubblica, non possono essere montati pannelli fotovoltaici e solari termici.

Nel caso di rifacimento del manto possono essere considerate positivamente soluzioni integrate con lo stesso escludendo comunque i serbatoi di accumulo d'acqua.

L'inserimento nelle falde di copertura di nuovi abbaini non è consentito.

Art. 32.11 AC-NS Ambiti di conservazione dei nuclei storici

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

AC-NS-SG Ambito di conservazione del riferimento storico di Sanguinetto

Art.32.11.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

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

Superficie territoriale AC-NS di Campodonico mq 8.433 Densità Territoriale max SU/ST 0,4

Superficie territoriale AC-NS di Sanguinetto mq 7.087 Densità Territoriale max SU/ST 0,2

2. Obiettivi

Conservazione del tessuto e delle componenti edilizie.

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

PTCP: IS-MA, ME

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali

Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM del 29/03/1957

4. Criticità Ambientali

RER tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Presenza di aree in classe di suscettività al dissesto PG3b

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

AC-NS-CP, AC-NS-SG

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

7. Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenziale (R)
- Rurale (A)
- Commerciale (C)
- Servizi (S)

Art.32.11.2 Disciplina degli interventi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi di frazionamento immobiliare ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità abbia SU non inferiore a mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SU non inferiore a mq. 35. Gli altri interventi di frazionamento delle U.I., estesi ad un intero fabbricato o a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi SU media minore di mq. 50, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte. Il rispetto del parametro della "Superficie Utile media" non è richiesto nell'ipotesi di interventi di frazionamento che non producano un numero di unità immobiliari superiori a due. Tutti gli interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, debbono adempiere a quanto previsto all'art.16.7.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammessi nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	Con limitazioni
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	Con limitazioni: gli interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire integralmente la compagine muraria originaria sono ammessi esclusivamente per edifici privi di valore architettonico o comunque documentario. Costituisce valore documentario la presenza di fabbricato nello stesso sito nel Catasto Napoleonico e con caratteri storici prevalenti e riconoscibili.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Sono ammessi nei casi che seguono: 1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici già a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti dal Regolamento Edilizio. 2) Ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona. La conduzione a destinazione abitativa di interi fabbricati o loro porzioni, non aventi al momento tale destinazione, è ammessa esclusivamente laddove i fabbricati stessi siano realizzati in muratura e presentino già altezze

		interne conformabili al D.M. 05.07.75 come integrato dal D.M. 09.06.1999, e abbiano una superficie di solaio convertibile in SU maggiore di mq. 50.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 s.m. e i.	Ammessi nelle modalità all'art.12 delle Norme, senza modifiche di sagoma.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 s.m. e i.	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	La possibilità di ampliamento dei fabbricati abitativi in uso per esigenze di adeguamento igienico è ammessa sino al 10% della S.U. presente, documentalmente alla data di adozione del PUC e in ogni caso l'intervento non potrà comportare un incremento eccedente il 10 % del volume sino a 300 mc., oltre al 5% della quota compresa tra 301 e 500, mc., non dovrà produrre sopraelevazioni dell'altezza massima dell'edificio eccedenti i m. 0,40, e dovrà essere realizzata nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti. Eguale possibilità di ampliamento è ammessa per gli edifici destinati integralmente e documentalmente a funzioni di supporto dell'attività agricola. Per gli interventi di recupero o integrazione volumetrica del patrimonio edilizio esistente da realizzarsi a fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di bioarchitettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che la soglia massima di incremento della SU sia elevata sino al 15%, e non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.
7	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
8	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Eventuali elementi incompatibili potranno essere integrati mediante progetti di ampliamento compatibili con la tipologia e le componenti storiche esistenti, nei limiti specificati di seguito.
9	Intervento di nuova costruzione: ampliamento per accorpamento manufatti minori	L'intervento di demolizione di piccoli manufatti incompatibili sotto il profilo paesistico e di dimensione inferiore a mc 100 e ricostruzione in ampliamento dell'edificio principale è ammissibile limitatamente a singoli manufatti pertinenziali legittimi che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15, nel qual caso è consentito l'utilizzo di un volume pari a quello demolito e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.
10	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
11	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
12	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti, o variazioni del sistema e dei materiali delle coperture, salvo il caso di interventi su edifici non aventi carattere tradizionale ed a condizione che l'intervento sia volto ad conseguire una migliore compatibilità paesistica con il contesto.

		Distanza dai Confini DC mt. 1,50 Distanza dai Fabbricati DF mt. 10,00 nel caso di pareti frontistanti Distanza dalle Strade DS mt.3 o inferiore nel caso di necessità di allineamento con la preesistenza.
13	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
14	Specifiche per locali tecnici	Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni del C.C. Non è ammessa la realizzazione di volumi interrati per locali di deposito o parcheggio fatti salvi piccoli interventi volti alla creazione di vano di superficie non superiore a 8 mq. destinati a locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili.
15	Parcheggi	Non ammessa la realizzazione di parcheggi in struttura.
16	Volumi interrati	Non ammessa
17	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate. Volumi interrati Non è ammessa la realizzazione di volumi interrati per locali di deposito o parcheggio fatti salvi piccoli interventi volti alla creazione di vano di superficie non superiore a 8 mq. destinati a locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili. Modifiche morfologiche Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici è ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20

		della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 5 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	---

Art.32.11.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

Negli interventi sugli edifici facenti parte del nucleo deve essere sempre perseguita la valorizzazione dei caratteri compositivi generali e puntuali degli impianti edificati, il loro rapporto con l'organizzazione del contesto urbano immediato e con gli spazi liberi dell'intorno.

Negli interventi interessanti gli aspetti esterni dei fabbricati è prescritto l'uso di materiali e tecnologie tradizionali o comunque compatibili con i caratteri della preesistenza e con le caratteristiche generali del contesto costruito.

Prospetti

Negli interventi che interessano i prospetti degli edifici è obbligatorio il ricorso a materiali tradizionali o, comunque, compatibili: per intonaci e coloriture utilizzando supporti e tinte a calce o traspiranti, verificando preventivamente la possibilità di riparare gli intonaci esistenti prima di procedere al rifacimento integrale degli stessi.

Gli interventi estesi all'intera facciata devono comportare, per quanto possibile l'occultamento degli impianti esterni e il riordino dei canali di gronda ed i pluviali.

Gli elementi architettonici di decorazione quali edicole votive, bassorilievi, affreschi, eventualmente presenti nei prospetti devono essere restaurati e salvaguardati

Qualora nel rifacimento integrale degli intonaci emergano significativi elementi pittorici e architettonici, questi devono essere mantenuti e salvaguardati.

I toni del colore delle facciate devono riprendere quelli tradizionali eventualmente ricavabili da tracce di colori esistenti o mediante lettura stratigrafica.

Coperture

Nel rifacimento delle coperture, compreso il caso di ricostituzione di tetti a falde, è obbligatorio il ricorso a forme, materiali e tecnologie tradizionali per i manti di copertura, per i cornicioni, le gronde, i camini, gli abbaini, i terrazzini e i muretti d'attico.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti centralizzati.

Sugli edifici con copertura a falde non possono essere sovrapposti al manto pannelli fotovoltaici e solari termici. Potranno essere valutate soluzioni integrate con i manti di copertura escludendo comunque dalla copertura la presenza di i serbatoi di accumulo d'acqua.

Strutture portanti

Negli interventi sulle strutture portanti, l'eventuale sostituzione di elementi fatiscenti con altri sistemi, comunque compatibili con le tecniche costruttive dell'edificio, è consentita soltanto nei casi di comprovata necessità, da

documentare con apposite perizie e documentazione fotografica, senza compromettere eventuali presenze di interesse architettonico e pittorico.

Incrementi volumetrici

Gli interventi di incremento volumetrico, nei limiti consentiti, debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa e fatte salve specifiche puntuali deroghe la cui indispensabilità deve essere documentalmente dimostrata negli elaborati gli incrementi non potranno essere realizzati in sopraelevazione di edificio principale, ma esclusivamente di corpi minori di altezza non superiore a m. 6,50.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo al fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

La copertura del nuovo corpo potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde in analogia alla composizione precedente, mantenendo gli orientamenti delle falde della copertura principale.

Nei fabbricati con tipologia a schiera edilizia non è ammessa la omologazione delle coperture dei diversi corpi della schiera. In tal senso gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento della schiera dovranno consentire di conservare l'autonomia di quota dell'elemento.

In ogni caso gli interventi ammessi dovranno favorire la leggibilità di ogni singolo elemento componente la schiera attraverso la conservazione delle eventuali differenze nei livelli degli orizzontamenti delle aperture e la ripresa delle singole partiture decorative e coloristiche dei prospetti.

Il manto di copertura dovrà essere preferibilmente realizzato in ardesia, comunque congruo con il modello presente nel contesto immediato.

In presenza di muri in pietra caratterizzanti l'edificio principale anche l'ampliamento potrà essere realizzato con muri in pietra o con paramenti in pietra con corsi regolari paralleli orizzontali.

La fascia basamentale potrà essere evidenziata per un'altezza di mt.0.90 con un trattamento a scelta tra i seguenti: intonaco in arenino alla genovese, intonaco segnato a lastre regolari, rivestimenti in pietra a lastre a corsi paralleli a correre, paramenti in pietra a blocchi.

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

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere sempre limitata e tale da non interferire con la percezione del paesaggio del nucleo e della sua composizione.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 60% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei locali o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Piccoli volumi destinati a serbatoi o cisterne o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

I muri a secco nell'intorno dovranno essere mantenuti e ripristinati;

i muri di sostegno dovranno essere di altezza inferiore ai 3 metri, dovranno essere rinverditi con l'impiego di essenze rampicanti o dovranno essere realizzati paramenti lapidei a conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

In corrispondenza del margine delle crose, si dovrà provvedere al restauro degli elementi storici permanenti, rispettando e riproponendo le tecniche e i materiali originari.

Lungo le altre fasce perimetrali le proprietà potranno essere delimitate con muretti con paramenti lapidei e di altezza non superiore ad 1 metro, eventualmente sormontati da inferriate verniciate a disegno verticale e/o da siepi vegetali.

Rampe veicolari e aree di sosta

E' ammessa la formazione di semplici rampe veicolari di accesso alle fasce di pertinenza dagli edifici qualora tali interventi non comportino la demolizione di manufatti storici o non compromettano la tessitura insediativa che caratterizza il nucleo. Tali percorsi dovranno avere una sezione ridotta e una pendenza media del 10%. Tali raccordi dovranno essere realizzati in modo da controllare il deflusso delle acque piovane con idoneo sistema di regimentazione.

E' ammessa la realizzazione di aree di sosta al margine stradale, interne fascia di pertinenza degli edifici, quando queste non comportino la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a mt.2.5.

Le aree di parcheggio a raso dovranno essere mantenute in terra battuta o pavimentate con elementi lapidei posati su sottofondi permeabili, potranno essere coperte da pergolati vegetali.

Art. 32.12 AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella

Art. 32.12.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

L'ambito comprende la porzione di margine fluviale dell'Entella, in prossimità della sua foce, limitata verso ponente dal tracciato di viale Kasman e che a monte termina con il Ponte della Maddalena.

Nella sua immediata contiguità con il corso d'acqua l'ambito è interessato dal SIC IT1332717 "Foce e medio corso del Fiume Entella", sito che, all'interno di un contesto fortemente antropizzato, comprende il corso e le rive dell'Entella, dalla foce fino alla confluenza dei torrenti Graveglia e Lavagna.

L'ambito, nella sua porzione compresa tra il Ponte della Libertà ed il viadotto ferroviario è sistemato a parco pubblico urbano costituisce direttrice di partenza del tracciato ciclopedonale del margine fluviale e presenta alberature di alto fusto di pini e lecci ed in esso sono presenti vegetazioni riparie importanti anche per la sosta degli uccelli migratori.

Superficie Territoriale mq 84.429 Densità Fondiaria max SU/ST 0,03

2. Obiettivi

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

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

PTCP: PU

Vincoli Soprintendenza: DL42/2004 Parte II - vincoli architettonici puntuali

Art.136 DL42/2004 Bellezze d'insieme: Via Aurelia e fasce mt 50 ex DM 19/06/1958

Sistema del verde provinciale: PU parchi urbani del PTCP compresi in territori urbanizzati Scheda 2.2_PU_03

4. Criticità Ambientali

SIC foce e medio corso del fiume Entella (IT1332717)

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Fascia A del PdB
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende per la gran parte la fascia di riassetto fluviale del fiume Entella (classe 5fr). Si rimanda pertanto all'art 23 delle norme geologiche.
7. Destinazioni d'uso ammesse Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: – Servizi (S)

Art. 32.12.1 Disciplina degli interventi

All'interno dell'ambito sono ammessi pertanto esclusivamente interventi di miglior sistemazione per la pubblica fruizione a condizione che gli stessi non possano nuocere all'integrità fisica e allo sviluppo delle piante arboree, arbustive e dei manti erbosi, nonché peggiorare le caratteristiche delle aree di pertinenza.

E' in ogni caso vietato, fatte salve le opere indispensabili per la regimazione del corso d'acqua preventivamente approvate dagli Enti competenti, compromettere i manti erbosi con operazioni di scavo o di riporto di qualsiasi materiale, comportanti modificazioni sostanziali della permeabilità presente.

Sono inoltre vietati i depositi di materiali di qualsiasi tipo e per attività industriali o artigianali in genere e la formazione di nuova aree per il parcheggio degli autoveicoli.

SI richiama la disciplina Sistema del Verde di livello Provinciale

Caratteristiche peculiari:

Tipologia vegetazionale prevalente

Il parco pubblico, nell'area in prossimità della foce, è caratterizzato dalla prevalenza di pini domestici (*Pinus pinea*), mentre lungo la sponda più a monte è presente un filare alberato costituito in prevalenza da grandi esemplari di pioppo nero (*Populus nigra*) oltre, lungo la stretta fascia ripariale, a lembi di canneto (*Arundo donax*) con ontani neri (*Alnus glutinosa*) e salici (*Salix purpurea* e *Salix eleagnos*).

Nel tratto intermedio sono presenti coltivazioni agrarie, connotate da colture orticole, floricole, alberi da frutto.

Nel tratto più a monte, in prossimità del ponte storico della Maddalena, è presente un'ampia fascia di vegetazione ripariale a prevalenza di salici, pioppo nero ed ontano nero insieme ad altre essenze tra cui prevalgono sambuco (*Sambucus nigra*), cinture a canna comune (*Arundo donax*) oltre ad una forte presenza di specie infestanti (*Rubus* spp e *Clematis vitalba*) nei tratti in cui è presente un degrado strutturale della vegetazione.

Disciplina di area:

In ragione delle caratteristiche peculiari sopra evidenziate la realizzazione di parcheggi è consentita a condizione che il progetto si ponga come obiettivo il miglioramento qualitativo e quantitativo della vegetazione presente e della strutturazione.

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano e, nel caso siano eseguiti da privati, devono essere corredati da apposito atto convenzionale con opportune forme di garanzia. Tali progetti sono approvati previo espressione del parere Metropolitano in materia.

Art. 32.13 AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali

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

La tavola STR 01 del Piano classifica quale Ambito AC-ME i due siti (Monte Castello e San Bernardo) i cui areali sono identificati quali valori emergenti dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico in ragione delle caratteristiche morfologiche che fanno ritenere probabile in corrispondenza un originario arroccamento a castellaro in epoca archeologica. Superficie Territoriale mq 16.921.

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

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

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

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

Le presenti disposizioni operano direttamente sui siti di qualsiasi tipo sia naturali che costruiti aventi rilevanza emergente rispetto ai valori del territorio, e come tali meritevoli di particolare tutela.

In particolare, relativamente alle diverse categorie entro la quali possono essere ripartiti i valori costituenti emergenza censiti operano le seguenti disposizioni:

Emergenze vegetali e ambientali, bioecologiche, geologiche, storico naturalistiche

È fatto divieto di alterare in qualsiasi modo i singoli individui vegetali e le associazioni segnalate come rilevanti e caratterizzanti l'area, siano esse di tipo naturale o di impianto legato a coltura o parco.

Particolare rilevanza assumono le singole alberature di pregio di grande immagine quali i pini marittimi lungo la costiera, e le associazioni di querce-roveri e altre alberature tipiche che caratterizzano l'ambiente non insediato dei versanti collinari dell'entroterra comunale: tali aggruppamenti devono essere tutelati e conservati in quanto caratteristica del paesaggio locale.

Non sono consentiti interventi sul suolo in corrispondenza degli episodi maggiormente visibili di fitocenosi segnalata, o potenzialmente in grado di alterare le aree interessate dalla presenza di sorgenti.

In particolare non è ammesso, in corrispondenza di situazioni di particolare visibilità dai punti di osservazione panoramica, modificare il sistema dei terrazzamenti a fasce o comunque pregiudicarne la loro stabilità o la regimazione idrologica.

Emergenze storiche edificate

Antichi mulini

Gli edifici corrispondenti ad antichi mulini sono sottoposti ad una disciplina di conservazione sia del fabbricato che delle strutture e macchinari fissi ancora presenti.

Pertanto sull'aspetto esterno sono ammessi esclusivamente interventi volti al recupero dell'immagine originaria, con l'eliminazione delle eventuali sovrastrutture recenti.

All'interno, ferma restando la prescrizione sul mantenimento in sito delle apparecchiature ancora esistenti (macine, ruote, ecc.), è in via principale disposta l'attribuzione di destinazione d'uso culturale-documentaria.

Edifici civili (case rurali, ville, manufatti accessori)

I manufatti segnalati sono sottoposti a regime di conservazione con divieto di alterazione dei caratteri storico, architettonico presenti.

Gli interventi ammessi sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti.

Eventuali interventi interni di partizione in singole unità immobiliari, dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei caratteri di impianto del fabbricato.

Ove al fabbricato siano ammesse pertinenze esterne scoperte le stesse sono sottoposte ad analogo regime di conservazione con divieto di nuove pavimentazioni continue su aree a terreno naturale.

Edifici Religiosi

Gli interventi ammessi dovranno essere volti a migliorare la leggibilità dei valori presenti e a favorirne la loro permanenza, pertanto essi potranno comprendere la eliminazione di superfetazioni, il recupero di aperture originariamente esistenti e quant'altro risulti necessario per una migliore leggibilità dei valori individuati.

In ogni caso gli interventi di recupero degli edifici religiosi oggetto di vincolo architettonico (D.Lgs. 42/2004 parte II) dovranno essere svolti d'intesa con la competente Soprintendenza.

Manufatti o siti itinerari

Tutti i manufatti sono sottoposti a regime di conservazione con esclusiva ammissibilità di interventi di restauro.

Interventi più incisivi in relazione alla funzionalità del manufatto sono ammessi, ove lo stesso risulti oggetto di vincolo, esclusivamente se condotti d'intesa con la competente Soprintendenza e nel caso di assenza di vincolo volti comunque alla salvaguardia dei valori documentari presenti.

I siti segnalati per il loro valore di storia e di ambiente debbono essere salvaguardati da compromissioni, privilegiandone la conservazione nello stato di naturalità in cui si trovano. In tale senso è fatto divieto di edificazione di qualsiasi tipo nell'immediato intorno mentre i manufatti esistenti (pavimentazioni esterne e viarie, muretti divisorii) debbono essere conservati con divieto di impiego di materiali artificiali.

I percorsi di preminente rilievo per la storia evolutiva del territorio, nei tratti ancora mantenuti nella loro conformazione d'origine, dovranno essere conservati con opere di restauro e consolidamento nel rispetto dell'originario assetto (pavimentazioni, muri di contenimento, protezioni verso valle, guadi, ecc.). In coincidenza di questi tratti non sono ammesse murature in cls a vista le quali, in caso di necessità, dovranno essere adeguatamente rivestite da elementi lapidei locali. In analogia, non sono ammessi tratti di pavimentazione in cemento.

Gli elementi architettonici "minori" che si incontrano lungo i percorsi storici (edicole votive, pilastri itinerari, fonti, affreschi riguardanti immagini sacre presenti nelle decorazioni dei prospetti degli edifici, ecc.) sono altresì oggetto di conservazione e dovranno essere recuperati con interventi di restauro conservativo.

Art. 32.14 AC-SI PT Ambito di Conservazione del sistema delle infrastrutture portuali

L'ambito della ST pari a mq 194.396, Classificato AI-CO per l'Assetto Insediativo PTCP, comprende le aree costituite dal Porto Turistico come venutosi a definire a seguito della realizzazione delle opere di ampliamento previste nel progetto approvato con l'Accordo di Programma stipulato in data 24.02.2011 con variante integrativa per modifiche non essenziali approvata in data 23.10.2014 e assentita con DCC 98 del 26.09.2014 e DCR 1228 del 07.10.2014. La convenzione urbanistica di tale AdP è rubricata Rep. 3402/2011 ed è stata modificata con variante Rep.3565 1/2015, il termine di completamento delle opere venne così fissato al 31.12.2015.

A seguito di tali modifiche e integrazioni di variante gli usi previsti e realizzati sono:

Prolungamento del molo foraneo di circa mt.160 con rafforzamento della mantellata esterna ed elevazione del muro paraonde a mt. + 6,50.

Realizzazione di un molo sottoflutto a nord e ovest composto di due bracci, uno radicato al piazzale preesistente, l'altro a chiusura dell'imboccatura portuale, sommità a mt.+4,

Adeguamento della sezione del molo di sopraflutto,

Costruzione di parcheggi con il prolungamento in copertura della passeggiata a mare pubblica,

Realizzazione di area verde in forma di duna tirrenica naturale e area verde accessibile

Ampliamento e riqualificazione della spiaggia,

Modifiche alla foce del Rupinaro con parziale demolizione della barriera e nuova costruzione di un pennello si protezione a levante della foce,

Modifiche dell'area di alaggio e varo e abbassamento al piano banchina dell'attuale area di rimessaggio delle barche,

Realizzazione di un'area di servizio per i pescatori professionisti.

Area in concessione mq 197100

Le quantità previste e realizzate, comprensive del porto preesistente sono:

	Porto preesistente	Progetto ampliamento	Stato finale
Specchio acqueo del porto	Mq 64000	Mq 33800	mq. 97800
Fronti di accosto	MI 2050	MI 830	ml 2880
Pontili e banchine	Mq 28209	Mq 10020	mq 38229
Posti barca	475	138	656 (PE686)
Posti barca riservati al Transito	32	11	43
Posti barca riservati al Transito (PE 12 equiv.)	56	20	76

Posti riservati alla pesca		11	11
Posti auto/box	281	187**	468
Posti barca serviti da posti auto	323	178	501
Prolungamento passeggiata		Mq 2284	Mq 2284
Nuovo arenile zona dune		Mq 19300	Mq 19300

** Posti auto/box:

Box autorimessa n° 80

Posti auto scoperti molo di sottoflutto n°62

Posti auto scoperti molo foraneo n°45

L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche. Ad avvenuta conclusione delle opere di ampliamento portuale, sui manufatti esistenti nell'area portuale sono ammessi di norma i seguenti tipi d'intervento:

- Manutenzione ordinaria,
- Manutenzione straordinaria,
- Restauro e risanamento conservativo,
- Sono altresì ammesse tutte le opere necessarie a garantire la sicurezza idraulica.

CAPO II – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

Art. 33 Classificazione Ambiti di Riqualificazione

L'indirizzo si applica a quelle parti del territorio, facenti parte dell'organismo urbano in cui l'attuale assetto complessivo si presenta con caratteri in parte eterogenei e con inadeguatezze sia funzionali che nei confronti del rischio idrogeologico, tali da rendere opportuni interventi volti alla riqualificazione urbanistico-edilizia da condursi anche attraverso interventi di una certa incidenza sia di carattere sistematico che puntuale, atti a migliorarne la qualità interna e le prestazioni nei confronti dell'intero sistema insediato, che peraltro, non modifichino in termini significativi il carico urbanistico presente.

Esso si applica anche, secondo diversi gradi di incidenza in relazione alle specifiche condizioni di ciascuna area, nei confronti dei coacervi di servizi collettivi che per ruolo e dimensione possono definirsi di scala e interesse comprensoriale.

Sono da ricomprendersi nell'indirizzo anche le aree attualmente impegnate da attività produttive del sistema secondario che vengono riconfermate nella loro funzione, anche per la loro potenzialità di corrispondere, con gli adeguamenti funzionali necessari, alla domanda di insediamento e sviluppo di attività già esistenti in altre parti della città ma non compatibili con le altre funzioni d'uso, e alla domanda di nuove attività.

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

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

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

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO INSEDIATO

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

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE

ARI-TR	Ambito di riqualificazione del territorio rurale e delle attività agricole
ARI-DP	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo
ARI-DP-F	Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI SERVIZI DI SCALA TERRITORIALE

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

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CAMPAGNA ABITATA

ARI-CA-CA	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Caperana
ARI-CA-MX	Ambito di riqualificazione della Campagna abitata di Maxena

Art. 33.1 Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente

L'esigenza di riqualificazione del sistema urbano presente, che ne motiva la classificazione all'interno delle previsioni del Piano, costituisce il necessario riferimento per tutti gli interventi aventi carattere trasformativo del patrimonio edilizio esistente.

A tal fine gli interventi ammessi potranno avere carattere e incidenza diversa in ragione del loro concorso alla positiva risposta a tale esigenza, sia dal punto di vista della qualità dei caratteri formali compositivi e tipologici dell'impianto urbano e delle sue singole componenti sia, soprattutto, del superamento degli elementi di negatività presenti, in genere derivanti dalle disfunzionalità del sistema delle infrastrutture e dei servizi collettivi.

Pertanto in generale gli interventi aventi significativa rilevanza nei confronti dell'assetto urbano, soprattutto all'interno dei quartieri dell'espansione di fondovalle, in cui in misura maggiore si ritrovano elementi di disorganicità e congestione del sistema edificato, dovranno essere preceduti da una analisi delle condizioni "urbanistiche" presenti al fine di verificarne a priori la possibilità che l'intervento previsto possa realmente contribuire all'auspicato processo di riqualificazione, o a seconda del risultato di tali analisi interdirne o condizionarne la effettiva ammissibilità.

Art. 33.2 Criteri di intervento sugli spazi aperti

Il rapporto tra gli spazi liberi, sia destinati all'uso privato che collettivo e il costruito costituisce elemento spesso determinante nel giudizio sulla qualità di un ambiente urbano.

La loro presenza, in situazioni caratterizzate da eterogeneità della qualità urbana e da insufficienza del sistema dei servizi, costituisce risorsa meritevole di particolare attenzione.

L'utilizzo degli spazi ancora liberi sia per la puntuale integrazione del sistema edificato sia, soprattutto, per il riequilibrio delle dotazioni di servizio pubblico (viabilità, parcheggi, verde pubblico) diviene quindi elemento di specifica

valutazione, nei termini di dettaglio specificati nella singola disposizione d'ambito, per la verifica dell'ammissibilità degli interventi proposti.

In ogni caso, anche in relazione alla presenza nella rete di fondovalle di consistenti porzioni esposte a fenomeni di esondazione e come tali soggette alle disposizioni di tutela previste dal Piano di Bacino è da contenersi al minimo indispensabile la impermeabilizzazione del suolo privilegiando negli interventi, sia pubblici che privati la salvaguardia delle capacità di deflusso nel terreno delle acque meteoriche alternativa al loro immediato riversamento nei corsi d'acqua.

Art.33.3 Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)

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

Le aree asservibili con l'indice d'ambito sono solo quelle non precedentemente asservite, salvo il caso che il nuovo IF sia superiore a quello già utilizzato per asservimento, nel qual caso resta disponibile la quota di indice differenziale.

Art. 33.4 Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica

L'esigenza di riqualificazione che in termini di maggiore o minore intensità è presente all'interno degli ambiti considerati, induce l'opportunità di una articolata risposta dal punto di vista degli indirizzi di carattere paesistico nei confronti della diversificata area degli interventi previsti, che possono andare (tendenzialmente nei settori di fondovalle) sino alla integrazione edilizia ed in casi isolati sino alla ristrutturazione urbanistica o, nelle parti in cui l'impianto complessivo presenti positivi elementi di compiutezza, al semplice restyling delle costruzioni presenti.

In tal senso il riordino urbanistico, dove giudicato necessario ai fini della riqualificazione urbana, deve trovare i suoi riferimenti di massima in un disegno organico dell'area interessata, che ne superi le frammentarietà e le incoerenze a favore di un disegno unitario, tendenzialmente regolare, capace di recuperare una complessiva identità di immagine, eliminando le conflittualità pubblico/private sugli spazi a terra con un complessivo miglioramento del bilancio dei servizi collettivi (parcheggi, verde, pedonalità), secondo un disegno dove la presenza del verde di arredo degli spazi pubblici spesso assume importanza determinante nella positività dell'immagine urbana.

Nel caso di integrazione del tessuto presente con interventi di nuova edificazione dovrà curarsi particolarmente il rapporto con l'impianto urbanistico principale sia per quanto riguarda il tracciato viario, sia in relazione alla accessibilità laterali ed al miglioramento della qualità e della quantità delle dotazioni pubbliche (aree di parcheggio alberate e simili). Ove la riqualificazione ha per oggetto la singola componente edificata o meno, l'intervento assume come indirizzo proprio l'avvio al superamento di quegli elementi di eterogeneità con il contesto che ne connotano, nella maggior parte dei casi, l'attuale negativa condizione nel quadro dell'immagine paesistica.

A tal proposito gli interventi dovranno in genere essere volti ad una maggiore identificazione dei caratteri tipologico-architettonici dell'edificio oggetto di intervento, con l'eliminazione di sovrastrutture incongrue o comunque di componenti dell'edificio e dei materiali d'impiego non coerenti con l'impianto generale dell'edificio stesso, in relazione ai propri caratteri originari.

In via generale, soprattutto per gli edifici realizzati nella prima fase di espansione del centro urbano, e che risultano ancora caratterizzati da elementi riconducibili ai modelli primo-novecenteschi dell'edificio plurifamiliare resta prescritta la necessaria conservazione/riproposizione delle coperture esistenti privilegiando le soluzioni che prevedono la conservazione della copertura in ardesia, con divieto di sostituzione con altro materiale ove il manto in ardesia risulti preesistente o comunque dominante nell'intorno immediato.

Nel caso in cui siano presenti, vanno mantenuti e ripristinati i muri d'attico.

La realizzazione di abbaini e lucernari è consentita qualora questi siano collocati in asse con le bucatore esistenti dei prospetti di riferimento e non interessino complessivamente una superficie di copertura superiori al 20% della superficie della falda su cui insistono.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucatore secondo il modello tipologico presente. La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originari del prospetto.

Nel caso l'intervento sia previsto sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, portanti tipologie mutate dai linguaggi propri dell'architettura moderna, devono essere conservati i rapporti positivi eventualmente presenti con il

contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali. realizzati perseguendo il mantenimento e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche dell'edificio interessato.

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con caratteristiche architettoniche, tipologiche e formali finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, dovrà conservare nella maggior misura possibile la permeabilità al fine di garantire una ridotta corrivazione libera delle acque meteoriche, provvedendo in ogni caso ad un accurato drenaggio delle parti pavimentate.

Tutti gli interventi comportanti la formazione di parcheggi privati o comunque spazi aperti privati o pubblici destinati alla sosta delle persone, dovranno prevedere adeguate sistemazioni a verde, a fini di ombreggiatura con utilizzo di essenze di medio e alto fusto disposte a filare o a gruppo, da ricercarsi in quelle tradizionalmente frequenti (leccio, carpino, tiglio ecc.).

Art. 34 Ambiti di Riqualificazione del territorio insediato

Art. 34.1 ARI-TU Ambiti di Riqualificazione del Tessuto Urbano

Art.34.1.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

Gli Ambiti articolati in una pluralità di situazioni diverse, comprendono porzioni degli impianti urbani a ponente di Piazza Torriglia e quelli compresi tra via Piacenza e viale Kasman attorno allo Stadio Comunale, interessati dai processi di espansione degli impianti edificati della piana, intervenuti a partire dalla seconda metà del secolo XIX. Superficie territoriale mq 210.140 Densità Territoriale Max SU/ST 0,77

2. Obiettivi

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

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

PTCP: Ass. Ins. TU, ME

Vincoli Soprintendenza: Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), Parte II DL 42/04 necropoli preistorica e architettonici puntuali

Sistema del Verde Provinciale: Territori urbani con verde connotante U

4. Criticità Ambientali

Non rilevate

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica PdB Fascia A e B
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende aree in piana in parte soggette a rischio idraulico. (classe 3i, 4i, 5i) mentre dal punto di vista geologico tecnico non sono presenti particolari problematiche. In tali zone si applicano le norme per gli interventi in ambito urbanizzato (art 10 e di tutela della falda acquifera (art 11 delle norme geologiche).
7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio Sì
8. Destinazioni d'uso ammesse – Residenziale (R) – Turistico ricettiva (T) – Produttiva, (D) nei limiti di ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto e delle attività compatibili con la residenza, quali servizi alla persona, piccolo artigianato (oreficeria, sartoria e altre attività compatibili in presenza di spazi residenziali) sino al 20% della SU esistente – Commerciale (C) – Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma – Servizi (S)
9. Indice di edificabilità fondiaria attribuito L'ambito viene riconosciuto come saturo, privo di indice di edificabilità fondiaria IF sulle aree libere.

34.1.2 Disciplina degli interventi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative possono generare una sola ulteriore unità abitativa dalla unità abitativa originaria e sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia SU non inferiore a mq.100 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SU non inferiore a mq. 40. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di frazionamento potranno produrre al massimo due nuove unità abitative, inclusa quella preesistente. In tali casi gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia SU non inferiore a mq 80. Nei casi in cui gli edifici risultino esterni alle fasce di esondabilità A, A' e B del PdB, gli interventi di frazionamento in unità abitative delle U.I., estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative inferiori a mq. 40 di SU. Gli interventi di frazionamento possono essere effettuati una sola volta e non possono riguardare unità abitative già oggetto in passato di tali interventi.

		Nel caso d'interventi di frazionamento è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali per ogni unità abitativa generata, a tal fine si richiama l'art.16.7 delle Norme.
3	Restauro e risanamento conservativo	Nei limiti della volumetria esistente
4	Ristrutturazione edilizia	È ammessa nelle aree che non presentano criticità idrogeologiche e a condizione che provveda ad un ridisegno interessante un minimo di volume di mc. 3.000 (tremila) con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi, a condizione che comporti l'attribuzione di destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito e pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche tali da soddisfare integralmente le condizioni prescritte per la nuova edificazione nella tabella titulata "Condizioni particolari per la nuova edificazione" presente nel seguito della presente scheda. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di progetto unitario in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi, comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard urbanistici.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	E' ammessa esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con possibilità di incremento massimo della quantità di SU del 10% a parità del volume preesistente. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che sia costruito entro la distanza di 5 metri dall'edificio originario. In tale modalità di intervento è prescritto in ogni caso il rispetto delle distanze minime di legge. L'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà eccedere di oltre m. 0,50 quella dell'edificio demolito, salvo non sia contenuta entro m. 12. Qualora l'intervento riguardi edifici compresi in fasce di esondabilità "A e B" la ricostruzione in sito è ammessa purché si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico a parità di ingombro. Nei casi in cui sia ammesso, qualora l'intervento comporti incremento di SU oltre i mq 25, con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi, in misura minima pari a quella definita all'art. 15.12 delle Norme. E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa.

5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Sono ammessi cambi d'uso negli edifici residenziali per destinazioni d'uso produttive ammesse nell'Ambito e compatibili con la residenza, senza incremento del carico urbanistico e nella misura massima del 20% del volume esistente. Sono ammessi mediante demolizione e ricostruzione esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, nel caso l'intervento operi su edifici aventi destinazione d'uso diversa da quella abitativa e preveda la conversione alla funzione abitativa alla quantità di Volume ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,70. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che sia costruito entro la distanza di 5 metri dall'edificio originario. In tale modalità di intervento è prescritto in ogni caso il rispetto delle distanze minime di legge. L'altezza massima del nuovo fabbricato non potrà eccedere di oltre m. 0,50 quella dell'edificio demolito, salvo non sia contenuta entro m. 12. Negli altri casi gli interventi di ampliamento di SU mediante cambio d'uso delle superfici esistenti, sono ammessi quando non comportano incremento del carico urbanistico, con un limite massimo di mq 25 di SU e in misura inferiore al 10% della preesistenza. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di cambio d'uso non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Le variazioni di sagoma sono ammesse con modifiche della linea di gronda inferiori a cm 40 e nei casi in cui i caratteri architettonici dell'edificio e del fronte stradale interessato lo consentano senza significative alterazioni dell'immagine urbana. Nei casi di variazione della linea di gronda l'altezza di colmo potrà essere innalzata di cm. 40. In presenza di tetti a falde è altresì possibile apportare modifiche all'inclinazione del tetto e all'altezza del colmo, purché l'inclinazione del tetto risulti compresa tra i 18° e i 23°, in relazione alle caratteristiche dei materiali impiegati. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero dei sottotetti non potranno generare nuove unità abitative autonome.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi

	1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi in quanto non presente IF d'Ambito.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa in quanto non presente IF d'Ambito.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Il Piano favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di degrado e di abbandono, anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica alla condizione che siano conseguiti migliori standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, comprese le migliori dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico e il superamento delle situazioni di criticità idrogeologiche e idrauliche. Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, nel rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme.
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti di edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Nelle aree che non siano comprese in fasce di inondabilità A e A*B o soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a, è ammesso un incremento di volume V sugli edifici di volume fino a mc 1500, già esistenti alla data di adozione del PUC a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi e che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15. Tali interventi di ampliamento sono ammessi nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: - Per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 40 metri cubi, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 5 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 3 per cento e fino ad un massimo di 100 metri cubi. Gli interventi di ampliamento debbono essere realizzati nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Nel caso di pertinenze il volume dovrà essere ricostruito a integrazione dell'edificio

		principale e potrà assumere la destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Nelle aree che non siano comprese in fasce di inondabilità A e A*B o soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a, è ammesso un incremento di volume V dei fabbricati già esistenti alla data di adozione del PUC, comportante in contestualità un incremento massimo del 15% della SU, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con utilizzo di SU derivante dall'utilizzo di crediti edificatori esterni all'area nella disponibilità del richiedente. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Sono consentiti cambi di destinazione d'uso in senso residenziale di volumi edilizi preesistenti purché legittimi sotto il profilo urbanistico alla data di adozione del PUC e non superiori a mc.200 nei casi in cui: a) non siano stati precedentemente adibiti ad autorimesse, b) siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, c) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto. Nelle aree soggette a inondabilità A, A* e B del PdB non sono ammessi cambi di destinazione d'uso che comportino l'aumento del carico urbanistico e in particolare non sono ammessi cambi destinazione d'uso in senso residenziale ai piani terreni. Gli interventi di riqualificazione con cambi d'uso sono ammessi per le funzioni consentite nell'ambito, nel rispetto della disciplina urbanistica e del Commercio definita dal PUC. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	1. Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e contestuale ricostruzione in altro sito del medesimo plesso continuo d'Ambito di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500. 2. La ricostruzione è ammessa all'interno dello stesso plesso continuo d'ambito, in area che: — non sia soggetta a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, — non sia compresa nelle fasce di rispetto di ferrovia, autostrada ed elettrodotto, — non sia vincolata come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, — non interessi gli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio, — non sia interessata a da vincoli d'interesse pubblico. 3. La ricostruzione è ammessa con incremento sino al 10% del volume demolito con attribuzione di destinazione scelta tra quelle consentite nell'ambito. 4. La ricostruzione dovrà realizzarsi con i seguenti parametri edilizi espressi al punto 18 e: - in lotto contiguo di proprietà, compreso all'interno dell'ambito, con densità fondiaria massima risultante di 1,00 mq/mq.

		- H max non può superare l'altezza degli edifici circostanti in coerenza con quanto stabilito dall'art. 10, comma 1, lett d) del R.R. 2/2017 - Superficie del sedime dell'edificio sino a 1/4 del lotto - Superficie esterna adibita a verde almeno pari a 1/4 del lotto - Sedime dell'edificio pari ad almeno mq 200. - La Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. - I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 40% del sedime dell'edificio. - Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali specificate all'art.16.7 delle Norme. 5. Il progetto dovrà obbligatoriamente prevedere la riqualificazione ambientale dell'area interessata dal fabbricato demolito. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopedonale) all'area. Ove in contestualità all'intervento, su richiesta del Comune vengano individuate superfici di pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità) aggiuntive rispetto a quelle già dovute in relazione all'intervento di demolizione e ricostruzione con ampliamento e le stesse vengano cedute gratuitamente al Comune, l'edificio da realizzare potrà fruire di una maggior facoltà edificatoria aggiuntiva pari all'applicazione di una densità fondiaria pari a 0,10 mq/mq su tali superfici, con un massimo pari al 50% rispetto alla facoltà già in essere e ferma restando la verifica della soglia massima di densità fondiaria di 1,00 mq/mq rispetto al lotto contiguo di proprietà in cui si realizza l'edificazione. 6. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. 7. Valgono le premialità espresse agli articoli 24 e 25.3 delle presenti Norme. 8. I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 10.000, quando gli edifici non presentano elementi di pregio architettonico, sono funzionalmente dismessi e ricorrono i seguenti casi: - Gli edifici versano in condizioni di degrado strutturale, - Gli edifici sono paesaggisticamente incompatibili. La ricostruzione è ammessa unicamente nella stessa area oggetto d'intervento, pertanto gli edifici devono essere situati in aree che non presentino rischi idrogeologici rilevanti e che siano dotate di una congrua accessibilità carrabile e pedonale. In tali casi sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e urbana mediante interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo, con cambio d'uso compatibile con l'ambito e con le specifiche disposizioni in materia di commercio, previa approvazione di un progetto unitario comprensivo delle

		sistemazioni esterne e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi in ragione dell'aumento del carico urbanistico, per incrementi di SU maggiori di mq 25, secondo le dimensioni individuate all'art.15.12 delle Norme. Nei casi in cui il cambio di destinazione d'uso è volto in senso residenziale è ammessa la ricostruzione sino al 100% del volume originario. È ammesso l'incremento volumetrico sino al 35% del volume nei casi in cui l'intervento previsto comprenda la realizzazione di edilizia sociale in misura non inferiore al 20% del volume originario. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione di volumi è necessario il conseguimento dei seguenti requisiti sull'area interessata dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo, in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditone) all'area, - Riedificazioni con altezze non superiori a quelle esistenti al contorno del lotto interessato dall'intervento entro un raggio di mt.50 e comunque non superiori a 4 piani fuori terra. Valgono le condizioni seguenti: - Con riferimento al lotto d'intervento, l'Indice di Copertura dato dalla superficie coperta dell'edificio principale, non può essere superiore a 1/5, per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti). - L'edificio in progetto non può essere più alto della media degli edifici circostanti entro un raggio di mt.50, o comunque non più alto di 4 piani fuori terra. - La distanza dai confini di proprietà non inferiore a m.5,00 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m.10,00, distanza dalle strade mt.5,00 Valgono le premialità specificate agli articoli 24, 25, 26 delle presenti Norme, con il limite massimo di mc 10.000 di Volume edificabile. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa.
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. Distanza dai confini DC mt 5 Distanza minima dalle pareti finestrate DF mt 10 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 5,00 Altezza massima del fronte degli edifici: mt 15,50
19	-	-

20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorre il caso
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse in aree che non siano classificate A, A* B dal PdB, all'interno di una fascia della profondità di mt.10 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocate entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi SC massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 DC > mt 1,50 DF > minima assoluta art.11 comma 1 lettera b RR 2/2017 pari a mt 10. DS > mt 1,50
22	Specifiche per locali tecnici	Non possono essere costruiti in aderenza a locali abitativi o adibiti a funzioni principali, o con accesso diretto dagli stessi. Le dimensioni debbono essere strettamente ricondotte a quelle necessarie, mediante puntuale dimostrazione di progetto e in generale non superiori a mq 6 per unità immobiliare. Dispositivi degli impianti nei casi in cui siano posti in copertura dovranno essere adeguatamente integrati mediante accorgimenti architettonici o vegetali.
23	Parcheggi	Tutti gli altri interventi comportanti la formazione di un numero maggiore di unità abitative con ampliamento di SU complessivamente maggiore di mq 25, o di nuove unità immobiliari destinate ad attività commerciali di vicinato, è necessario adempiere a quanto previsto dall'art.16.7 in materia di posteggi. Nelle aree che non siano interessate dalle fasce di esondabilità A, A* e B, la formazione di parcheggi autoveicolari privati è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza di unità abitative presenti all'interno dello stesso plesso d'Ambito, acquisito il parere favorevole della Polizia Municipale.
24	Volumi interrati	La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente in aree non interessate da fasce di esondabilità A A' e B del PdB e con le seguenti condizioni: La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25. La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbata di spessore minimo m.0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente. Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo

		maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili). La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.
25	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,50 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.

34.1.3 Disposizioni particolari in materia di valorizzazione del verde urbano

All'interno dell'ambito sono presenti superfici facenti parte del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), e da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idrogeologico.

L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

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

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

Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno riguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.

Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.

I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le disposizioni del PTC Metropolitano e in particolare:

Territori con verde connotante Scheda 2.2_U_0 Area urbana di Chiavari

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione:

L'area è connotata da filari di palme, magnolie (*Magnolia grandiflora*), aranci ornamentali (*Citrus aurantium*) e siepi di pittosporo (*Pittosporum tobira*) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegata, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca

fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S.dell'Orto.

Disciplina di area

In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

Art. 34.1.4 Disciplina paesistica puntuale

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.

Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici la cui costruzione risale entro la prima metà del secolo XX dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.

In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

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

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili.

La presenza di logge, balconi e terrazzi deve essere il più possibile contenuta in coerenza con i caratteri originali del prospetto.

Terrazzi potranno essere realizzati in corrispondenza di volumi esistenti, resi praticabili e accessibili in copertura.

In presenza di recuperi di prospetti che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a

impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

Ai piani terreni degli edifici disposti lungo le vie pubbliche, va favorito il mantenimento della presenza di attività commerciali o a pubblici esercizi nell'obiettivo di assicurare continuità delle funzioni tradizionali qualificanti l'ambiente urbano, prevedendo il superamento di eventuali distonie presenti nel complesso delle vetrine e delle insegne.

Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti nei limiti consentiti dalle norme debbono essere progettati garantendo per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

In via indicativa sono da applicarsi i criteri che seguono:

Non è ammesso variare in termini tipologicamente stridenti i caratteri propri di ciascun edificio e pertanto gli eventuali incrementi dell'altezza massima del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione stereometrica complessiva o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{3}$ di quella del lato del prospetto interessato.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione del giardino, dei percorsi pedonali coperti e scoperti eventualmente presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione a seguito di riqualificazione urbanistica o edilizia nella scelta dei materiali e degli accostamenti debbono essere attenti a interpretare le prassi costruttive con l'obiettivo di una buona integrazione nell'immagine paesistica.

Lo studio della collocazione dei nuovi edifici dev'essere valutato in rapporto all'inserimento nel contesto sotto il profilo della collocazione e del dimensionamento volumetrico, delle scelte tipologiche, delle soluzioni architettoniche, ammettendo soluzioni contemporanee nel linguaggio architettonico.

Sono da preferirsi soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali edilizi e alla loro sostenibilità ambientale, quali l'adozione d'intonaci a calce in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante e in legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro, gres e componenti ceramiche.

È da porre attenzione nella realizzazione di cappotti la scelta dei materiali in modo da garantire la traspirabilità delle superfici e la corretta esecuzione degli ancoraggi alla struttura e in raccordo al sistema di finitura, onde evitare precoci cavillature e degradi delle superfici intonacate.

Laddove risulti compatibile nel contesto nelle nuove edificazioni e nelle sostituzioni edilizie sono ammesse le realizzazioni di **serre solari**, in generale sono ammesse tettoie e pergole.

I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie, marsigliesi ed altri materiali con essi compatibili quali ardesie artificiali, pietre grigie, tegole in alluminio grigie.

Le aperture debbono essere dotate di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare, ammettendo soluzioni differenti, integrate all'architettura, a partire dalle tradizionali persiane.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, in osservanza delle conclusioni e delle condizioni sui rapporti tra spazi pubblici e spazi privati oggetto di specifiche condizioni all'edificazione debbono essere corredati dalla previsione di una progettazione organica del verde privato e pubblico che attribuisca qualità al quartiere con attenzione al recupero di quegli elementi di valore storico o tradizionale-documentario la cui conoscenza e valorizzazione costituisce contributo alla identità del quartiere stesso.

Art. 34.2 ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana

Art.34.2.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione Corrispondono a due porzioni qualificate dell'impianto urbano, realizzate nell'immediata cornice pedecollinare del centro, di cui quella maggiore trova il proprio elemento ordinatore nella circonvallazione di Corso Lima-via dei Devoto, mentre la seconda, a ponente, occupa la parte inferiore della collina di Bacezza, limitata dai due successivi tornanti della via Aurelia. In genere l'edificazione presente, con una netta dominante residenziale, che, nella sua articolazione tipologica che va dal blocco condominiale alla villa con giardino, manifesta complessivamente una positiva qualità con situazioni puntuali di vera eccellenza. Superficie territoriale mq 267655 Densità Territoriale max SU/ST 3,31
2. Obiettivi Il rapporto tra edificazioni e spazi scoperti risulta positivamente consolidato e tale pertanto da meritare una sostanziale salvaguardia, con una particolare attenzione verso la migliore tutela delle sistemazioni a verde di pertinenza degli impianti residenziali, di cui costituiscono fattore evidente di qualità.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. TU, piccole porzioni SU, PU, IS-CE, ID-MO.A, IS-MA Vincoli Soprintendenza: DL 42/2004 Parte II vincoli architettonici puntuali, Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano PTCP compresi in territori urbanizzati PU, Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)
4. Criticità Ambientali Non rilevate
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Alcune circoscritte aree in PG3
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende aree per la gran parte ricomprese in classe 1 e 2 ovvero con suscettività d'uso non condizionata o moderatamente condizionata (art 19 e 20 delle Norme Geologiche). In tali zone si applicano inoltre le norme per gli interventi in ambito urbanizzato (art 10).
7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio Si
8. Destinazioni d'uso ammesse - Residenziale (R) - Commerciale (C) - Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa - Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma Servizi (S)
9. Indice di edificabilità fondiaria attribuito L'ambito viene riconosciuto come saturo, privo di indice di edificabilità fondiaria IF sulle aree libere.

34.2.1 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia SU almeno di mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SU non inferiore a mq. 45. Gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle unità immobiliari, estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi SU inferiori a mq. 45. Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari sono ammessi una sola volta.
3	Restauro e risanamento conservativo	Gli interventi, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, dovranno sempre garantire la permanenza dei valori d'immagine e di pregevolezza architettonica, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili. Non sono in via generale ammessi interventi comportanti trasformazioni rilevanti dell'immagine dei fabbricati abitativi presenti. Con divieto di incrementi del volume di qualsiasi tipo.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con le limitazioni specificate, è comunque prescritto che gli interventi di ristrutturazione siano sempre condotti nel rispetto dei caratteri tipologici dominanti nel contesto d'ambito e senza incremento dell'entità del volume esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni che seguono nei paragrafi successivi. Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume V sino a 500 mc., non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.U. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro la distanza di m. 5,00 dal sedime originario.
4.1	Ristrutturazione edilizia mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	E' esclusione la possibilità di interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione di interi edifici aventi volume eccedente i 500 mc. Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono previsti unicamente nei casi di aree soggette a esondabilità e classificate in fasce "A e B" del PdB e purché la ricostruzione in sito riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi tali interventi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico. Il nuovo sedime deve essere ricompreso entro la distanza di m. 5,00 dal sedime originario. Nei casi in cui sia ammesso, qualora l'intervento comporti incremento di SU oltre i mq 25, con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali,

		spazi verdi, in misura minima pari a quella definita all'art. 15.12 delle Norme . E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	La conduzione, in qualsiasi modalità di intervento, alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione, è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante. In questi casi per gli interventi con incremento del carico urbanistico, per SU maggiore di mq 25, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita all'art.15.12 delle Norme. Negli edifici residenziali Sono ammessi cambi d'uso per l'introduzione di attività produttive ammesse nell'Ambito e compatibili con la residenza senza incremento del carico urbanistico. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati e seminterrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, con il divieto di produrre nuove unità edilizie autonome e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Le variazioni di sagoma sono ammesse con modifiche della linea di gronda non superiori a cm 40 nei casi in cui i caratteri architettonici dell'edificio e del fronte stradale interessato lo consentano senza significative alterazioni dell'immagine urbana. Nei casi di variazione della linea di gronda l'altezza di colmo potrà essere innalzata di cm. 40. In presenza di tetti a falde è altresì possibile apportare modifiche all'inclinazione del tetto e all'altezza del colmo, purché l'inclinazione del tetto risulti compresa tra i 18° e i 23°, in relazione alle caratteristiche dei materiali impiegati. Negli altri casi l'incremento dell'altezza dell'edificio non può comunque essere superiore a mt.1.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r.16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi in quanto non presente IF d'Ambito.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa in quanto non presente IF d'Ambito.

	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Il Piano favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di degrado e di abbandono, anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica alla condizione che siano conseguiti migliori standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, comprese le migliori dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico e il superamento delle situazioni di criticità idrogeologiche e idrauliche. Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, nel rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme.
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme del PUC	Non ammessi.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 23.2 del PUC	Nelle aree che non siano soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a e che non siano comprese in regime PU per l'Assetto Insediativo del PTCP al momento di adozione del Piano, sono ammessi interventi di ampliamento unicamente fruendo di credito edilizio mediante rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà, limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume non superiore a mc. 200, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15. Nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica V pari a quella demolita da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale. L'intervento di ristrutturazione (senza demolizione della preesistenza) comportante conversione della destinazione d'uso attuale verso quella residenziale è ammesso esclusivamente per edifici esistenti aventi volume inferiore a mc. 200 con utilizzo di S.U. derivante dall'utilizzo di crediti edilizi valutati al doppio della loro entità.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico	Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non

	preesistente e della nuova costruzione	inferiore a m. 3 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 3,00 Distanza minima dalle costruzioni DF: mt 10 Altezza massima degli edifici: mt 10,50
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorre il caso
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
22	Specifiche per locali tecnici	Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente, quando non sia possibile devono essere collocati su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
23	Parcheggi	La formazione di parcheggi autoveicolari privati è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza di unità abitative presenti all'interno dello stesso plesso d'Ambito, acquisito il parere favorevole della Polizia Municipale. Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7. Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP.
24	Volumi interrati	La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni: La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/5 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25. La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente. Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).

25	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate. In ogni caso gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine. Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,50 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
----	--------------	--

34.2.4 3 Disposizioni particolari in materia di valorizzazione del verde urbano

All'interno dell'ambito sono presenti superfici facenti parte del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni a verde delle aree pubbliche (viali, giardini e parchi pubblici, ecc.), e da fasce verdi interstiziali con valore ecologico e idrogeologico.

L'insieme, nelle sue diverse componenti, è rappresentato nella tav.06 della Struttura del Piano:

Sigla	Definizione	Funzione
Spazi in prevalenza pubblici		
AS	Assi viari	Infrastruttura di riferimento per la definizione della forma urbana

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

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

Gli usi e le azioni indicate relativamente agli spazi verdi di carattere pubblico hanno carattere di indirizzo nei confronti della progettazione di tutti gli interventi interessanti lo stato del verde che in ogni caso dovranno riguardare la conservazione e la manutenzione del patrimonio vegetazionale.

Gli spazi verdi pubblici di carattere urbano quali i viali stradali, le piazze, le passeggiate, dovranno essere interessati da progetti unitari.

L'area a verde pubblico a valle di Corso Lima deve essere fatta oggetto di interventi finalizzati alla corretta regimazione superficiale delle acque meteoriche, al superamento dell'attuale situazione di degrado e di incuria del verde con eventuali previsioni di opere di ripresa e rimodellamento dei terrazzamenti in continuità con il paesaggio collinare dell'intorno.

I singoli progetti riguardanti le aree verdi devono essere corredati di relazione agronomica e paesistica atta a illustrare le modalità di conservazione dei valori paesistici e ambientali presenti oltre che a favorire la qualificazione dell'areale in cui sono inseriti.

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le seguenti disposizioni:

Scheda 2.2_PU_02 e in particolare:

Tipologia vegetazionale prevalente

L'area è divisa in due zone: la prima si sviluppa sul retro del Palazzo Rocca adibita ad Orto botanico (realizzato intorno al 1908); la seconda, di modeste dimensioni, con carattere agricolo si trova nella parte a ponente dell'istituto scolastico Granelli.

L'orto Botanico, dove convivono specie esotiche ed endemiche mediterranee, può essere schematicamente suddiviso in otto aree: la lecceta, le conifere, il camelieto, il palmeto, il settore delle piante grasse, il roseto, il bambusetto, le serre

monumentali con orchidee e il giardino mediterraneo. Nella zona rurale è interessante la presenza di colture promiscue rappresentate da coltivazioni orticole presenti sotto la copertura di oliveti, vigneti e di sparsi alberi da frutto.

Strutturazione l'area è divisa in due zone: l'orto botanico e l'area agraria; nell'orto botanico sono presenti elementi di arredo urbano, segnaletica botanica, elementi di valore estetico, storico ed ornamentale (serre monumentali, fontane, giochi di grotte, laghetti e ponticelli), locali accessori per la gestione, controllo e manutenzione.

L'area agricola di sviluppo su fasce terrazzate.

Disciplina di area

In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa, tenuto anche conto della adeguata dotazione presente in aree limitrofe.

Scheda 2.2_R_02 Area rurale a ponente del cimitero di Chiavari e in particolare:

Caratteristiche peculiari:

Tipologia vegetazionale prevalente: estesa area rurale caratterizzata da fasce terrazzate con oliveto (olea europea) e sparsi esemplari di alberi da frutto e nuclei di canne (arundo donax). Presenza di colture promiscue: oliveto, colture agricole, viti su pergolati con utilizzo di sistemi tradizionali di sostegno delle viti e delle colture orticole.

Strutturazione si segnala la presenza di opere funzionali all'attività agricola come i muri di sostegno delle fasce realizzati con tecniche tradizionali, percorsi pedonali o per mezzi agricoli.

Disciplina di area:

L'area si connota per l'alto valore dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione agraria, nonché per il raggiunto grado di equilibrio dell'immagine complessiva. Conseguentemente gli interventi devono essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari, dell'organizzazione complessiva dell'insieme formato dalle componenti vegetazionali e antropiche che strutturano il tessuto agrario, in quanto costituenti quadranti paesistici di pregio, di cui deve essere mantenuta la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche.

Scheda 2.2_R_01 e in particolare:

Caratteristiche peculiari: Tipologia vegetazionale prevalente: zona a prevalenza di uliveto (Olea europea) e vigneto organizzato su pergolati in legno, con lembi boscati. Nell'area l'uliveto risulta soggetto a cura colturale con la presenza di colture promiscue residuali (vigneto e colture orticole). In corrispondenza del portale d'accesso alla villa Giovanna spiccano due esemplari di palma; alberi ad alto fusto a filari ed in corrispondenza del viale di accesso.

Strutturazione: si segnala la presenza di opere funzionali all'attività agricola come muri di sostegno delle fasce realizzati con tecniche tradizionali e pergolati per i vitigni. All'interno dell'area è presente viale di accesso pedonale alla villa; si rilevano elementi decorativi di pregio (pilastrini in pietra, muretti, ecc.).

Disciplina di area: L'area si connota per l'alto valore dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione agraria, nonché per il raggiunto grado di equilibrio dell'immagine complessiva. Conseguentemente gli interventi devono essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari e dell'organizzazione complessiva dell'insieme formato dalle componenti vegetazionali e antropiche che strutturano il tessuto agrario, in quanto costituenti quadranti paesistici di pregio, di cui deve essere mantenuta anche la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche.

Scheda 2.2_U_0 Territori con verde connotante Area urbana di Chiavari e in particolare:

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione:

L'area è connotata da filari di palme, magnolie (Magnolia grandiflora), aranci ornamentali (Citrus aurantium) e siepi di pittosporo (Pittosporum tobira) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegata, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S.dell'Orto.

Disciplina di area

In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

34.2.5 Disciplina paesistica puntuale

I due plessi d'ambito disposti nell'immediato margine pedecollinare della piana urbana presentano caratteri paesistici complessivi di buon pregio in cui è dominante il tipo edilizio a palazzina condominiale, in genere arretrato rispetto alla strada principale, in aree sistemate a giardino di pertinenza.

Pur in presenza di una generale positiva qualità sia complessiva che delle singole componenti edificate, l'attribuzione all'indirizzo della "riqualificazione" operato dal Piano trova le sue motivazioni nella presenza di singole situazioni di debolezza dell'immagine degli ambiti, sia dal punto di vista paesistico che funzionale, in genere derivanti da improvvise trasformazioni del tipo edilizio originariamente presente, che da impropri utilizzi delle aree scoperte, in genere per sistemarvi parcheggi.

Al fine della salvaguardia dei valori presenti e del loro recupero di qualità laddove gli stessi sono stati compromessi gli interventi ammessi dalle norme dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.

Gli interventi edilizi interessanti gli edifici a villa di buona qualità architettonica dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.

In genere nelle coperture dovranno essere sempre mantenute le composizioni esistenti, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi sul patrimonio edilizio di tipo condominiale contemporaneo debbono valorizzare le caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, conservandone i rapporti positivi eventualmente presenti con il contesto d'intorno immediato e gli spazi liberi pertinenziali.

Nel caso di fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero e/o di ampliamento deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante un progetto esteso all'intero edificio.

Ove siano presenti allineamenti delle altezze degli edifici che costituiscono componente connotante l'immagine urbana, non può essere consentita l'elevazione del singolo elemento;

Gli interventi di sostituzione edilizia, limitati ai casi di fabbricati privi di valore architettonico e/o documentario devono essere realizzati con utilizzo di componenti architettoniche, tipologiche e formali finalizzate all'efficienza termica dell'involucro edilizio, al risparmio energetico ed alla autoproduzione di energia da fonti rinnovabili, alla sicurezza.

In presenza di **recuperi di prospetti** che presentano in origine eventuali decorazioni o componenti stilistiche documentate, ancora rilevabili anche se oggetto di interventi di trasformazione successiva ne è obbligatoria la riproposizione.

In ogni caso gli elementi a decoro dei prospetti, di nuova impostazione dovranno avere disegno semplice in sintonia con il carattere dell'edificato prevalente nell'ambito dell'intorno immediato.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a

impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

Gli interventi di ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, nei limiti consentiti dalle norme, debbono essere progettati garantendo, per la composizione e l'impiego dei materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico. A tal fine tra gli atti di progetto è prescritta la produzione di appositi elaborati grafici e descrittivi esplicitanti i criteri che hanno ordinato la progettazione.

Gli **eventuali incrementi dell'altezza massima** del fabbricato potranno essere realizzati o in misura minima (sino a circa 40 cm) e tale da non incidere sulla percezione complessiva del fabbricato o alternativamente con l'aggiunta di un intero piano con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di $\frac{1}{2}$ di quella del lato del prospetto interessato.

La copertura del corpo di fabbrica aggiunto lateralmente al corpo principale potrà essere piana calpestabile in presenza di piani superiori e da essa accessibile, o a falde con materiale di vestimento analogo a quello della copertura principale.

Il caso di copri di fabbrica di un solo piano fuori terra, o comunque di altezza limitata e con copertura piana è da favorire la formazione di "tetti verdi" di ridotto impatto paesistico ed atti a garantire un deflusso controllato delle acque meteoriche.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione dei parchi, giardini, dei percorsi pedonali scoperti presenti, con una particolare attenzione alla salvaguardia delle alberature di medio o alto fusto eventualmente presenti nei giardini, che ove dovessero essere rimosse per esigenze fitologiche dovranno essere oggetto di sostituzione in sito, o alternativamente in altro sito in contiguità paesistica, previo un adeguato progetto di carattere paesistico ambientale che dimostri la piena compensazione dei valori d'immagine presenti prima e dopo l'intervento.

Art. 34.3 ARI-Q-nn Ambiti di riqualificazione dei sistemi urbani di fondovalle

1. Individuazione

Gli ambiti corrispondono ai due fondovalle insediati del Rupinaro e dell'Entella, esterni al centro cittadino, in cui si è sviluppato linearmente, in tempi successivi, con parziali limitate espansioni nelle vallecole tributarie laterali, il sistema urbano chiavarese, sovrapponendosi, con una pluralità di funzioni diverse ad accompagnare la dominante funzione abitativa, con un esito caratterizzato, in più casi, da una elevata eterogeneità funzionale e compositiva.

Ai fini operativi viene specificata la seguente distinzione tra gli ambiti AR-Q

ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione Quartiere di Caperana ST mq 215. 738 Densità Territoriale max SU/ST 0,44

ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione Quartiere di Ri ST mq 245.972 Densità Territoriale max SU/ST 0,95

ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione Quartiere di Sanpierdicanne ST mq 320.457 Densità Territoriale max SU/ST 0,40

ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione Quartiere di S.Chiera e Fornace ST mq 265.012 Densità Territoriale max SU/ST 0,91

2. Obiettivi

Obiettivo del Piano diviene l'innescare di un graduale processo di riqualificazione che ricostituisca una qualità urbana dotata di equilibrio tra le diverse funzioni allocate, il sistema dei servizi e le infrastrutture di mobilità, superando l'attuale immagine di "periferia", recuperando nel contempo la riconoscibilità delle polarità costituite dagli antichi centri (Sanpierdicanne, Rì basso, Caperana).

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

ARI-Q-nn: classificate dal PTCP a disciplina ID-MO A

ARI-Q-CR ID-MO.a con piccola porzione in IS-MA

ARI-Q-RI ID-MO.a con piccola porzione in TU, AE, IS-MA

ARI-Q-SA ID-MO.a con piccola porzione in IS-MA CPA e ANI-MA

ARI-Q-SC ID-MO.a con piccola porzione in IS-MA CPA

ARI-Q-SC,SA Vincolo paesistico per legge, ex art.142 DL42/04

ARI-Q-SA vincolo architettonico ex DL 42/04 Parte II, vincolo ex art.136 DL 42/04 Bellezze d'insieme - Area occidentale del Comune di Chiavari ex DM 29/03/57

ARI-Q-CR per una piccola porzione in aree ancora classificate boscate

ARI-Q-RI Sistema del Verde di livello Provinciale Scheda 2.2_R_02 per una piccola parte

4. Criticità ambientali

Alcune porzioni circoscritte in ARI-Q- Ri, ARI-Q-CR sono interessate dalla REL per tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti, altre in ARI-Q-SC, ARI-Q-SA, sono interessate dalla REL per i corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici, corridoi ecologici e tappe per specie di ambienti boschivi.

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune circoscritte aree in PG3 e PG4

Le aree di fondovalle degli ARI-Q sono interessate dalle fasce fluviali duecentennali e cinquantennali

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

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (artt. 20 e 21 delle norme geologiche).

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

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche).

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

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche); è presente inoltre un corpo franoso in stato di quiescenza (classe 4, art 22 delle norme geologiche).

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

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree esterne alle perimetrazioni delle fasce fluviali esse sono prevalentemente classificate in classe 1 e 2 (suscettività d'uso non condizionata e moderatamente condizionata). In tali zone inoltre si applicano le norme per gli interventi in ambito urbanizzato – art.10 delle norme geologiche.

Per gli edifici e le infrastrutture comprese nell'area di "controllo idrogeologico" rappresentata graficamente nella tavola "Tav.12 STR" valgono le condizioni espresse all'art.25 delle presenti norme e dalle norme geologiche del Piano.

7. Destinazioni d'uso ammesse

Residenziale (R)

Turistico ricettiva (T) con esclusione di strutture ricettive all'aria aperta

Produttiva, (P) nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto e

Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa

Commerciale (C) nei limiti e condizioni stabilite dalle presenti Norme

Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma

Servizi (S), comprese le attività sportivo ricreative

8. Indice di edificazione fondiaria attribuito

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di edificazione fondiaria IF generalizzato misurato in SU pari a **0,03** mq/mq.

34.3.1 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni

2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa, nei casi in cui l'unità originaria abbia SU non inferiore o pari a mq.80, è ammesso il frazionamento unicamente in due unità e di cui la minore può avere SU pari o maggiore a mq. 28. Le unità immobiliari possono essere oggetto di frazionamento una sola volta. Per quanto concerne i parcheggi, valgono le disposizioni dell'art.16.7. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di frazionamento potranno produrre al massimo due nuove unità abitative, inclusa quella preesistente.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati. Nei casi di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B, gli interventi di ristrutturazione non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione	È ammessa nei casi di edifici residenziali privi di valore storico o architettonico e in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione della stessa destinazione d'uso se ammessa nell'Ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di SU del 10% a parità del volume V preesistente. Per gli edifici compresi in fascia di esondabilità "A" la ricostruzione in sito è ammessa purché si riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso, alla condizione che almeno il 50% del sedime coincida con quello originario. Qualora l'intervento comporti incremento di SU oltre i mq 25, con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi, in misura minima pari a quella definita all'art. 15.12 delle Norme. E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi compatibilmente con il Piano di Bacino e le destinazioni d'uso previste nell'ambito e limitatamente ai volumi che allo stato attuale siano già in possesso dei necessari requisiti edilizi, nei casi in cui: a) L'attribuzione di funzione della residenza e funzioni collaterali e della ricettività turistica è prevista per superfici utili non aventi al momento tale destinazione, ma facenti parte di edifici aventi già una tra tali funzioni d'uso come dominante.

		b) E' consentito il cambio d'uso di interi edifici legittimamente esistenti alla data di adozione del PUC verso le funzioni residenziali e/o turistico-ricettive a condizione che siano realizzati in muratura e abbiano SU maggiore di 200 mq. Nel caso di cambio d'uso verso residenziale di edifici alla quantità di volume ammissibile deve essere applicato un fattore di riduzione pari a 0,50 Per quanto concerne invece il cambio d'uso verso la funzione produttiva e commerciale, la stessa deve essere ammessa nell'Ambito e devono essere rispettate le disposizioni specifiche e del PUC in materia di commercio. In relazione all'incremento di SU o di cambi d'uso con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita all'art.15.12 delle Norme da calcolarsi sulla SU costituente incremento di quella preesistente con analoga funzione d'uso, o di nuova formazione a seguito di conversione alla nuova destinazione, limitatamente alla conversioni da altre funzioni a quelle residenziale, ricettiva alberghiera ed uffici. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di cambio d'uso non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r.24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero dei sottotetti non potranno generare nuove unità abitative autonome. Con eccezione dei casi particolari richiamati all'articolo 12 delle presenti norme per cui vigono limiti maggiori, l'incremento dell'altezza dell'edificio non può comunque essere superiore a mt.1.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1 lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito in oggetto e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero non dovranno comportare aumento del carico urbanistico. Le funzioni commerciali e i pubblici esercizi possono essere previsti unicamente ai piani fuori terra e, nei casi in cui gli edifici non siano situati in

		aree di esondabilità, anche ai piani seminterrati che ne abbiano le caratteristiche igienico edilizie.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A A* e B, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree: - Un incremento volumetrico nella misura massima del 5% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici di volume inferiore a mc.400 a destinazione residenziale, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 settembre 1967 e che non abbiano da tale data mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. - Limitatamente agli edifici o loro porzioni destinate a pubblici esercizi al fine di documentate esigenze di carattere igienico o funzionale determinate dall'osservanza di disposizioni di legge, è ammesso un incremento del Volume esistente—sino al 10% della preesistenza. L'incremento ammesso dovrà essere realizzato in corpo aderente a quello principale, su fronti secondarie e con l'osservanza dell'altezza limitata a un solo piano e dovrà essere garantita l'osservanza dell'art. 82 del DPR 380/2001 s.m. e i. in materia di accessibilità. Tali interventi possono essere assentiti alla condizione della stipula con il Comune di un atto d'obbligo con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dell'altezza limitata ad un solo piano.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A A* e B, un incremento di volume dei fabbricati già esistenti alla data di adozione del presente Piano e che non abbiano già usufruito di precedenti ampliamenti con obbligo di asservimento, per la SU aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice IF di competenza. L'incremento di volume ammesso in ogni caso non deve comportare un ampliamento eccedente il 25% della quota di volumetria esistente sino a mc.200, oltre al 10% della quota compresa tra 201 e 500 mc., comportante in contestualità un ampliamento massimo al 15% della SU preesistente, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, nel rispetto del rapporto originario tra volume e superficie coperta, con obbligo di asservimento, per la S.U. aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice I.E.F. di competenza. In alternativa all'asservimento di aree e nel rispetto dei parametri dimensionali di cui al punto precedente, è ammesso nei casi e nei limiti del punto precedente, l'impiego di crediti edilizi acquisiti a seguito delle azioni di perequazione previste da PRG previgente o di azioni compensative o di interventi di riqualificazione del PUC. Nel caso di incremento di SU maggiore di mq 25, costituente incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita

		all'art.15.12 delle Norme da calcolarsi sulla SU costituente incremento del carico urbanistico. Il permesso di costruire è subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, le modalità, le garanzie e i tempi per la loro attuazione. E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Ammissa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq 1.500 e con il reperimento di tutte le superfici da asservire (anche non contigue) entro il medesimo plesso d'ambito o tipo d'ambito nel medesimo bacino idrografico. Il rilascio del titolo edilizio per l'intervento di nuova costruzione autonoma, non derivante integralmente da sostituzione edilizia, resta subordinato all'accertamento delle seguenti condizioni, da dimostrarsi a corredo del progetto mediante appositi elaborati: a) Verifica la superficie coperta dell'edificio principale non sia superiore a 1/5 della superficie del lotto d'intervento e che per le superfici restanti siano previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti) con il mantenimento di almeno 1/5 della superficie del lotto sistemata a verde. b) Verifica che l'edificio non sia più alto della media degli edifici circostanti, o comunque non sia più alto di 3 piani fuori terra. Nel caso di edifici in area collinare con edifici previsti "a sedia" che interessano terrazzamenti posti alle diverse quote, gli edifici debbono avere altezza massima di tre piani misurata dal livello più basso, includendo i piani seminterrati. Nel caso di edifici in area collinare posti a quota costante essi non devono prevedere più di due piani fuori terra. c) Progetto accurato di sistemazione delle aree costituenti il lotto d'intervento e degli eventuali interventi di presidio idrogeologico da individuarsi anche nelle aree esterne soggette ad asservimento. d) La Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. e) Negli edifici di due piani fuori terra gli spazi ai piani terreni non possono essere adibiti a cantine e locali tecnici in misura superiore al 20% del sedime dell'edificio. f) Negli edifici monofamiliari, bifamiliari o a schiera, di due piani fuori terra la realizzazione di spazi interrati entro il sedime dell'edificio, quali box, cantine, locali tecnici, è ammessa unicamente quando il perimetro dell'edificio è realizzato in prossimità del profilo di un terrazzamento e non comporta la realizzazione di muri di contenimento a monte di altezza maggiore di mt.3,50 misurata dal piano di spiccato delle murature. Il permesso di costruire è subordinato a convenzione con il Comune contenente gli impegni del soggetto attuatore inerenti le opere di urbanizzazione necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici, le modalità, le garanzie e i tempi per la loro attuazione. Oltre alla SU derivata dall'intervento, è ammesso l'impiego di ulteriore credito edificatorio, pregresso all'adozione del PUC o ricavato all'esterno all'area

		d'intervento se proveniente da Ambiti di Riqualificazione compresi nello stesso bacino idrografico, nella misura massima del 30% rispetto a quella disponibile in ragione di asservimento di aree. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale. La nuova costruzione autonoma di cui al presente punto non è ammessa nelle aree comprese in ANI-MA e IS-MA del PTCP.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Il Piano favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di degrado e di abbandono, anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica alla condizione che siano conseguiti migliori standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, comprese le migliori dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico e il superamento delle situazioni di criticità idrogeologiche e idrauliche. Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, nel rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme.
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Gli interventi specificati all'art.22.1 del PUC sono ammessi sugli edifici di volume fino a mc 1500 a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: - Per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 60 metri cubi , - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 20 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 6 per cento e fino ad un massimo di 200 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante la demolizione di pertinenze o manufatti minori presenti sul lotto sino a mt 20 dall'edificio principale. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale già adibite a tale uso. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.

12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Sono consentiti cambi di destinazione d'uso in senso residenziale di volumi edilizi preesistenti purché legittimi sotto il profilo urbanistico alla data di adozione del PUC e non superiori a mc. 200 nei casi in cui: d) non siano stati precedentemente adibiti ad autorimesse, e) siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente, f) possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una qualità edilizia compatibile e integrabile nel contesto. Non sono ammessi cambi destinazione d'uso in senso residenziale ai piani terreni in aree soggette a inondabilità A, A* e B del PdB. Gli interventi di riqualificazione con cambi d'uso sono ammessi per le funzioni consentite nell'ambito, nel rispetto della disciplina urbanistica e del Commercio definita dal PUC. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nel rispetto di quanto disposto all'art.23 delle Norme del PUC nei casi in cui si riscontri almeno una delle seguenti condizioni: - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo A, A* e B dei Piani di Bacino, - siano situati in aree di elevata suscettività al dissesto, - versino in condizioni di degrado strutturale, - risultino incompatibili sotto il profilo della tipologia edilizia. Tali edifici, nei casi in cui vi siano idonee condizioni idrogeologiche, possono essere demoliti e ricostruiti nel sito d'intervento con incremento ammissibile fino al 35% del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto della disciplina paesistica puntuale. Alternativamente possono essere generati crediti edilizi in pari entità di volume e incremento da impiegare all'esterno del sito, laddove la normativa degli Ambiti lo consenta. Gli interventi di ricostruzione volumetrica, nello stesso ambito, non sono ammessi: – Nelle aree soggette a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, – Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di ferrovia, autostrada ed elettrodotti, – Nelle aree vincolate come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, – Nelle aree degli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio, – Nelle aree interessate da vincoli d'interesse pubblico. 4. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del medesimo plesso d'ambito o in analogo tipo d'ambito nel medesimo bacino idrografico del territorio comunale

	che risultino complessivamente di volume maggiore di mc. 2500 e si trovino in una o più delle seguenti condizioni: - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo A, A* e B dei Piani di Bacino, - siano situati in aree di elevata suscettività al dissesto, - versino in condizioni di degrado strutturale, - risultino incompatibili sotto il profilo della tipologia edilizia. Possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva, nei limiti di densità definiti per l'ambito e sino a mc. 2.500 con incremento fino al 35%, mediante rilascio di uno o più titoli abilitativi sulla base di una progettazione unitaria che comprenda la sistemazione delle aree demolite quale prerequisito per la realizzazione dell'intervento unitario ancorché articolato in singoli permessi di costruire convenzionati. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. . In ogni caso i progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area, devono comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. 7. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditone) all'area. Per la ricostruzione degli edifici nell'Ambito valgono le seguenti disposizioni: a) La densità fondiaria massima ammessa è pari all'indice di copertura di 0,35 mq/mq, b) Il sedime minimo del volume di ricostruzione è pari a mq 180, c) Per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti, ecc.). d) L'edificio in progetto non può essere più alto della media degli edifici circostanti, o comunque non più alto di 3 piani fuori terra. Nel caso di edifici in area collinare del tipo "a sedia" che interessano terrazzamenti posti alle diverse quote, gli edifici debbono avere altezza massima di due piani fuori terra o di tre piani se misurata includendo i piani seminterrati. Nel caso di edifici in area collinare con sedime posto a quota costante l'altezza massima consentita è di due piani fuori terra. e) la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. f) I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 20% del sedime dell'edificio.
--	---

		g) Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura di mq 1 per ogni 10 mc di volume ricostruito. Valgono le premialità espresse agli articoli 24 e 25.3 delle presenti Norme. I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 10.000, quando gli edifici sono funzionalmente dismessi e ricorre almeno uno dei seguenti casi: - Gli edifici versano in condizioni di degrado strutturale asseverato, - Gli edifici sono paesaggisticamente incompatibili, - Gli edifici non presentano elementi di pregio architettonico. La ricostruzione è ammessa unicamente nella stessa area oggetto d'intervento, pertanto gli edifici devono essere situati in aree che non presentino rischi idrogeologici rilevanti e che siano dotate di una congrua accessibilità carrabile e pedonale. In tali casi sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e urbana mediante interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo, con cambio d'uso compatibile con l'ambito e con le specifiche disposizioni in materia di commercio, previa approvazione di un progetto unitario comprensivo delle sistemazioni esterne e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi in ragione dell'aumento del carico urbanistico, per incrementi di SU maggiori di mq 25, secondo le dimensioni individuate all'art.15.12 delle Norme. Nei casi in cui il cambio di destinazione d'uso è volto in senso residenziale è ammessa la ricostruzione sino al 100% del volume originario. È ammesso l'incremento volumetrico sino al 35% del volume nei casi in cui l'intervento previsto comprenda la realizzazione di edilizia sociale in misura non inferiore al 20% del volume originario. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione di volumi è necessario il conseguimento dei seguenti requisiti sull'area interessata dall'intervento: - il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditoneale) all'area, - riedificazioni con altezze non superiori a quelle esistenti al contorno del lotto interessato dall'intervento entro un raggio di mt.50 e comunque non superiori a 3 piani fuori terra. Valgono le condizioni espresse per la nuova edificazione e di seguito richiamate: - Con riferimento al lotto d'intervento, l'Indice di Copertura dato dalla superficie coperta dell'edificio principale, non può essere superiore a 1/5, per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni

		tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti). - l'edificio in progetto non può essere più alto della media degli edifici circostanti entro un raggio di mt.50, o comunque non più alto di 3 piani fuori terra. - la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. Valgono le premialità specificate agli articoli 24, 25, 26 delle presenti Norme, con il limite massimo di mc 10.000 di Volume edificabile. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Ammissa per: - edificazione in ampliamento di edifici esistenti, - quale contributo sino al 40% per la nuova costruzione autonoma con asservimento di aree, nei casi in cui i crediti siano maturati in aree dello stesso bacino idrografico, - quale nuova costruzione autonoma nei casi in cui i crediti siano maturati in aree esondabili A, A* e B nello stesso bacino idrografico, o in altri ambiti ARI-Q dello stesso bacino idrografico.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	I casi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi per realizzare la sostituzioni di porzioni del tessuto urbano incluse le infrastrutture viarie, nei casi in cui: - le strade pubbliche, primarie di accesso all'area siano di sezione carrabile insufficiente, o incomplete e prive di marciapiedi, - si registra una forte carenza di servizi pubblici a standard con dotazioni inferiori al 50% degli spazi per parcheggi pubblici e aree attrezzate. I progetti devono garantire il superamento delle criticità suddette e prevedere buone dotazioni di spazi pedonali e, ove la morfologia lo consenta, ciclabili, una migliore sistemazione delle aree a maggiore sensibilità ambientale, quali le aree al contorno dei corsi d'acqua e gli spazi aperti. L'ambito di ristrutturazione urbanistica, in applicazione dell'art.48 comma 1 della l.r. 36/1997 s.m. e i. è determinato dalla CA anche su proposta di soggetti privati ed attuato mediante un PUO. Il progetto e la realizzazione degli edifici e delle attrezzature d'interesse pubblico dovranno conseguire prestazioni ottimali in termini di risparmio energetico, compatibilità ambientale e accessibilità. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi a condizione che si provveda al ridisegno interessante almeno mc 3.000 (tremila) di Volume preesistenti con possibilità di incremento dello stesso sino al 20% fruendo di crediti edilizi, che siano previste destinazioni d'uso conformi a quelle ammesse nell'ambito, si pervenga a soluzioni compositive urbanistiche e dotazioni infrastrutturali pubbliche tali da soddisfare integralmente le condizioni prescritte per la nuova edificazione. L'intervento di ristrutturazione urbanistica è assentito previa approvazione di un PUO in cui vengono determinati i pertinenti parametri edilizi nel rispetto della disciplina paesistica per l'Ambito, e comportante la stipula di una convenzione con il Comune a garanzia delle obbligazioni previste in materia di standard

		urbanistici, di modalità e fasi di costruzione, anche con l'articolazione dell'intervento in più permessi edilizi distinti, ciascuno per ogni lotto funzionale. La ristrutturazione urbanistica di cui al presente punto non è ammessa nelle aree comprese in IS-MA e ANI-MA del PTCP.
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00. Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 6,00 Distanza minima dalle costruzioni abitative esterne alla proprietà DF: mt 20 Distanza minima dalle pareti finestrate e dalle costruzioni non aventi carattere abitativo Df: mt 10 Altezza massima degli edifici: mt 10,50
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	ARI-Q-CR quartiere di Caperana mq 1000 ARI-Q-RI quartiere di Ri mq 1000 ARI-Q-SA quartiere di Sanpierdicanne mq 1000 ARI-Q-SC quartiere di S.Chiera e Fornace mq 600
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse all'interno di una fascia della profondità di mt.10 attorno al sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocate entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi SC massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile del 20% del Volume principale. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 DF - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
22	Specifiche per locali tecnici	Non possono essere costruiti in aderenza a locali abitativi o adibiti a funzioni principali, o con accesso diretto dagli stessi. Le dimensioni debbono essere strettamente ricondotte a quelle necessarie, mediante puntuale dimostrazione di progetto e in generale non superiori a mq 6 per unità immobiliare. Dispositivi degli impianti nei casi in cui siano posti in copertura dovranno essere adeguatamente integrati mediante accorgimenti architettonici o vegetali.

23	Parcheggi	Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
24	Volumi interrati	La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente nelle aree esterne alle fasce di inondabilità A, A* e B, nel rispetto delle norme geologiche per le aree di controllo idrogeologico e, in ogni caso alle seguenti condizioni: La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25. Il vano in interrato dovrà essere realizzato a una distanza opportuna dalle costruzioni e comunque non inferiore a mt. 3 da apparati fondazionali e muri di sostegno. Dovranno essere previsti adeguati sistemi di drenaggio e di convogliamento delle acque intercettate. La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della pavimentazione, compatibile con l'immagine del contesto e le condizioni idrogeologiche locali. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili). La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.
25	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: - altezza massima al colmo m. 2,80 - distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 - distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50.

		Piscine La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq.40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300. È altresì ammessa in copertura degli edifici, integrata nell'architettura. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	---

34.3.1.26 **Disciplina paesistica**

Obiettivo delle indicazioni di disciplina paesistica è quello di contribuire al rinnovo e recupero del patrimonio edilizio in condizioni di obsolescenza e degrado che ha motivato l'indirizzo di riqualificazione attribuito agli ambiti di fondovalle interno, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica, in grado di garantire il superamento dell'immagine di eterogeneità tipico delle periferie cittadine con una crescita della qualità urbana.

Gli interventi di dettaglio previsti negli ambiti, quasi nella loro totalità attribuiti al livello locale dell'assetto insediativo del P.T.C.P. o all'appartenenza al "tessuto urbano" (TU) o al regime di modificabilità dell'insediamento diffuso verso quello urbano (ID-MO.A), debbono quindi caratterizzarsi per la definizione di regole organizzative a livello di insediamento atte a contribuire al superamento delle situazioni di criticità per esposizioni al rischio idrogeologico e idraulico e al raggiungimento di più elevati standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica anche attraverso il recupero di spazi e attrezzature di pubblico interesse.

A livello di singolo edificio, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli ampliamenti volumetrici degli stessi, debbono essere impostati in termini tali da favorire la riqualificazione e valorizzazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche dell'edificio stesso, anche, ove occorra, con il rinnovo del patrimonio edilizio esistente ricorrendo a linguaggi compositivi contemporanei.

In particolare gli ampliamenti volumetrici ammessi debbono favorire il riordino e la qualificazione complessiva del fabbricato interessato, recuperando eventuali distonie presenti attraverso un progetto che inquadri l'edificio rinnovato all'interno del proprio contesto di riferimento immediato, quale elemento che contribuisce alla riqualificazione complessiva del quartiere.

Nel caso d'interventi di recupero dei sottotetti, gli interventi che modificano la sagoma dell'edificio dovranno tenere conto della composizione delle facciate. Pertanto, negli edifici con copertura a falde non saranno ammessi sopraelevazioni della linea di gronda che producano una distanza dalle aperture di facciata (finestre e portefinestre) maggiore di mt.1.

Non è ammessa l'apertura di terrazzi a pozzo in numero maggiore di due per falda, dovranno essere di larghezza contenuta entro i mt.2,10 e distare dagli spigoli degli edifici almeno mt. 2,40.

Le fronti dei fabbricati allineate lungo la viabilità di quartiere debbono favorire, anche nella loro composizione strutturale ed architettonica la presenza delle attività commerciali, artigianali di servizio alla persona e dei pubblici esercizi atte a garantire vitalità al quartiere ed alla sua positiva immagine urbana.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nella scelta dei materiali e degli accostamenti debbono essere attenti a interpretare le prassi costruttive con l'obiettivo di una buona integrazione nell'immagine paesistica.

Lo studio della collocazione dei nuovi edifici dev'essere valutato in rapporto all'inserimento nel contesto sotto il profilo della collocazione e del dimensionamento volumetrico, delle scelte tipologiche, delle soluzioni architettoniche, ammettendo soluzioni contemporanee nel linguaggio architettonico.

Sono da preferirsi soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali edilizi e alla loro sostenibilità ambientale, quali l'adozione d'intonaci a calce in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante e in legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro, gres e componenti ceramiche.

È da porre attenzione nella realizzazione di cappotti la scelta dei materiali in modo da garantire la traspirabilità delle superfici e la corretta esecuzione degli ancoraggi alla struttura e in raccordo al sistema di finitura, onde evitare cavillature e degradi delle superfici intonacate.

Laddove risulti compatibile nel contesto nelle nuove edificazioni e nelle sostituzioni edilizie sono ammesse le realizzazioni di serre solari, in generale sono ammesse tettoie e pergole.

I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie, marsigliesi ed altri materiali con essi compatibili quali ardesie artificiali, pietre grigie, tegole in alluminio grigie.

Le aperture debbono essere dotate di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare, ammettendo soluzioni differenti, integrate all'architettura, a partire dalle tradizionali persiane.

Gli interventi di sostituzione edilizia e di costruzione di nuovi edifici, in osservanza delle conclusioni e delle condizioni sui rapporti tra spazi pubblici e spazi privati oggetto di specifiche condizioni all'edificazione debbono essere corredati dalla previsione di una progettazione organica del verde privato e pubblico che attribuisca qualità al quartiere con attenzione al recupero di quegli elementi di valore storico o tradizionale-documentario la cui conoscenza e valorizzazione costituisce contributo alla identità del quartiere stesso.

I progetti di sistemazione delle aree libere devono prevedere sistemazioni a verde naturale o comunque, anche nel caso di sistemazione a parcheggio autoveicolare, garantire sufficienti condizioni di permeabilità del suolo e un ordinato deflusso delle acque meteoriche verso gli assi di fondovalle.

Nel caso di strutture edificate con tetto piano è da favorirsi nella maggior misura il ricorso a sistemazione a "tetto verde" con ritenuta e deflusso controllato delle acque.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente presenti devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere possibilmente oggetto di reimpianto nei pressi, o in caso d'impossibilità debbono essere previste a progetto sistemazioni che garantiscano una compensazione del valore ambientale e naturale del verde rimosso, in modo da assicurare la presenza di vegetazione e il suo naturale sviluppo.

34.3.1.27. Biodiversità

È necessario preventivamente agli interventi relativi alle sistemazioni idrauliche del Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico, individuare gli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perifluviali e introdurre gli accorgimenti necessari alla loro tutela. Per gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere adottati gli accorgimenti indicati nella "Guida alla conoscenza delle specie liguri Rete Natura 2000".

34.3.2 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito

34.3.2.1 ARI-Q-CR Ambito di Riqualificazione del quartiere di Caperana

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione è ridotta a m. 9,50.

34.3.2.2 ARI-Q-RI Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri

Nell'ambito, l'altezza massima della nuova edificazione il cui sedime sia previsto a distanza maggiore di m. 200 dall'asse di via Piacenza è ridotta a m. 6,50. Nel caso specifico della copertura dell'autorimessa e dello spazio di collegamento di proprietà della Parrocchia di Ri, è ammessa la realizzazione di un volume contenuto per uso spogliatoio e servizi igienici di pertinenza all'uso sportivo-ricreativo.

34.3.2.2.1 Sistemazione dello spazio aperto

Per quanto concerne l'area di via S. Pio X, la sua collocazione nello spazio urbano, la presenza della polarità del Centro Acquarone, la forma urbana scandita dall'asse viario rettilineo e ordinatore, lo sfrangiamento tra spazi eterogenei, quelli a ridosso del cimitero, le aree orticole intercluse nel quartiere di Ri, gli spazi produttivi e di servizio, rendono necessario il miglioramento e della fruizione pedonale e dell'immagine urbana a partire dal ridisegno dello spazio pubblico. A tal fine si propone la realizzazione di un viale alberato in cui trovino riorganizzazione gli spazi aperti con la identificazione e realizzazione di spazi pedonali, veicolari, di sosta delle auto, delle moto, delle bici e di manovra dei mezzi di trasporto pubblico, coinvolgendo anche l'area circostante l'ingresso al centro Acquarone nella parte a valle limitrofa alla strada.

Verde

Per le aree comprese nel Sistema del Verde di livello provinciale valgono le disposizioni per i territori compresi nelle singole aree:

Scheda 2.2_R_02 Area rurale a ponente del cimitero di Chiavari e in particolare:

Caratteristiche peculiari:

Tipologia vegetazionale prevalente: estesa area rurale caratterizzata da fasce terrazzate con oliveto (olea europea) e sparsi esemplari di alberi da frutto e nuclei di canne (arundo donax). Presenza di colture promiscue: oliveto, colture agricole, viti su pergolati con utilizzo di sistemi tradizionali di sostegno delle viti e delle colture orticole.

Strutturazione si segnala la presenza di opere funzionali all'attività agricola come i muri di sostegno delle fasce realizzati con tecniche tradizionali, percorsi pedonali o per mezzi agricoli.

Disciplina di area:

L'area si connota per l'alto valore dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione agraria, nonché per il raggiunto grado di equilibrio dell'immagine complessiva. Conseguentemente gli interventi devono essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari, dell'organizzazione complessiva dell'insieme formato dalle componenti vegetazionali e antropiche che strutturano il tessuto agrario, in quanto costituenti quadranti paesistici di pregio, di cui deve essere mantenuta la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche.

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

34.3.2.3 ARI-Q-SA Ambito di Riqualificazione del quartiere di Sanpierdicanne

Stralciato per adeguamento All. DGR 397/2020.

34.3.2.4 ARI-Q-SC Ambito di Riqualificazione del quartiere di S.Chiera e Fornace

Nell'ambito la superficie del lotto minimo libero è elevata a 2.000 metri quadrati e l'altezza massima è limitata a m.9,50.

1. Intervento in via G.B. Pianello (ex S.U.A. C.1.A.b.)

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

Verde

Per le aree comprese nel Sistema del Verde di livello provinciale valgono le disposizioni per i territori compresi nelle singole aree:

Scheda 2.2_U_0 Territori con verde connotante Area urbana di Chiavari e in particolare:

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione:

L'area è connotata da filari di palme, magnolie (*Magnolia grandiflora*), aranci ornamentali (*Citrus aurantium*) e siepi di pittosporo (*Pittosporum tobira*) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegata, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S.dell'Orto.

Disciplina di area:

In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della

struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

Art. 34.4 **ARI-PR Ambito di Riqualificazione di Preli**

34.4.1 Disposizioni generali per l'Ambito

1. Individuazione

L'ambito corrisponde all'areale litoraneo a ponente di Piazza Gagliardo limitato a monte dalla via Preli già oggetto quasi nella propria interezza di tre strumenti urbanistici attuativi di dettaglio i cui contenuti urbanistico-edilizi, con esclusione dei subcomparti interessati dal Distretto di Trasformazione DST-TRZ-PL, Assorbimento SUA/PUO vigenti e in corso di attuazione ricadenti nell'ambito:

Vengono integralmente recepiti dal Piano

ARI-PR 1 vig: S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI (soggetti attuatori Preli s.r.l./Podestà e Fond. Casa di Riposo Torriglia) a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 20/07/2011.

ARI-PR 2 vig: S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA (soggetto attuatore Fara s.r.l.) – Accordo di Programma stipulato in data 19 giugno 2015 a seguito seduta deliberante della Conferenza dei Servizi in data 5 e 17 marzo 2015. Superficie Territoriale mq 48.431 Densità Territoriale max SU/ST 0,80

ARI-PR 3 vig: S.U.A. C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE (soggetto attuatore Gli Scogli s.r.l.) – Conf. Deliberante in data 19/02/2014 e provvedimento finale del Comune n° 20 in data 23 settembre 2014.

Ad esclusione del sub-comparto n.5 del medesimo SUA per cui si rimanda alla norma riportata sotto per il sub-ambito ARI-PR1.

ARI – PR 1 vig. S.U.A. C.4.1.2. a – PRELI TORRIGLIA

Destinazioni d'uso: residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, conservazione della presenza di SU destinata alla funzione residenza limitatamente a quella già esistente all'atto di approvazione del SUA.

Nuova edificazione prevista: Relativamente alla funzione caratterizzante è ammessa la formazione di un nuovo edificio sulla base di un progetto da assentirsi attraverso procedimento concertativo ai sensi dell'art.59 della LR.36/1997.

Previsioni infrastrutturali: -

Dotazioni territoriali previste: essendo le previsioni d'interesse pubblico in ragione del servizio sociale svolto non è prevista la dotazione di specifici standard urbanistici né la conseguente necessità di convenzione con il Comune.

Stato di attuazione: non attuato

Data sottoscrizione convenzioni: -

Estremi titoli abilitativi rilasciati: PdC. DD.SOT 1 n°1 del 30/01/2012 (Sup. mq 1469), variante per adeguamento normativa antisismica e impiantistica 2013, Inizio lavori prot.2296 18/01/2013, Inizio lavori preparazione area 22/01/2013 prot. 2868.

Termini massimi per l'attuazione: superati, il progetto deve essere nuovamente presentato.

ARI – PR 2 vig: S.U.A. C.4.3 a – COLONIA FARA

Destinazioni d'uso: residenziale, ricettiva alberghiera,

Recupero edilizio e ristrutturazione previsto e realizzato: Residenza SU mq 3500 Ricettiva alberghiera SU mq 1272

Previsioni infrastrutturali: raccordi veicolari e autorimessa

Dotazioni territoriali previste: passeggiata pubblica mq 1320, parcheggi mq 1328

Stato di attuazione: in corso di realizzazione

Data sottoscrizione convenzioni: 06/07/2015

Estremi titoli abilitativi rilasciati: AdP approvato il 19/06/2015

Termini massimi per l'attuazione 19/06/2019

Proroghe:

- III Collegio di vigilanza del 11/09/2018 che stabilisce proroghe per il termine di fine lavori sino al 31/12/2019 per la conclusione generale delle opere e al 31/08/2019 per la realizzazione della passeggiata a mare,
- IV Collegio di vigilanza del 31/07/2019 proroga per la parte opere pubbliche al 30/11/2019 per modifiche alle finiture richieste dalla Soprintendenza (04/07/2018 per la parte monumentale, DD. Settore 5 n°542 del 19/11/2018),
- V Collegio di vigilanza del 16/01/2020 per la passeggiata a mare sarà resa agibile entro fine marzo 2020, mentre le opere private saranno prorogate al 30/06/2020,
- VI Collegio di vigilanza del 15/06/2020 per fine lavori parziali per lavori privati unicamente riferite alle finiture essendo i lavori edili conclusi per il 98,81%; sono concluse le opere della passeggiata pubblica e tutte le restanti opere e saranno oggetto di fine lavori parziale entro la data del 30/06/2020, con unica esclusione di opere interne e di finitura.

ARI – PR 3 vig: S.U.A. C.4.3 a bis – PRELI EX CANTIERE

Destinazioni d'uso: residenziale

Nuova edificazione prevista e realizzata: residenze SU mq 5254, commercio pubblici esercizi servizi all'ospitalità SU mq 1792

Previsioni infrastrutturali: parcheggi interrati

Dotazioni territoriali previste: passeggiata pubblica mq 3580, parcheggi mq 537

Stato di attuazione: in corso di realizzazione

Data sottoscrizione convenzioni: n°39980 del 24/10/2014, variante n°782 del 21/01/2019

Estremi titoli abilitativi rilasciati: Autorizz. Paes. 30/10/2014, variaz. 30/09/2016, P.C. 04/12/2014 e variante 01/12/2016, variante adeguamento del SUA approvata 28/12/2018 con Aut. Paes. 18/01/2019, DD. Settore 5 n°28 del 21/01/2019.

Termini massimi per l'attuazione di cui alle relative convenzioni: opere pubbliche sino al 21/04/2020, per i lavori in variante oggetto di convenzione 21/01/2023.

Ad oggi i lavori risultano completati ad esclusione della struttura ex cinema.

2. Obiettivi Recepimento di quanto già in essere e mantenimento degli usi e degli assetti correnti nelle parti non interessate dagli interventi di edilizia residenziale già assentiti.
3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale PTCP Ass. Ins.: ID-MO A, TRZ Vincolo paesistico per legge, ex art.142 DL42/04
4. Criticità ambientali Alcune porzioni circoscritte SIC Pineta e Lecceta di Chiavari (IT1332614)
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Non rilevati nell'area
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.
7. Destinazioni d'uso ammesse - Residenziale (R) limitatamente agli edifici residenziali già esistenti - Turistico Ricettiva (T) - Commerciale (C) limitatamente a esercizi di vicinato e pubblici esercizi Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma Servizi (S) pubblici e privati convenzionati
8. Indice di edificazione fondiaria attribuito -

34.4.2 Disciplina degli interventi ammessi

Relativamente alle parti dell'ambito interessate dagli strumenti urbanistici attuativi efficaci alla data di adozione del presente Piano, con esclusione dei sub-ambiti oggetto del Distretto di Trasformazione di Preli, operano le disposizioni contenute nei Piani stessi, con i relativi obblighi convenzionali sino alla compiuta realizzazione di tutte le opere di carattere privato e pubblico ivi previste.

Sino alla data di perenzia degli S.U.A. sono efficaci per gli stessi le condizioni di flessibilità operativa stabilite nelle pertinenti norme di attuazione dei medesimi strumenti, ed inoltre le eventuali varianti allo S.U.A., da approvarsi con le competenti procedure, che non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.

Al termine del periodo di validità degli S.U.A., determinato per ciascun strumento, decade la possibilità di utilizzare ulteriormente Indici di edificabilità fondiaria di qualsiasi tipo e sulle costruzioni esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo manutentivo.

34.4.2.1 Area libera di proprietà privata

All'interno dell'area identificata nelle tavole con apposito perimetro contrassegnata con la lettera "a" è ammessa la formazione di un unico progetto unitario volto alla sistemazione definitiva dell'area nei termini definiti come di seguito: E' ammessa la formazione di un unico edificio monopiano con destinazione ad attività ricreativa o a pubblico esercizio con i parametri che seguono:

- superficie di sedime massima mq.120
- altezza massima m. 3,30
- distanza minima dai confini del lotto non inferiore all'altezza della fronte in corrispondenza.

La superficie esterna residua in proprietà privata dovrà conservare pavimentazione permeabile per almeno il 70% della sua entità e dovrà essere sistemata a verde.

Resta prescritto che l'intervento dovrà prevedere quale condizione essenziale per il rilascio del necessario permesso di costruire la preventiva cessione al Comune di una fascia litoranea al confine demaniale marittimo atta a collegare la percorrenza della passeggiata a mare con la retrostante via Preli della superficie di circa mq. 600 con esplicito assenso alla possibilità di realizzazione nella fascia stessa delle opere per il proseguimento della passeggiata a mare. La sistemazione, le possibilità insediative e i parametri urbanistici di intervento ivi indicati restano subordinati alla redazione di specifici progetti di sistemazione corredati da programmi d'intervento comprendenti le aree ricadenti in regime TRZ del PTCP, che devono definire condizioni di fattibilità e tempi di realizzazione. Il progetto di sistemazione è da sottoporre all'approvazione di specifico PUO ai sensi dell'art. 61 del PTCP. Fino all'approvazione del ridetto PUO sull'area sono possibili solo gli interventi di cui all'art. 34.4.3 "disposizioni d'ambito per tipi di intervento valevoli nelle aree esterne ai SUA richiamati.

34.4.2.2 Sub Ambito AR-PR1

Scheda del Sub Ambito con esplicitazione degli interventi previsti dal subcomparto n°5 dello SUA C.4.1.2.a Preli Torriglia con i parametri urbanistico edilizi adeguati al REC:

Destinazioni d'uso: residenziale

Nuova edificazione prevista: residenze Slp mq 879, cantine mq 125, parcheggi pertinenziali interrati mq 592, parcheggi pertinenziali fuori terra mq 208 compresa l'area carrabile

Previsioni infrastrutturali:

Dotazioni territoriali previste: passeggiata pubblica mq 2703, ripristino opere di difesa a mare

Stato di attuazione: sospeso in attesa di stipula di convenzione

Data sottoscrizione convenzioni:

Estremi titoli abilitativi rilasciati: SUA Approvato con DD n.47 del 27/12/2016

Termini massimi per l'attuazione: 27/12/2021

34.4.3 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento valevoli nelle aree esterne ai SUA richiamati, quali ex colonia Piaggio

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Sono ammessi interventi di frazionamento che producano unità abitative di SU non inferiori a mq 60. Gli interventi di frazionamento possono essere effettuati una sola volta e non possono riguardare unità abitative già oggetto in passato di tali interventi. Nel caso d'interventi di frazionamento è richiesto il reperimento di parcheggi pertinenziali per ogni unità abitativa generata, secondo quanto disposto all'art.16.7.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa senza modifiche di sagoma
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	Non ammesso
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non ammessi

	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 s.m. e i.	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti di edifici esistenti alla data del 12/11/2014 e che non siano stati oggetto di ristrutturazioni, sono ammessi senza modifiche di sagoma, nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 s.m. e i.	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ammessi
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessi
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non ammessi
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non ammessi
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	-
19	Parametri edilizi della nuova costruzione	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	-
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	-

22	Specifiche per locali tecnici	Debbono essere ricavati all'interno dei volumi esistenti. Le dimensioni debbono essere strettamente ricondotte a quelle necessarie, mediante puntuale dimostrazione di progetto e in generale non superiori a mq 6 per unità immobiliare. Dispositivi degli impianti nei casi in cui siano posti in copertura dovranno essere adeguatamente integrati mediante accorgimenti architettonici o vegetali.
23	Parcheggi	Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
24	Volumi interrati	-
25	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio pertinenziale. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato e non interessi porzioni affacciate direttamente sui percorsi pubblici principali. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Piscine La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq.40,00. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggiino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
26	Disciplina paesistica	I progetti di sistemazione delle aree libere devono prevedere sistemazioni a verde naturale o comunque, anche nel caso di sistemazione a parcheggio autoveicolare, garantire sufficienti condizioni di permeabilità del suolo e un ordinato deflusso delle acque meteoriche. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente presenti devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere possibilmente oggetto di reimpianto nei pressi, o in caso d'impossibilità debbono essere previste a progetto sistemazioni che garantiscano una compensazione del valore ambientale e naturale del verde rimosso, in modo da assicurare la presenza di vegetazione e il suo naturale sviluppo.

Art. 34.5 ARI-FM Ambito di Riqualificazione del Fronte Mare

34.5.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione L'ambito costituente il fronte a mare urbano si estende a comprendere i diversi sistemi edificati, compresi tra la Piazza Gagliardo e la parte retrostante la Colmata a fianco del Lido, realizzati in tempi successivi e che pur nella loro evidente eterogeneità compositiva definiscono un complesso urbano compiuto e sostanzialmente saturo, privo di ulteriori significative possibilità di trasformazioni, fatte salve singole puntuali situazioni, definite esplicitamente e dettagliatamente all'interno di specifici progetti d'area. Pertanto, fatto salvo quanto previsto per i progetti d'area l'intero ambito è privo di Indice di utilizzazione insediativa per qualsiasi funzione. Superficie Territoriale mq 150.741 Densità Territoriale max SU/ST 1,24
2. Obiettivi Qualificazione dello spazio urbano e dello spazio urbano (passeggiata, connessioni con il centro città, spazi accessori di servizio) a integrazione delle diverse componenti.
3. Disciplina del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale e altre disposizioni di tutela ambientale PTCP: Ass. Ins. TU, piccole porzioni AI-CO, ID-MO.A Vincoli Soprintendenza: DL 42/2004 Parte II vincoli architettonici puntuali
4. Criticità Ambientali Non rilevato
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica Aree in fascia B del PdB
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio del PUC L'ambito comprende aree costiere in parte soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale- classe 4i) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.
7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio Si

8. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale (R)
- Turistico ricettiva (T)
- Produttiva (P1) artigianale di produzioni di beni e servizi esclusivamente se compatibili con la residenza e in misura non superiore al 20% della SU dell'edificio in cui è collocata
- Produttiva (P3) Attività terziarie e direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione
- Commerciale (C)
- Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma
- Servizi (S)

9. Indice di edificabilità fondiaria attribuita

L'Ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di edificabilità fondiaria IF sulle aree libere

34.5.2 Disciplina degli interventi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi che propongono incremento del numero delle unità abitative esistenti possono essere effettuati una sola volta e non debbono produrre unità aventi SU minore di mq. 40. In fascia A, A* del Piano di Bacino gli interventi di frazionamento sono ammessi con l'aumento di una sola unità abitativa e a parità di superficie, aventi unità con SU minima maggiore di mq. 40. Per ogni nuova unità abitativa dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinentemente secondo quanto disposto all'art.16.7. Gli interventi di frazionamento debbono essere condotti nel rispetto delle disposizioni contenute nel repertorio degli edifici di pregio e nel rispetto della coerenza architettonica e paesaggistica dei fronti stradali interessati.
3	Restauro e risanamento conservativo	Stante il pregio paesaggistico e del tessuto edilizio dell'ambito, gli interventi dovranno favorire la eliminazione o la riduzione delle inadeguatezze architettoniche che fossero presenti. Gli interventi comportanti modifiche alla dimensione delle aperture o formazione di nuove, dovranno strettamente e positivamente relazionarsi ai caratteri tipologici dell'edificio.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con la conservazione dell'involucro volumetrico esistente e le limitazioni dettagliate in norma. Nei casi di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B, gli interventi di ristrutturazione non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
4.1	Demolizione e ricostruzione	Nel caso di interventi su edifici non compresi nel repertorio delle schede, comportanti ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, anche per porzioni successive, dell'intero edificio è obbligatorio

		che l'organizzazione generale dei nuovi prospetti e del sistema delle bucature sia condotta nel rispetto dei caratteri tipologici (altezza generale e di interpiano, presenza eventuale di porticato, caratteri della copertura, ecc.) dominanti nello stesso allineamento lungo il fronte stradale, garantendone la continuità. In tal senso il progetto dovrà contenere una compiuta rappresentazione del fronte stradale lungo l'asse pubblico di riferimento principale inquadrando la previsione entro un progetto complessivo che garantisca il corretto inserimento dell'intervento all'interno del sistema dei valori naturali ed edificati presenti. Nei casi di aree soggette a esondabilità e classificate in fasce "A, A* e B" del PdB gli interventi di demolizione e ricostruzione di unità edilizie sono ammessi purché la ricostruzione in sito riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico. Nei casi in cui sia ammesso, qualora l'intervento comporti incremento di SU oltre i mq 25, con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi, in misura minima pari a quella definita all'art. 15.12 delle Norme. E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Ammesso per le funzioni previste per l'ambito e quando l'edificio allo stato attuale ne possieda i requisiti edilizi. Nelle aree soggette a esondabilità A, A* e B del PdB non sono ammessi aumenti del carico urbanistico. In relazione all'incremento di SU o di cambi d'uso con incremento del carico urbanistico, con SU maggiore di mq 25, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita all'art.15.12 delle Norme. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Le variazioni di sagoma sono ammesse con modifiche della linea di gronda non superiori a cm 40 e nei casi in cui i caratteri architettonici dell'edificio e del fronte stradale interessato lo consentano senza significative alterazioni dell'immagine urbana. Nei casi di variazione della linea di gronda l'altezza di colmo potrà essere innalzata di cm. 40. In presenza di tetti a falde è altresì possibile apportare modifiche all'inclinazione del tetto e all'altezza del colmo, purché l'inclinazione

		del tetto risulti compresa tra i 18° e i 23°, in relazione alle caratteristiche dei materiali impiegati. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero dei sottotetti non potranno generare nuove unità abitative autonome.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie al momento dell'adozione del Piano. Nel caso di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B gli interventi di recupero non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Compatibilmente con le prescrizioni del PdB, è ammesso ove il progetto ne manifesti la necessità per il miglior adempimento delle indicazioni tipologiche proprie dell'ambito, un incremento della volumetria esistente sino al 10%. Nel caso di edifici che non si trovino in fasce di esondabilità del Piano di Bacino, limitatamente alle loro porzioni destinate a pubblici esercizi e per il superamento di documentate esigenze igienico sanitarie, è ammesso un incremento della volumetria esistente sino al 5% della preesistenza, condizionato alla stipula con il Comune di una convenzione con la quale la proprietà assuma impegno alla conservazione della destinazione d'uso a pubblico esercizio per un periodo di almeno 25 anni. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dei parametri di distanza dalle altre costruzioni e dai confini desumibili dal C.C. ed altezza limitata ad un solo piano.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi in quanto non presente IF d'Ambito.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessi in quanto non presente IF d'Ambito.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	

11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti fruendo di crediti edilizi derivanti dalla rimozione di volumi nello stesso ambito limitatamente alla demolizione di singoli manufatti legittimi di volume V sino a mc 200, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15. Nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e sino a mc100 da impiegare in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto, con obbligo di mantenimento del terreno a verde. In alternativa i crediti edilizi generati in seguito alle demolizioni di cui sopra possono essere impiegati in ampliamento degli edifici esistenti negli Ambiti ARI-TU e ARI-CU.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Valgono le condizioni espresse al punto 5 precedente.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non sono ammessi.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non sono ammessi.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Sono ammessi interventi di ampliamento volumetrico fruendo di crediti edilizi provenienti dall'esterno del lotto d'intervento esclusivamente nella misura massima di un incremento del volume V sino al 10% della preesistenza, con utilizzo di credito edilizio disponibile per il richiedente, esclusivamente per i fabbricati aventi volume V sino a 600 mc.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di ampliamento volumetrico di edifici esistenti che comportino modifica dell'involucro edilizio preesistente, le volumetrie debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno mt. 10,00. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non possono in ogni caso incrementare l'indice di copertura IC in misura superiore al 5% del valore precedente. Altezza massima degli edifici: mt 10,50 Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 5,00 Distanza minima dalle costruzioni DF: mt 10
19, 20	-	-

21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse, fatto salvo quanto prescritto al punto successivo.
22	Parcheggi	Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
23	Specifiche per locali tecnici	Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali. Sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, privi di comunicazione diretta con superfici utili contigue, dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti. Quando ciò non sia possibile, in zone non esondabili possono essere collocati addossati alle facciate, nei prospetti secondari, ricorrendo a impianti compatti. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e devono essere previste soluzioni armoniche di mascheramento.
24	Volumi interrati	La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente nelle aree che non siano comprese nelle fasce di esondabilità A, A* e B, e alle seguenti condizioni: La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/5 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25. La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente. Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).
25	Spazi aperti	Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine. Percorrenze carrabili e parcheggi Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti in un raggio di mt 200 all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate. Modifiche morfologiche

		Non sono modificazioni delle quote di sistemazioni delle aree esterne eccedenti quelle minime connesse alla migliore sistemazione di corti interne in forma di giardino o corte pertinenziale. Installazione di manufatti non volumetrici È ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: altezza massima al colmo m. 2,50 distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50. Piscine La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa con eccezione di quelle realizzate in copertura degli edifici, integrate all'architettura. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	--

34.5.3 Disposizioni speciali

34.5.3.1 Conferma SUA – soc. Scogli

Vengono integralmente recepiti dal Piano, nei termini oggetto della conclusione del procedimento approvativo, derivabili dalla Conferenza dei Servizi in sede deliberante in data 17 giugno 2010, i contenuti dello S.U.A. di iniz. privata della sottozona speciale C.5.3 (Scogli) oggetto di provvedimento finale con determinazione n° 2 del 22.11.2010, disposto a seguito della stipula della Convenzione urbanistica in data 4 ottobre 2011.

Per tutta la durata in efficacia dello S.U.A. è ammessa la introduzione di varianti, da approvarsi con le competenti procedure, a condizioni che le stesse non comportino un incremento del carico urbanistico originariamente previsto, modifiche ai parametri edilizi delle distanze dagli altri fabbricati o dell'altezza massima, né una riduzione dell'entità delle opere pubbliche per le quali è stato previsto l'accollo alla esecuzione al soggetto attuatore.

34.5.3.2 Strutture turistiche ricettive

Gli immobili edilizi presenti nell'ambito che, all'atto dell'adozione del Piano, hanno funzione turistico ricettiva alberghiera nelle forme classificate nella L.R. 32/2014 e specificatamente segnalate con apposita indicazione nella Tavola DF 32 del PUC, non possono essere oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso, se non limitatamente agli esercizi (Hotel Torino) per i quali mediante la variante al P.R.G. introdotta ai sensi dell'art. 2 della L.R. 1/2008 e approvata con D.G.R. n° 636 del 31/05/2013 è stata ammessa la conversione alle funzioni d'uso ammesse nell'ambito di appartenenza.

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

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

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

34.5.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

Il fronte a mare urbano così come individuato quale ambito di riqualificazione presenta allo stato elementi di disorganicità tipologica frutto delle diverse tempistiche e modalità risalenti al suo sviluppo edificatorio.

Ferme restando le sue caratteristiche compositive che, anche nelle loro differenze, contribuiscono a ritmare l'andamento del fronte urbano, obiettivo della disciplina è quello di favorire insieme ai corretti elementi di riqualificazione della linea edificata in assenza di significative alterazioni della stessa, lo sviluppo quale elemento unificante della passeggiata a mare, la cui migliore sistemazione in termini di percorrenza pedonale e ciclabile e di arredo a verde costituisce componente di grande valore nel quadro della qualità della città.

La passeggiata dovrà ricucire gli spazi pedonali esistenti e conferire loro, anche attraverso il ridisegno degli elementi architettonici e di arredo urbano presenti, la dignità di spazi urbani caratterizzanti l'identità di un sito di particolare valore, capace di connettere il fronte della città con il porto turistico e le polarità litoranee (Lido e ex-colonia Fara) che connotano a levante ed a ponente l'intero water front cittadino.

La percorrenza ciclabile dovrà essere prevista nella maggior misura possibile su sede propria, limitando all'indispensabile le interferenze con la viabilità ordinaria e le aree per il transito e la sosta pedonale.

Le sistemazioni della passeggiata a mare dovranno essere realizzate in modo da integrare la percorrenza pedonale e gli impianti balneari, i cui volumi, anche a carattere temporaneo, dovranno sempre conservare l'intero ingombro al di sotto della quota di calpestio pubblica, in modo da non ostacolare la visuale verso il mare.

Art. 34.6 ARI-LB Ambito di Riqualificazione del litorale balneabile

34.6.1 Disposizioni generali d'Ambito

1- Individuazione

E' costituito dalle superfici della costa marittima bassa, compresa tra l'accesso alla villa Piaggio e la foce del Rupinaro, in cui è concentrata la risorsa del litorale balneabile cittadino (con esclusione delle strutture comprese nel Distretto di Trasformazione Colmata-Lido e la porzione più occidentale del vigente S.U.A. della zona di Preli), in prevalenza comprese nel Demanio Marittimo e pertanto sottoposto alla disciplina di cui alla L.R. 28 aprile 1999, n. 13 e s.m. con comprensione nell'ambito di un ridotto tratto di proprietà comunale attribuito in concessione ad uno stabilimento balneare.

Superficie Territoriale mq. 22.479

2. Obiettivi

La qualità dell'immagine del litorale marittimo insieme ad una equilibrata presenza delle strutture atte alla balneazione tale da garantire la migliore fruizione da parte del pubblico riducendo al massimo la presenza delle strutture permanenti, costituisce una componente rilevante nel disegno del PUC verso una città che trova nella qualità dell'ambiente e nella positività della sua fruizione il riferimento principale nei propri processi di evoluzione futura.

La disciplina d'ambito pertanto ha il ruolo di riconoscere la peculiarità del litorale balneabile urbano quale risorsa indispensabile e strategica per l'affermazione sia della qualità dell'abitare chiavarese sia dell'offerta turistica che la città esprime, favorendone le possibilità di riqualificazione delle dotazioni balneari nel quadro di una più compiuta fruizione pubblica dell'intero affaccio al mare di cui deve essere garantita la positività dell'immagine anche attraverso il controllo della intervisibilità tra il lido marittimo e la percorrenza urbana litoranea.

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

Assetto insediativo del PTCP ID-MO.A, TU e limitatamente all'area interessata dallo stabilimento balneare "il Gabbiano" TRZ, minima porzione IS-CE
Vincolo paesistico ai sensi D.M. 42/2004 art.142

4. Criticità Ambientali

-

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Obbligo di osservanza delle disposizioni sovraordinate previste per la fascia dinamica di appartenenza dalle disposizioni contenute nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero per l'Ambito Costiero P.15
Attenzione a non interferire con le dinamiche naturali delle spiagge nell'osservanza di quanto disposto dalle Norme del PTAMC, in particolare i casi di ampliamento devono escludere l'interessamento degli arenili per i tratti definiti dal PTAMC in cui sono vietate le realizzazioni di opere riflettenti il moto ondoso.

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

L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

(S) Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

(FV5) spiagge libere e libere attrezzate,

(C2) Attività di servizio alla persona

Possono essere computate con un incremento fino al 20% le superfici relative a spiagge:

▣ Dotate di attrezzature pubbliche per attività di svago, sosta, ricreazione, aggregazione sociale stabili (utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno);

▣ Attrezzate per la fruizione da parte di disabili;

▣ Quote eccedenti la percentuale minima del 40% di spiagge libere o libere attrezzate fissata ai sensi della l.r.13/1999 e s.m.

8. Indice di edificazione fondiaria attribuito

Nessuno

34.6.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Con osservanza della caratteristiche tipologiche esistenti
2	Manutenzione straordinaria	In assenza di modifiche dell'aspetto esterno dei manufatti interessati se non per la loro omologazione ai caratteri propri delle strutture balneari tradizionali già dominanti nel contesto.
3	Restauro e risanamento conservativo	Con divieto di surroga di componenti degradati con materiali non analoghi a quelli originari o comunque con maggiori caratteristiche di stabilità, ove a carattere stagionale, con divieto di incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo.

4	Ristrutturazione edilizia	Non ammessa
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non ammessi
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	Non pertinente, non ammessi
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Non pertinente, non ammessi
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Non pertinente, non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Non ricorre il caso
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso.
	Interventi di Riqualificazione	
11	Riqualificazione edilizia	Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero attuativa dell'articolo 41 della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 e suc. mod. sulle aree facenti parte del Demanio Marittimo, nel rispetto dell'art.11 quinquies 1 l.r. 13/1999, al fine della riqualificazione e del miglioramento funzionale delle strutture a servizio per la balneazione, sia libere, sia in concessione a privati che libere attrezzate, ai sensi delle vigenti disposizioni è ammessa la integrazione delle strutture già esistenti entro il 10% della superficie coperta al momento dell'approvazione del PUC, con la formazione di manufatti non in muratura, con conservazione dei caratteri compositivi presenti e della medesima destinazione d'uso, che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima. A garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione, ove si tratti di superfici in concessione, il concessionario è tenuto a depositare idonea fidejussione al Comune.
12	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
13	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
	Interventi speciali	
14	Realizzazione di interventi pubblici o di pubblico interesse	Esclusivamente nel caso di infrastrutture pubbliche o opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario derivanti da obblighi di legge ne è ammessa la realizzazione anche in muratura, con preferenza per le sistemazioni interrato adeguatamente mascherate.

		Non sono ammessi interventi, sia pubblici sia privati, che possano interferire con la possibilità di attuare il progetto di ristrutturazione delle difese a mare con l'eventuale sostituzione delle attuali scogliere con pennelli perpendicolari alla costa come previsto dallo studio preliminare redatto predisposto con il contributo di Regione Liguria.
15	Disposizioni particolari relativi all'area di proprietà comunale esterna al confine demaniale marittimo	All'interno dell'area, nel quadro di una riqualificazione complessiva dello stabilimento balneare in concessione "Il Gabbiano", nel rispetto dell'art.11 quinquies 1 l.r. 13/1999, è ammesso un ampliamento e risistemazione dei manufatti e delle attrezzature balneari e per i servizi connessi per una Superficie Utile SU pari ad un massimo complessivo di mq. 240,00 ed un corrispondente volume massimo complessivo di mc.780,00. La realizzazione dell'ampliamento è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo nella forma del P.U.O. che dovrà prevedere la ristrutturazione complessiva dello stabilimento stesso sia relativamente alla parte in area demaniale che su quella di proprietà comunale. Ricadendo l'area del P.U.O. integralmente all'interno di una zona TRZ dell'assetto insediativo del P.T.C.P. l'approvazione dello strumento resta riservata alla Regione Liguria.
	Parametri edilizi	
16	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Nel caso di interventi sia che comportino modifica dell'involucro preesistente le eventuali aggiunte volumetriche debbono osservare una distanza dalla battigia marina non inferiore a m. 10 e osservare una distanza da altre strutture analoghe, esterne alla concessione in atto di almeno m. 10,00.
17	Parametri edilizi della nuova costruzione	All'interno dell'area interessata dal P.U.O. Bagni Gabbiano i relativi parametri sono determinati dallo strumento attuativo.

34.6.3 Disciplina Paesistica di Livello Puntuale

La collocazione dei manufatti deve essere composta in modo da limitare l'effetto barrierante della costa dalle visuali pubbliche. Sono da preferire strutture rimovibili realizzate con pannellature in legno, materiali vegetali, in pvc nei colori tradizionali chiari. È ammesso l'impiego di tensostrutture ombreggianti a vela.

Anche i raccordi dei percorsi orizzontali debbono essere realizzati a secco con la posa di materiale removibile (piastrelle in graniglia di cemento, pontili con assi in legno, passerelle in pvc).

Art. 34.7 ARI-FE Ambito di Riqualficazione del Fondovalle Entella a Caperana

34.7.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

L'ambito corrisponde alla piana dell'Entella, compresa tra il tracciato della viabilità di fondovalle (via Parma e via Piacenza) e la riva fluviale, a partire dal ponte della Maddalena sino al confine comunale, e per oltre l'80% della sua superficie risulta ricompreso in fascia A del vigente Piano di Bacino, con conseguente attuale applicazione della conseguente disciplina di tutela.

La porzione dell'ambito non compresa entro la fascia A è comunque esposta al rischio della esondabilità a ricorrenza duecentennale (fascia B) con valutazione diversificata dei tiranti idrici massimi raggiungibili nell'evento. Superficie Territoriale mq. 451.047 Densità Territoriale max SU/ST 0,68

2. Obiettivi

La presenza del regime di tutela ha di fatto positivamente impedito nel corso degli ultimi lustri la totale trasformazione in senso urbano del sistema della piana, garantendo la possibilità di impostare un progetto di riqualficazione complessivo che torni a riconoscere nella presenza del corso d'acqua lo storico elemento ordinatore di un organismo plurifunzionale, e tale da favorire la soluzione delle problematiche presenti entro un quadro ordinato di valori non conflittuale tra le diverse esigenze presenti (viabilistiche, ecologiche, ambientali, produttive, insediative e di servizi collettivi atti a favorirne una corretta fruizione)

In pendenza di un progetto complessivo di carattere sovracomunale che possa darsi carico a dare complessiva stabilità e funzionalità al sistema dell'ambito territoriale dell'Entella garantendone quelle necessarie condizioni di sicurezza nei confronti del rischio idraulico, che sono necessarie per rendere possibile il graduale processo di superamento delle disorganicità presenti nei tessuti urbani, salvaguardando, in via prioritaria, quegli elementi di valore naturale propri dello specifico ecosistema fluviale come la permeabilità complessiva del suolo, la presenza caratterizzante delle aree utilizzate a fini agricoli, che costituiscono una risorsa preziosa e fondamentale dell'intero sistema, il Piano si pone l'obiettivo di determinare l'ammissibilità e le modalità esecutive degli interventi compatibili con il regime attuale determinato dal Piano di Bacino e volti sostanzialmente al miglioramento funzionale e qualitativo del sistema insediato, in assenza di significative modifiche delle sue modalità d'uso e dimensioni, nella salvaguardia della risorsa degli spazi liberi, individuando inoltre quale priorità di intervento la realizzazione di una connessione efficiente e diretta tra il casello autostradale di Lavagna, in sponda sinistra e viale Kasman, sulla sponda opposta di accesso al centro di Chiavari.

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

PTCP: Ass. Ins. ID-MO.A, TU

Vincoli Soprintendenza:

Parte II DL 42/04 vincoli e architettonici puntuali

4. Criticità Ambientali

SIC terrestre Foce e medio Corso del Fiume Entella (IT1332717)

Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica PdB Fascia A e B
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5) e la fascia di riassetto fluviale classe 5fr prevista dal progetto preliminare di messa in sicurezza del fiume Entella, ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata. L'ambito comprende anche la fascia di rispetto dai pozzi ad uso potabile (classe 5ri e 4ri).
7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio No
8. Destinazioni d'uso ammesse - Residenziale (R) - Turistico ricettiva (T) con limitazioni per la categoria T1 alberghiera - Produttiva, (P) nei limiti della ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto, - Rurale (A1) nei limiti dell'accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale, senza condizioni - Commerciale (C) - Autorimesse e rimessaggi (V) nei limiti dell'ammissibilità della sola conservazione delle attività già in atto - Servizi (S)
9. Indice di edificazione fondiaria attribuito Nessuno

34.7.2 Disciplina degli interventi edilizi d'Ambito

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Non ammesso
3	Restauro e risanamento conservativo	Con limitazioni, Nei limiti della volumetria esistente e senza mutamento della destinazione d'uso
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati. Nei casi di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B, gli interventi di ristrutturazione non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'us	Con limitazioni Limitatamente agli edifici aventi volumetria geometrica sino a mc. 500, in accertato stato di degrado delle strutture edilizie e privi di valore testimoniale è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione anche non fedele di un fabbricato esistente all'interno del medesimo ambito, senza incremento della volumetria preesistente, con osservanza delle seguenti condizioni: - Il nuovo sedime risulti interamente entro una distanza sino a m. 40 (quaranta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle e sia posto

		totalmente all'esterno della fascia di spessore mt.20 dal limite della fascia fluviale come indicata nella TAV.01 STR . - Siano utilizzate tipologie costruttive adeguate per la protezione dagli allagamenti con impiego di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità. - L'area liberata dalla costruzione e quella dell'immediato intorno per una superficie complessiva non inferiore al doppio del sedime originario, sia adeguatamente sistemata assicurandone la completa permeabilità del suolo.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Gli edifici ricadenti secondo le disposizioni del Piano di Bacino all'interno della fascia B e quelli ricadenti nella fascia A e A* ma posti interamente entro la distanza sino a di m.40 (quaranta) dal limite della strada territoriale di fondovalle (via Parma), possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti il cambio d'uso alla condizione che la destinazione d'uso assegnata non determini dimostrativamente un carico urbanistico maggiore di quello preesistente. A tal riguardo quale carico urbanistico deve intendersi il numero massimo stimabile delle persone potenzialmente presenti contemporaneamente all'interno della struttura in esame (residenti, addetti, utenti delle attività produttive o commerciali in atto e simili, in osservanza di quanto al riguardo presente negli indirizzi applicativi pubblicati dalla gestione del Piano di Bacino). E' esclusa la demolizione e ricostruzione integrale di edifici con contestuale cambio di destinazione d'uso.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Non ammessi
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	In contestualità degli interventi ammessi, nell'ambito delle aree poste entro mt. 40 (quaranta) dal limite della carreggiata stradale dell'asse di fondovalle (assi principali di via Parma e via Piacenza) ed all'esterno di una fascia di spessore mt. 20 dal limite della Fascia di Riassetto e RF del Piano di Bacino, così come individuata in cartografia (TAV.01 STR), sono ammessi (in conformità con quanto previsto all'art. 15 delle Norme di Attuazione del Piano di Bacino ed in conformità alle condizioni ed alle modalità esecutive nello stesso testo indicate), modesti ampliamenti sino al 20% del volume geometrico del fabbricato originario con un incremento inferiore a complessivi mc 100 di volume e mq 25 di SU, dimostrativamente motivati da esigenze di adeguamento igienico-sanitario e/o funzionale. Sono in ogni caso esclusi gli interventi volti alla realizzazione di volumi interrati. Nelle aree comprese in fasce di inondabilità A e A*B, soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a gli interventi edilizi non possono impiegare incrementi di volumetria derivanti da premialità.

9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non ammessi
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non ammessi
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Si rimanda alle specifiche individuate all'art. 25.3
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessi
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Nel caso d'interventi sia di ristrutturazione edilizia che di ampliamento volumetrico, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente le eventuali modifiche volumetriche non potranno comportare un incremento dell'impronta a terra del fabbricato, non dovranno comportare incremento dell'altezza del fabbricato preesistente di oltre m. 3,00 ove l'altezza preesistente sia inferiore a m. 6,00 e di m. 0,50 ove l'altezza sia già superiore a tale limite ed infine dovranno essere collocati a distanza non inferiore a m. 3 dal confine di proprietà e le loro fronti libere dovranno avere intervallo di almeno m. 10, misurato ortogonalmente, dalle fronti libere del fabbricato più vicino.
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorrente
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammessa
22	Specifiche per locali tecnici	Ammessi se contenuti entro i volumi esistenti
23	Parcheggi	Non ricorre il caso di nuovi parcheggi pertinenziali
24	Volumi interrati	Non ammessi

25	Spazi aperti	<u>Percorrenze carrabili e parcheggi</u> La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. La formazione di nuove percorrenze carrabili o aree di parcheggio è esclusa all'interno della fascia fluviale e di una ulteriore fascia di spessore mt.20 dal limite della stessa come indicata nella TAV.01 STR <u>Installazione di manufatti non volumetrici</u> E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non dovranno comportare riduzione della permeabilità del suolo interessato. La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti e priva di pavimentazione impermeabile dovrà avere Superficie Coperta non superiore mq. 4 e dovrà osservare i seguenti parametri: • H max al colmo m. 2,80 • DF esterni alla proprietà m. 5,00 • DC m. 1,50 <u>Piscine</u> La formazione di nuove piscine scoperte non è ammessa <u>Recinzioni</u> La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, e siano realizzate in modo da non impedire il passaggio dell'acqua in caso di esondazione.
----	--------------	--

34.7.3 Disciplina paesistica

In via generale tutti gli interventi aventi come oggetto il recupero degli edifici che compongono il sistema abitativo presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema insediato, con una particolare attenzione nei confronti della salvaguardia degli spazi scoperti, al fine di escluderne la ulteriore progressiva artificializzazione.

Gli interventi di recupero, interessanti gli edifici la cui costruzione risale entro la prima metà del secolo XX dovranno rispettare ove possibile l'articolazione e la connotazione architettonica che caratterizza gli edifici stessi, evitando trasformazioni dei prospetti disposti verso la via pubblica che incidano sull'articolazione delle aperture ed in generale sul rapporto pieni/vuoti, o che ne compromettano l'apparato decorativo delle fronti.

In genere nelle coperture dovranno essere mantenute le composizioni esistenti, con manto realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia, conservando inalterate le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente di origine recente, su fabbricati con evidenti situazioni di alterazione della composizione volumetrica, l'intervento di recupero deve costituire occasione di riordino e qualificazione complessiva mediante progetti che al tempo stesso conseguano la minore esposizione al rischio idraulico attraverso l'impiego di soluzioni che prevedano cambi d'uso al piano terreno e una riduzione dell'impegno di suolo.

L'ammodernamento degli impianti tecnologici deve comportare il minimo ingombro visivo, posizionando gli impianti all'interno degli edifici o, se tecnicamente e funzionalmente impossibile, su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti quali, ad esempio, le antenne centralizzate. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.

In via generale tutti gli interventi sulle parti scoperte del sistema edificato non dovranno compromettere i valori presenti nella conformazione delle aree verdi pertinenziali, dei percorsi pedonali, delle colture tradizionali che rappresentano i relitti di un assetto agrario storico di fondovalle, costituito da stretti lotti disposti ortogonalmente al fiume di cui permangono disegni di suolo da conservare e integrare: passaggi, siepi, filari, orti, frutteti, giardini, aree permeabili e vegetate.

34.7.3.1 Biodiversità

Qualunque intervento previsto a margine del SIC o che possa comportare interferenze con esso è tenuto a verificarne l'ammissibilità attraverso la valutazione d'incidenza.

34.7.3.2 Disposizioni per la formazione della connessione tra viale Kasman e il casello autostradale

Le tavole del Piano segnalano in termini indicativi il tracciato del prolungamento di viale Kasman sino all'altezza della prevista connessione con il casello autostradale di Lavagna, tratto dagli elaborati oggetto di impegno di pianificazione intercorso in precedenza tra Regione, Provincia ed i Comuni affacciati sul corso terminale dell'Entella.

La realizzazione del tracciato resta subordinata all'esito favorevole di procedimento di valutazione ambientale strategica ai sensi L.R. 32/2012 sul progetto definitivo, da condursi a cura del soggetto pubblico proponente dello stesso.

Art. 34.8 ARI-CA-nn Ambiti di riqualificazione della Campagna abitata

34.8.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

ARI-CA-CR Ambito di Riqualificazione della Campagna Abitata di Caperana, S.T.mq 174880 Densità Territoriale max SU/ST 0,14.

ARI-CA-MX Ambito di Riqualificazione della Campagna Abitata di Maxena, S.T.mq 149.743 Densità Territoriale max SU/ST 0,14

Si tratta di due ambiti - uno a Caperana e uno a Maxena - con queste caratteristiche, comprende le porzioni di territorio collinare caratterizzato da insediamenti recenti e di matrice agricola di cui permangono colture e organizzazioni del suolo, tipiche della cosiddetta Campagna Abitata che, a differenza degli ambiti di completamento, è classificata in regime IS-MA del PTCP.

2. Obiettivi

Mantenimento dell'equilibrio conseguito tra volumi edilizi e spazi aperti, riqualificazione delle reti infrastrutturali viarie e dei servi di rete.

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

PTCP Ass.Ins. IS-MA, minima porzione ID-MOA

Vincoli Soprintendenza ARI-CA-CR: Assenti, ARI-CA-MX: Bellezze individue Area Occidentale del Comune di Chiavari.

Sistema del Verde Provinciale in parte interessato da PUT Parchi urbani territoriali previsti nella pianificazione comunale.

4. Criticità ambientali A Maxena limitate frange di Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti
5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica PG3b
6. Disciplina geologica - carta della suscettività d'uso del territorio: Gli ambiti comprendono aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Le aree inoltre sono soggette a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10 STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.
7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio No
8. Destinazioni d'uso ammesse Residenziale R Turistico-ricettiva T2 Commerciale C Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa, Rurale (A1) nei limiti della accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale e A2 senza condizioni Servizi (S)
9. Indice di edificabilità fondiaria attribuita L'Ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di edificabilità fondiaria IF sulle aree libere.

10. Interventi ammessi

Nell'Ambito ARI-CA-CR e ARI-CA-MX non sono ammessi interventi di nuova edificazione autonoma, tali ambiti restano esclusi dalla possibilità di impiegare crediti edilizi e premialità per la realizzazione di nuovi elementi edilizi autonomi. **Queste modifiche – in DGR (pag. 20) - erano riferite letteralmente al precedente n. 9**

34.8.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Per ogni nuova unità aggiunta che comporti un ampliamento complessivo della SU maggiore di mq.25, dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato da asservirsi pertinenzialmente nella misura disposta dall'art. 19 della L.r. 16/2008 e e s.m., con possibilità di monetizzazione alternativa all'osservanza dell'obbligazione. Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SU media minore di mq. 50, tale parametro non è richiesto nell'ipotesi di frazionamento in due sole unità immobiliari.

3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati. Nei casi di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B, gli interventi di ristrutturazione non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	Ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione in sostituzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione sia interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Gli interventi di cambio d'uso sono ammessi per le funzioni previste nell'ambito, con il conseguimento dei requisiti igienico sanitari degli spazi esistenti. In relazione all'incremento di SU o di cambi d'uso con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita all'art.15.12 delle Norme da calcolarsi sulla SU costituente incremento di quella preesistente con analoga funzione d'uso, o di nuova formazione a seguito di conversione alla nuova destinazione, limitatamente alla conversioni da altre funzioni a quelle residenziale, ricettiva alberghiera ed uffici. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Pertanto nei casi in cui sia possibile modificare la sagoma dell'edificio con l'innalzamento della quota del colmo e della gronda, l'incremento dell'altezza dell'edificio non può comunque essere superiore a mt.1
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni ammesse nell'ambito in oggetto e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie e siano compatibili sotto il profilo della sicurezza idraulica.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma	E' ammesso, in aree che non siano interessate da alte suscettività al dissesto e in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento

	sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici di volumetria geometrica inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale o turistico-ricettive, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiamo da tale data mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. Ove l'intervento di ampliamento interessi volumi destinati a funzioni non residenziali o turistico-ricettive ammesse nella zona, l'incremento di volume motivato da esigenze funzionali è altresì contenuto nei limiti entro il 10% del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 30.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ricorre il caso
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ricorre il caso
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Il Piano favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di degrado e di abbandono, anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica alla condizione che siano conseguiti migliori standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, comprese le migliori dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico e il superamento delle situazioni di criticità idrogeologiche e idrauliche. Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, nel rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme.
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Gli interventi specificati all'art.22.1 del PUC sono ammessi sugli edifici di volume fino a mc 1500 a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi. In tali casi sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: - Per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 40 metri cubi , - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 5 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 3 per cento e fino ad un massimo di 100 metri cubi. Gli interventi di ampliamento possono essere realizzati anche mediante la demolizione di pertinenze o manufatti minori presenti sul lotto e specificato al punto successivo. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme.

		Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale. Nel caso di edifici compresi in fascia A, A* e B del Piano di Bacino gli ampliamenti non possono generare aumento del carico urbanistico e maggiori ingombri sul suolo.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Al fine di favorire il superamento di singole situazioni di degrado dell'immagine del sistema edificato, nelle aree che non presentino alte suscettività al dissesto, che non siano classificate PG3 dal Piano di Bacino, è ammesso il recupero di volumi esistenti di massimo mc 200 nel caso che questi abbiano caratteristiche costruttive e di immagine di scarso rilievo, previa demolizione del manufatto stesso e parziale recupero del suo volume a costituire credito edilizio utilizzabile. Ove il manufatto da demolirsi sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita e con un massimo non valicabile di mc. 25 da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Gli interventi di riqualificazione con cambi d'uso sono ammessi per le funzioni consentite nell'ambito, nel rispetto della disciplina urbanistica e del Commercio definita dal PUC. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	1. Sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione, con eventuale trasferimento all'interno dello stesso ambito, di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nel rispetto di quanto disposto all'art.23 delle Norme del PUC nei casi in cui si riscontri almeno una delle seguenti condizioni: - siano situati in aree di elevata suscettività al dissesto PG3a PG4, - versino in condizioni di degrado strutturale, - risultino incompatibili sotto il profilo della tipologia edilizia. 2. Tali edifici, nei casi in cui vi siano idonee condizioni idrogeologiche, possono essere demoliti e ricostruiti nel sito d'intervento con incremento ammissibile fino al 15% del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento, nel rispetto della disciplina paesistica puntuale. Alternativamente possono essere generati crediti edilizi in pari entità di volume e incremento da impiegare all'esterno del sito, laddove la normativa degli Ambiti lo consenta. 3. Gli interventi di ricostruzione volumetrica, nello stesso ambito, non sono ammessi: – Nelle aree soggette a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone a suscettività al

	dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, – Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di elettrodotti, – Nelle aree vincolate come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, – Nelle aree interessate da vincoli d'interesse pubblico. 4. Più edifici, ubicati anche in aree diverse del medesimo plesso d'ambito che risultino complessivamente di volume maggiore di mc. 2500 e si trovino in una o più delle seguenti condizioni: - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo A, A* e B dei Piani di Bacino, - siano situati in aree di elevata suscettività al dissesto, - versino in condizioni di degrado strutturale, - risultino incompatibili sotto il profilo della tipologia edilizia. Possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva, nei limiti di densità definiti per l'ambito e sino a mc. 2.500 con incremento fino al 15%, mediante rilascio di uno o più titoli abilitativi sulla base di una progettazione unitaria che comprenda la sistemazione delle aree demolite quale prerequisito per la realizzazione dell'intervento unitario ancorché articolato in singoli permessi di costruire convenzionati. 5. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. 6. In ogni caso i progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area, devono comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. 7. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria o dei parcheggi all'area. 8. Per la ricostruzione degli edifici nell'Ambito valgono le seguenti disposizioni: a) Il sedime minimo del volume di ricostruzione è pari a mq 150, b) La superficie coperta dell'edificio principale non può essere maggiore del 25% del lotto d'intervento c) Per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti, ecc.). d) L'edificio in progetto non può essere più alto di 2 piani fuori terra. Nel caso di edifici in area collinare del tipo "a sedia" che interessano terrazzamenti posti alle diverse quote, gli edifici debbono avere altezza massima di due piani fuori terra o di tre piani se misurata includendo i piani seminterrati. e) la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile.
--	--

		f) I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 20% del sedime dell'edificio. g) Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura di mq 1 per ogni 10 mc di volume ricostruito. Valgono le premialità espresse agli articoli 24 e 25.3 delle presenti Norme. I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC i	Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 10.000, quando gli edifici sono funzionalmente dismessi e ricorre almeno uno dei seguenti casi: - Gli edifici versano in condizioni di degrado strutturale asseverato, - Gli edifici sono paesaggisticamente incompatibili, - Gli edifici non presentano elementi di pregio architettonico. La ricostruzione è ammessa unicamente nella stessa area oggetto d'intervento, pertanto gli edifici devono essere situati in aree che non presentino rischi idrogeologici rilevanti e che siano dotate di una congrua accessibilità carrabile e pedonale e nel caso di contestuale cambio di destinazione d'uso la ricostruzione deve essere effettuata nello stesso lotto cui appartiene l'edificio oggetto di demolizione, subordinatamente alla previa verifica dell'assenza di ogni condizione comportante rischio idrogeologico. In tali casi sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia mediante interventi di demolizione e ricostruzione a parità di volume complessivo, con cambio d'uso compatibile con l'ambito e con le specifiche disposizioni in materia di commercio, previa approvazione di un progetto unitario comprensivo delle sistemazioni esterne e della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi in ragione dell'aumento del carico urbanistico, per incrementi di SU maggiori di mq 25, secondo le dimensioni individuate all'art.15.12 delle Norme. Nei casi in cui il cambio di destinazione d'uso è volto in senso residenziale è ammessa la ricostruzione sino al 70% del volume originario. Nel caso d'interventi di demolizione e ricostruzione di volumi è necessario il conseguimento dei seguenti requisiti sull'area interessata dall'intervento: - il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditone) all'area, - riedificazioni con altezze non superiori a 2 piani fuori terra. Valgono le condizioni espresse per la nuova edificazione e di seguito richiamate: - Con riferimento al lotto d'intervento, l'Indice di Copertura dato dalla superficie coperta dell'edificio principale, non può essere superiore a 1/5, per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti).

		- la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. Valgono le premialità specificate agli articoli 24, 25, 26 delle presenti Norme, con il limite massimo di mc 10.000 di Volume edificabile. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non è ammessa.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a mt. 5 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno mt. 10,00. Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 5,00 Distanza minima dalle pareti finestrate DF mt 10 Distanza minima dalle costruzioni abitative esterne alla proprietà DF: mt.20 Altezza massima degli edifici: mt 8
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	-
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse all'interno di una fascia distante m. 10 dal sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale e collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi SC massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq. 16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
22		Stralciato ex All. DGR 397/2020
23	Parcheggi	Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
24		Stralciato ex All. DGR 397/2020
25		Stralciato ex All. DGR 397/2020

34.8.3 Disciplina paesistica

Gli interventi di costruzione devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e i materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse.

Le coperture sono da prevedersi a doppia falda con inclinazione della falda sull'orizzontale compresa tra i 18 e i 24 gradi sessagesimali, in tal caso il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, in materiali visivamente assimilabili, comprese le tegole di alluminio grigie, oppure in tegole alla marsigliese ove tale copertura sia già prevalente nel contesto immediato. Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria. Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino a calce tinteggiato con colori chiari della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali. Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt. 1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati al mantenimento dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle bucature.

Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di bucature del prospetto stesso.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di ½ di quella del lato del prospetto interessato.

Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abbadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame, oppure con tetto piano e copertura verde.

I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.

E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento a cresta.

La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti.

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualficati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.

Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

34.8.4 Biodiversità

È necessario preventivamente agli interventi relativi alle sistemazioni idrauliche del Torrente Rupinaro e del Rio Campodonico, individuare gli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perifluviali e introdurre gli accorgimenti necessari alla loro tutela. Per gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere adottati gli accorgimenti indicati nella "Guida alla conoscenza delle specie liguri Rete Natura 2000".

Art. 35 Ambiti di Riqualficazione delle Attività Economiche

Gli Ambiti di riqualficazione delle attività economiche corrispondono a quelle parti del territorio ove l'insediamento presente risulta connotato in termini dominanti dal modello proprio dell'attività economica svolta all'interno di esso, sia essa abbia i caratteri di tipo estensivo dell'organizzazione della produzione agricola storicamente consolidata in cui è dominante l'oliveto fruttifero, sia essa risulti già organizzata per l'esercizio di attività industriali, artigianali o di deposito delle merci, o presenti specifica idoneità a costituire segmenti di espansione di tali attività.

In ragione di tali caratteristiche il PUC individua gli ambiti che seguono, attribuendovi le pertinenti disposizioni volte a favorire il positivo esercizio di tali attività in un quadro di compatibilità e di sinergia con gli obiettivi generali del Piano stesso, dando atto come, in particolare per gli ambiti di esercizio dell'attività agricola, la prosecuzione ed il potenziamento dell'attività tradizionale rivesta particolare rilevanza nel quadro della stabilità idrogeologica dei versanti interessati.

Art. 36 ARI-TR Ambito di riqualficazione del territorio rurale e delle attività agricole

Art.36.1 Disposizioni generali

1 Individuazione

Corrisponde ai consistenti porzioni della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri dell'attività agricola intensiva, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa,

Storicamente costituente il connettivo di riferimento dell'intero sistema insediato collinare l'ambito riveste tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, per la presenza di risorse d'ambiente e di paesaggio che contribuiscono a connotare la qualità della città, la cui valorizzazione nella piena compatibilità con la permanenza dei propri caratteri d'immagine, costituisce preciso obiettivo del Piano.

L'edificazione esistente ha carattere sporadico, storicamente riconducibile all'attività di conduzione agricola esterna ai nuclei abitati, in buona parte in stato di dismissione, con presenza occasionale di manufatti realizzati con linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.

Superficie Territoriale mq. 2.108.420 Densità Territoriale max SU/ST 0,016

2. Obiettivi

Obiettivo della disciplina è costituito dalla riqualificazione dell'ambiente rurale a costituire componente positiva dell'immagine della città, privilegiando gli interventi di mantenimento e recupero della conduzione delle attività agricole, accompagnando ai diretti fini produttivi la cura del territorio propria delle antiche buone pratiche, e garantendone pertanto una difesa dalle problematiche di dissesto idrogeologico anche ove occorra dando un contestuale avvio ad un recupero ambientale complessivo delle parti oggi maggiormente compromesse.

Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'obiettivo strategico di recuperare i caratteri identitari della collina chiavarese, intende perseguire un modello di evoluzione che contrasti il processo di abbandono ed anzi trovi occasione di rilancio sia dal punto di vista del presidio territoriale che della stessa dimensione economica del sistema.

Le connessioni interne alla filiera produzione agricola locale-valorizzazione del territorio-sviluppo turistico possono trovare concrete occasioni di sviluppo all'interno di un'area che già si presenta idonea, in particolare, per la conosciuta elevata qualità della produzione olearia.

L'accentuazione della tipicità della produzione, la crescente attenzione degli stessi turisti verso i prodotti autenticamente locali, inducono il Piano a porre in campo le maggiori opportunità per una qualificata ripresa del sistema agricolo locale, sia per il valore anche economico che la stessa può ancora rappresentare, sia per l'evidente effetto positivo sulla stabilità dell'intero sistema territoriale riducendo i fattori di rischio tipici dell'abbandono.

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

PTCP: Ass. Ins. IS-MA, ID-MO.A, per piccole frange TU

Vincoli Soprintendenza:

Art.136 DL 42/2004 Bellezze d'insieme: Area occidentale del Comune di Chiavari e la costa fino al confine del territorio comunale fino al M. Anchetta con le valli del Rio Campodonico e del Rio Sanguinetto (DM del 29/03/1957)

Parte II DL 42/04 vincoli architettonici puntuali

Sistema del Verde Provinciale: Parchi urbani territoriali previsti dalla pianificazione urbanistica comunale PUT, Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani R_02

4. Criticità Ambientali

REL Tappe di attraversamento per specie in ambienti aperti e in ambienti boschivi, Corridoi ecologici per specie in ambienti aperti, in ambienti boschivi e in ambienti acquatici

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PG4, PG3a, PG3b

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). Localmente sono presenti modeste aree in classe 4 (frana quiescente) o 5 (frana attiva) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle norme geologiche). L'ambito è inoltre soggetto a disciplina di controllo idrogeologico (tav. 10 STR) di cui all'articolo 10 delle Norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

L'ambito comprende le aree aventi quale caratterizzazione dominante le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva e con collocazione economica della produzione sia volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera e degli animali.

- Residenze in funzione della conduzione di attività rurali (R2) laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richiedano la presenza all'interno del fondo
- Residenza, comprensiva delle civili abitazioni (R1) ammesse esclusivamente nella conferma di quelle già esistenti all'atto dell'adozione del presente Piano
- Attività di produzione agricola, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli (A1), compresa l'attività agrituristica
- Attività di allevamento, lavorazione, conservazione, trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti di allevamento (A2),
- Attività di coltivazione, lavorazione e trasformazione dei prodotti della filiera del bosco (A3),
- Attività artigianali di produzione di beni e servizi (P1) limitatamente ai casi in cui le attività siano compatibili con la residenza e la produzione agricola,
- Servizi (S) limitatamente alle strutture già esistenti o comunque compatibili con il dominante sistema rurale.

8. Indice di edificazione fondiaria attribuito

L'ambito è dotato di indice di utilizzazione insediativa esclusivamente destinato a funzioni appartenenti alla destinazione rurale (A) o a quella Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali (R2) condizionatamente all'osservanza di quanto disposto nel presente articolo, per le quali è riservato un IF pari 0,005 mq SU/mq SF. Disposizioni particolari incrementative e specifiche dell'IF assegnato sono previste esclusivamente in connessione all'attività agricola produttiva in dipendenza della convenzione prevista dagli artt. 35 o 36 della L.R.36/1997 e s.m. e/o previa approvazione di specifico progetto di recupero dell'oliveto produttivo.

9. Dimensionamento massimo ammesso

Nel periodo di attuazione del Piano i territori compresi in ARI-TR possono essere complessivamente interessati da un carico massimo aggiuntivo prescritto sino a 40 nuovi abitanti insediabili, corrispondenti a complessivamente nuove Superfici Utili residenziali rurali sino a mq. 996.

Aumento del carico urbanistico massimo ammesso per bacino idrografico:

Interventi in ambiti ARI-TR afferenti al bacino del torrente Rupinaro compreso il rio Campodonico sino a un max di nuovi abitanti insediabili pari a 24 corrispondenti a nuova Superficie Utile aggiuntiva sino a max. mq 600.

Interventi in ambiti ARI-TR afferenti al bacino del Fiume Entella sino a un max di nuovi abitanti insediabili pari a 16 corrispondenti a nuova Superficie Utile aggiuntiva sino a max. mq 396.

10. Soglie di edificabilità a seguito di trasferimento di volume

A seguito dei restauri **degli edifici in pietra** di cui all'art.23.4 delle presenti Norme Generali, **nelle aree comprese in ARI-TR è ammesso il trasferimento di volumi sino alla realizzazione di SU mq.200 per ciascun bacino idrografico con riferimento al rio Campodonico, al torrente Rupinaro, al fiume Entella, distinti in non più di due singole edificazioni.**

36.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento operanti in assenza di conduzione agricola del fondo

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Il frazionamento delle unità immobiliari è ammesso quando le unità abitative risultanti abbiano superfici utili pari ad almeno mq 80.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso nei limiti della volumetria esistente, con divieto d'incrementi dell'ingombro volumetrico di qualsiasi tipo.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con limitazioni, a condizione che gli interventi siano condotti in termini che salvaguardino i caratteri tipologici degli edifici.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	È ammessa nei casi di edifici residenziali privi di valore storico o architettonico e in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione della stessa destinazione d'uso se ammessa nell'Ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di SU del 10% a parità del volume V preesistente. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso, alla condizione che almeno il 50% del sedime coincida con quello originario. Non è consentito l'aumento del carico urbanistico.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Gli interventi di ristrutturazione sono ammessi nella conservazione della destinazione d'uso prevalente in atto e comunque con il divieto di attribuzione di nuova funzione d'uso abitativa se non nel caso di edifici già a dominante funzione d'uso residenziale ove ammesso che l'intervento di ristrutturazione comporti la conversione alla funzione d'uso abitativa di un massimo di mq 20 di SU aventi in precedenza altra destinazione alla condizione che nel fabbricato permanga una superficie di almeno mq 30 destinata a funzioni accessorie al lavoro agricolo (deposito attrezzi, ricovero scorte e simili).

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

		Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione d'interi edifici non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non nei limiti massimi del 20% della SU originaria all'esclusivo scopo di creare una sola unità immobiliare di pertinenza/funzionale alla destinazione d'uso principale, il nuovo sedime deve essere ricompreso entro una distanza di m. 5,00 dal sedime originario. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso funzioni residenziali e turistico ricettivo e comunque verso funzioni a più alto carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nei casi in cui non da origine a nuove edificazioni autonome e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale. Pertanto l'incremento dell'altezza del fabbricato non potrà eccedere i mt. 0,60 con obbligo, nel caso di edifici di antica costruzione con copertura a falda che la distanza tra il filo di mezzanino della finestra più elevata e la quota della linea orizzontale di gronda non ecceda i mt.0,40.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero, esclusivamente ai fini abitativi o riconducibili alla residenza e all'artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito in oggetto e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie, nei casi in cui non diano origine a nuove edificazioni autonome.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Relativamente agli edifici già aventi dominante funzione abitativa è ammesso un incremento volumetrico sino al 10% della SU già esistente con tale funzione, con un massimo comunque non valicabile di 9 mq. In tutti i casi l'intervento non potrà comportare maggiorazioni di SU e S.Acc. realizzata in interrato in misura superiore a 12 mq. Ove sia previsto un incremento volumetrico dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'IF d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	In assenza di conduzione agricola del fondo non sono ammessi interventi di nuova edificazione fatti salvi esclusivamente quelli relativi alla miglior dotazione

		dei servizi pubblici e quelli, usufruenti dell'IF d'ambito esclusivamente destinati alla realizzazione di manufatti di servizio, depositi attrezzi, impianti e simili.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Gli interventi di ampliamento di edifici già aventi dominante funzione abitativa sono ammessi unicamente nei casi in cui si preveda la demolizione di pertinenze o manufatti minori presenti sul lotto sino a mc 200, nei casi in cui si presentino incompatibili dal punto di vista tipologico ed edilizio e siano collocati sino a mt.20 dall'edificio principale. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale già adibite a tale uso. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale. Nelle aree comprese in fasce di inondabilità A e A*B, soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a gli interventi edilizi non possono impiegare incrementi di volumetria derivanti da premialità.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Si rinvia a quanto già previsto nel precedente punto 5 del presente l'articolo.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Nelle aree che non siano comprese in fasce di inondabilità A e A*B e non siano soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a, è ammesso l'impiego dei crediti edilizi già rilasciati al momento dell'adozione del PUC per ampliamenti di edifici che siano già destinazione residenziale prevalente, nella misura massima del 10% del volume esistente e in ogni caso per SU inferiori a mq.25.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti variazioni dell'ingombro volumetrico dell'edificio preesistente, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, gli eventuali ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà DC non inferiore a mt. 5 ed ove

		frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza DF con esse di almeno m. 10,00. L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50. Altezza massima dei fronti: mt 6,50 Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 3,00 Distanza minima dalle costruzioni DF: mt 10 Distanza minima dalle costruzioni abitative esterne alla proprietà DF: mt.20
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorre il caso
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo delle pertinenze scoperte delle abitazioni in uso, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile non integralmente destinato, nella misura strettamente indispensabile, alla sistemazione di attrezzature tecniche e impianti, privilegiando in questo caso la realizzazione in interrato e collocate entro le balze del terreno originario con l'osservanza comunque della superficie massima di mq. 6. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 DF - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
22	Specifiche per locali tecnici	Non possono essere costruiti in aderenza a locali abitativi o adibiti a funzioni principali, o con accesso diretto dagli stessi. Le dimensioni debbono essere strettamente ricondotte a quelle necessarie, mediante puntuale dimostrazione di progetto e in generale non superiori a mq 6 per unità immobiliare. Dispositivi degli impianti nei casi in cui siano posti in copertura dovranno essere adeguatamente integrati mediante accorgimenti architettonici o vegetali.
23	Parcheggi	Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
24	Volumi interrati	Previsti unicamente nei casi di conduzione agricola dei fondi
25	Spazi aperti	Viabilità minore di accesso Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso, con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino a un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole d'incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente, motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti). Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza

	eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt 100 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente. In alternativa sono ammessi interventi di realizzazione di piccoli impianti di risalita a basso impatto paesaggistico, nei casi in cui non provochino alterazione delle sistemazioni del suolo, in particolare dei muri di contenimento. Le modifiche alle quote del terreno superiori a cm.50 sono consentite unicamente in corrispondenza degli sbarchi, con l'eventuale reazione di muri che devono avere altezze inferiori a mt.2,50. Contenimento dei versanti Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico e ambientale sono da privilegiare per il contenimento del versante le soluzioni che impiegano tecniche di ingegneria naturalistica (viminate, grate vive, palificate e similari) e muri a secco, riducendo il più possibile le superfici impermeabili e i dislivelli. In tali casi è da prevedere la realizzazione di idonei drenaggi e sistemi di rallentamento del deflusso delle acque. Altresì deve essere prevista la piantumazione di alberature e arbusti autoctoni per un migliore inserimento ambientale e vegetativo dei contenimenti. Nel caso di attraversamento di rivi dev'essere mantenuta libera e continua la superficie interessata dalla flora e dalla fauna acquatica. Spazi esterni In generale sono ammesse sulle aree esterne tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei conduttori delle attività agricole e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione. Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili) a partire da m. 1,00 da terra, con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale. Non è ammessa la modificazione dei terrazzamenti a fasce ed in genere la destrutturazione della morfologia superficiali del terreno, salvo i limitati interventi connessi al miglior utilizzo agricolo dei fondi, la sistemazione dell'idrologia minore e il recupero dei dissesti in atto, privilegiando l'impiego di tecniche proprie della tradizione rurale ed in ogni caso utilizzando per i contenimenti paramenti visti in corsi orizzontali di pietrame. E' in ogni caso vietata la realizzazione di modifiche alla morfologia del suolo comportanti la formazione di contenimenti di altezza maggiore di m. 3,00 o inducenti movimenti di terra complessivamente superiori a mc. 200 (sommatoria di scavi e riporti). E' vietata la pavimentazione continua non permeabili di superfici scoperte eccedenti la superficie di meri vialetti per il transito pedonale di larghezza sino a m. 1,50. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro sistemazione non comporti la rimozione di alberi di alto fusto e la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Nel caso che venga confermata la previsione di realizzazione del bacino di laminazione sul Rio Campodonico, sarà necessario condurre un'analisi
--	--

		preventiva di rilevazione degli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perifluviali, introducendo accorgimenti per la loro tutela. Nel caso di aree comprese nel Sistema del Verde di livello provinciale valgono le prescrizioni dell'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano, in particolare nel caso delle aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani si richiama la Scheda 2.2 R_02 (Area rurale a ponente del Cimitero di Chiavari): Caratteristiche peculiari: Tipologia vegetazionale prevalente: estesa area rurale caratterizzata da fasce terrazzate con oliveto (olea europea) e sparsi esemplari di alberi da frutto e nuclei di canne (Arundo donax). Presenza di colture promiscue: oliveto, colture agricole, viti su pergolati con utilizzo di sistemi tradizionali di sostegno delle viti e delle colture orticole. Strutturazione si segnala la presenza di opere funzionali all'attività agricola come i muri di sostegno delle fasce realizzati con tecniche tradizionali, percorsi pedonali o per mezzi agricoli. Disciplina di area: L'area si connota per l'alto valore dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione agraria, nonché per il raggiunto grado di equilibrio dell'immagine complessiva. Conseguentemente gli interventi devono essere mirati al mantenimento dei caratteri peculiari, dell'organizzazione complessiva dell'insieme formato dalle componenti vegetazionali e antropiche che strutturano il tessuto agrario, in quanto costituenti quadranti paesistici di pregio, di cui deve essere mantenuta la fruibilità visiva da percorrenze pubbliche.
--	--	---

36.3 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento operanti in presenza di Area Agricola Produttiva

1. Definizione

Come definito all'art.8.3.2, agli effetti delle presenti Norme costituisce Area Agricola Produttiva (AAP) un coacervo di superfici, facenti parte dell'ambito ARI-TR, anche non contigue ma tutte ricomprese entro il medesimo bacino idrografico (Rupinaro, Entella, versante marittimo) compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali, in cui è presente una SAU (Superficie Agricola Utilizzabile Produttiva) non inferiore a mq.7500.

In tale Ambito la caratterizzazione agricola del fondo è garantita attraverso un'attività produttiva, principale o parziale, oppure attraverso la manutenzione svolta in forma privata, assumendone l'impegno mediante un atto convenzionale stipulato con il Comune per un periodo non inferiore al tempo stabilito nelle presenti norme.

2. Disposizioni particolari

All'interno dell'Area Agricola Produttiva l'attività di esercizio attivo di conduzione viene specificato, sulla base di un apposito *programma di conduzione e sviluppo agricolo* (PCS) e abilita alla estensione delle possibilità di intervento disposte nella norma a carattere generale alla condizione della stipula con il Comune di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda in particolare:

- l'impegno ad esercitare attività di conduzione agricola su tutte le aree definite quale SAUP sulla base dell'apposito programma PCS, per un periodo non inferiore ai 20 anni, redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'impegno a non cedere i diritti reali sull'intera SAUP compresa nel programma, per almeno un quindicennio, se non, previa esplicita autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo.
- Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia delle obbligazioni assunte.

- Negli ambiti ARI-TR in presenza di area agricola produttiva la funzione abitativa è ammessa solo se funzionale alla conduzione del fondo e negli interventi sull'esistente non può essere realizzata più di una unità abitativa aggiuntiva rispetto all'esistente, sempre e solo subordinatamente alla dimostrazione della sua connessione, tramite relativi atti convenzionali,, con il fondo agricolo, come previsto dall'art. 35 della l.r 36/1997 e sm.

3. Disciplina degli interventi edilizi

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Il frazionamento delle unità immobiliari è ammesso quando le unità abitative risultanti abbiano superfici utili pari ad almeno mq 80. Non potrà essere realizzata più di una unità abitativa aggiuntiva rispetto all'esistente e subordinatamente alla dimostrazione della sua connessione con il fondo agricolo ai sensi dell'art. 35 l.r 36/1997.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso.
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa con le limitazioni espresse ai singoli punti. Tutti gli interventi di recupero dell'edificato presente dovranno in ogni caso garantire la conservazione dei caratteri paesistici ed ambientali propri dell'immagine del sistema agricolo.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	È ammessa nei casi di edifici residenziali privi di valore storico o architettonico e in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione della stessa destinazione d'uso se ammessa nell'Ambito, con possibilità di incremento massimo della quantità di SU del 10% a parità del volume V preesistente. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso, alla condizione che almeno il 50% del sedime coincida con quello originario.
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	La ristrutturazione di edificio esistente con attribuzione di destinazione abitativa non avente al momento tale funzione, è ammessa esclusivamente ove motivata dalla esigenza di diretta conduzione agricola produttiva, alla condizione che la preesistenza sia costituita da una struttura edificata, anche se parzialmente diruta, provvista nell'attualità di pareti perimetrali realizzate in prevalenza in muratura e aventi una superficie quanto meno pari al 70% di quelle definenti complessivamente l'ingombro volumetrico del fabbricato originario e di cui sia dimostrata la preesistenza all'atto dell'adozione delle presenti Norme. L'intervento potrà comportare un incremento massimo del 20% del Volume rispetto alla preesistenza stessa, con un massimo non valicabile di mc. 60. Le pertinenze ex art.17 l.r.16/2008 s.m. e i. non possono essere oggetto di cambio d'uso. Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r 24/2001 sm e i	

6	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nei casi in cui non diano origine a nuove edificazioni autonome, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e della normativa paesistica puntuale. La generazione di nuove unità edilizie autonome è ammessa solo se motivata dalla gestione produttiva del fondo e subordinata a specifica convenzione. l'incremento dell'altezza del fabbricato non potrà eccedere i mt. 0,60 con obbligo, nel caso di edifici di antica costruzione con copertura a falda che la distanza tra il filo di mezzanino della finestra più elevata e la quota della linea orizzontale di gronda non ecceda i mt.0,40.
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Gli interventi di recupero ai fini abitativi o riconducibili alla residenza e all'artigianato di servizio, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi nei limiti espressi all'art.12 delle Norme e subordinate alla conduzione agricola dei fondi, nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	Sono ammessi interventi di ampliamento del fabbricato esistente nella permanenza di esclusiva destinazione d'uso rurale (A) compresa la possibilità di un ampliamento del Volume sino al 20% della preesistenza, con un limite massimo complessivo di mc 150 per ciascuna Area Agricola Produttiva di mq.7.500. L'incremento ammesso dovrà essere collocato al solo piano terreno, in corpo aderente a quello principale con l'osservanza dell'altezza limitata ad un solo piano.
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Ammessi nel rispetto della disciplina geologica e nel rispetto della disciplina paesistica puntuale.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	La nuova edificazione a fini residenziali è ammessa esclusivamente ove la stessa sia prevista all'interno del progetto di conduzione dell'Area Agricola Produttiva e solo se funzionale alla conduzione fondo ai sensi dell'art. 35 l.r.36/1997. Si dovrà prevedere l'asservimento di superfici comprese nel medesimo bacino idrografico dell'ambito ARI-TR ambito con applicazione dell'IF d'ambito maggiorato del 30%. Interventi che impiegano questa premialità non sono cumulabili con altri interventi di incremento delle superfici utili. Le superfici in asservimento dovranno riguardare superfici complessivamente di almeno mq.7500 e per almeno oltre la metà coincidere con superfici costituenti SAU comprese nel programma di conduzione e sviluppo PCS dell'Area Agricola Produttiva su cui il richiedente ha titolo, e la convenzione ex art.35 l.r.36/97 ss.mm.ii. da stipularsi con il Comune dovrà prevedere il conseguente divieto di alienazione separata della nuova edificazione dal terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato e la superficie produttiva. Solo per tali fini nella disponibilità dell'attuatore viene considerata oltre alla disponibilità totale diretta quale risulta dagli atti di titolarità, la proprietà congiunta con familiari entro il terzo grado di parentela, alla condizione che tutti gli stessi familiari sottoscrivano per quanto di competenza la prescritta convenzione con contestuale impegno all'osservanza di tutte le condizioni sul regime proprietario disposte in sede di rilascio del titolo abilitativo in ottemperanza alle presenti Norme.

		La convenzione con il Comune dovrà inoltre prevedere l'obbligo di porre, e di conservarla per almeno 20 anni, la residenza primaria del soggetto sottoscrittore principale della convenzione nella unità abitativa realizzata, entro due mesi dal rilascio dell'agibilità. E' ammesso, previa comunicazione al Comune, il subentro nella residenza stabile di altro soggetto che assuma integralmente le obbligazioni in materia di conduzione agricola determinate dalla convenzione. La convenzione dovrà inoltre prevedere che il mancato rispetto degli obblighi in materia di conduzione e dimensione dell'area agricola produttiva o dell'obbligo di residenza stabile da parte del conduttore della stessa, comporta di diritto l'attribuzione alla costruzione realizzata di funzione d'uso rurale (A) con esclusione di possibilità di conversione alla funzione residenziale. Valgono le condizioni premiali per il recupero dell'oliveto stabilite al successivo articolo 36. In relazione al programma di conduzione agricola PCS e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un ulteriore indice di Edificazione Fondiaria esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue: Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura - oliveto sino a 0,005 SU mq / SF mq - colture ortive sino a 0,010 SU mq / SF mq - frutteto sino a 0,008 SU mq / SF mq - vite sino a 0,008 SU mq / SF mq Per ciascuna area agricola produttiva non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di 0,015 SUMq/SFmq. I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 10% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno e con osservanza dei seguenti parametri: - Altezza massima degli edifici Hmax m. 3,50 - Distanza minima dai confini di proprietà DC m. 5,00 - Distanza minima dalle strade carrabili DS m. 6,00 - Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà DF m. 20 - Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo DF m. 10
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Gli interventi specificati all'art.22.1 del PUC sono ammessi sugli edifici che non presentano caratteristiche edilizie di pregio o di valore testimoniale, di volume fino a mc 1500 a totale o prevalente destinazione residenziale, nonché sulle relative pertinenze non eccedenti i 200 metri cubi. In tali casi sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la

		qualità architettonica dell'edificio interessato, nei limiti della sommatoria degli incrementi di seguito indicati: - Per edifici e pertinenze di volumetria esistente non superiore a 200 metri cubi, un incremento pari a 40 metri cubi , - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 200 metri cubi e 500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 200 metri cubi, entro il limite del 10 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 500 metri cubi e 1.000 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 500 metri cubi, entro il limite del 5 per cento, - Per edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 metri cubi, entro il limite del 6 per cento e fino ad un massimo di 100 metri cubi. Gli interventi di ampliamento di edifici già aventi dominante funzione abitativa sono ammessi nei casi in cui si preveda la demolizione di pertinenze o manufatti minori presenti sul lotto sino a mc 200, nei casi in cui si presentino incompatibili dal punto di vista tipologico ed edilizio e siano collocati sino a mt.20 dall'edificio principale. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale già adibite a tale uso. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. Dovrà essere sempre prodotto un adeguato studio corredato da visuali panoramiche principali da punti di vista stabili o itineranti pubblici, in cui siano evidenziate le modalità di adeguamento dell'intervento ai caratteri tipologici tradizionali degli edifici oggetto di intervento con specificazione degli eventuali provvedimenti volti all'attenuazione degli impatti. Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme. Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	. Si rinvia a quanto previsto al punto 5 del presente articolo.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Nel caso di conduzione agricola del fondo, accertata e convenzionata, sono ammessi interventi di riqualificazione edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici privi di caratteri storici di rilievo, prevalentemente residenziali, esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500, nel rispetto di quanto disposto all'art.23 delle Norme del PUC nei casi in cui si riscontri almeno una delle seguenti condizioni: - siano situati in aree critiche sotto il profilo idrogeologico e idraulico, in fasce di esondabilità di tipo A, A* e B dei Piani di Bacino, - siano situati in aree di elevata suscettività al dissesto, - versino in condizioni di degrado strutturale, - risultino incompatibili sotto il profilo della tipologia edilizia. 2. Tali edifici, nei casi in cui vi siano idonee condizioni idrogeologiche, possono essere demoliti e ricostruiti nel medesimo ambito d'intervento con incremento ammissibile fino al 20% del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da

	demolire e del suo incremento, nel rispetto della disciplina paesistica puntuale. Alternativamente possono essere generati crediti edilizi in pari entità di volume e incremento da impiegare all'esterno del sito, nello stesso Ambito o negli Ambiti di Consolidamento dello stesso bacino idrografico. 3. Gli interventi di ricostruzione volumetrica non sono ammessi: – Nelle aree soggette a regime d'inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, – Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di ferrovia, autostrada ed elettrodotto, – Nelle aree vincolate come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, – Nelle aree degli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio, – Nelle aree interessate da vincoli d'interesse pubblico. 4. Tutti gli interventi di ricostruzione devono essere previsti in aree già servite da viabilità carrabile al momento dell'adozione del PUC. 5. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. 6. In ogni caso i progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area, devono comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. 7. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento: - Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopeditone) all'area. 8. Per la ricostruzione degli edifici nell'Ambito valgono le seguenti disposizioni: a) La densità fondiaria massima ammessa è pari a 0,015 SU mq / SF mq, b) Il sedime minimo del volume di ricostruzione è pari a mq 120, c) Per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti, ecc.). d) L'edificio in progetto non può essere più alto della media degli edifici circostanti, o comunque non più alto di 2 piani fuori terra. e) la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. f) I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 25% del sedime dell'edificio. g) Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura di mq 1 per ogni 10 mc di volume ricostruito. Valgono le premialità espresse agli articoli 24 e 25.3 delle presenti Norme.
--	---

		I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	È ammesso l'impiego dei crediti edilizi già rilasciati al momento dell'adozione del PUC per ampliamenti di edifici che siano già a destinazione residenziale prevalente, nella misura massima del 10% del volume esistente e in ogni caso per SU inferiori a mq.25.
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti variazioni dell'ingombro volumetrico dell'edificio preesistente, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, gli eventuali ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà DC non inferiore a mt. 3 ed ove frontistanti pareti finestrate di edifici osservare una distanza DF con esse di almeno mt. 10,00. L'altezza massima del fabbricato, a seguito dell'intervento, non potrà eccedere l'altezza originaria se non per un massimo di m. 0,50 salva la possibilità di pervenire comunque ad una altezza massima sino a m. 6,50. La localizzazione della previsione edificatoria abitativa di nuova costruzione è ammessa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq. 3000 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo bacino idrografico compresa una fascia di sovrapposizione di spessore m. 150 posta ai due lati del crinale dividente i due bacini fluviali. Altezza massima dei fronti H max mt. 6,00 Distanza minima dai confini di proprietà DC mt. 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili a carattere locale DS mt. 6,00 Distanza minima dalle strade carrabili eccedenti il carattere locale DS mt.10,00 Distanza minima dalle costruzioni abitative esterne alla proprietà DF mt.20
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorre il caso
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	In relazione al programma di conduzione delle superfici agricole PCS e previa inclusione nella convenzione obbligatoria (art. 35 punto 6 della L.R. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione, potrà applicarsi sulle superfici di asservimento un ulteriore indice di utilizzazione insediativa (misurato in rapporto di copertura) esclusivamente riservato a funzioni accessorie (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili) in conformità alla tabella che segue: Dimensione d'ingombro planimetrico massimo per tipo di coltura ▯ oliveto sino a 0,005 mq/mq ▯ colture ortive sino a 0,010 mq/mq ▯ frutteto sino a 0,008 mq/mq ▯ vite sino a 0,008 mq/mq Per ciascuna area agricola produttiva non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di 0,015 mq/mq.

		I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 10% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno e con osservanza dei seguenti parametri: • Altezza massima degli edifici : m. 3,50 • Distanza minima dai confini di proprietà : m. 5,00 • Distanza minima dalle strade carrabili : m. 8,00 • Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà m. 20 • Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo m. 5
22	Specifiche per locali tecnici	Non possono essere costruiti in aderenza a locali abitativi o adibiti a funzioni principali, o con accesso diretto dagli stessi. Le dimensioni debbono essere strettamente ricondotte a quelle necessarie, mediante puntuale dimostrazione di progetto e in generale non superiori a mq 6 per unità immobiliare. Dispositivi degli impianti nei casi in cui siano posti in copertura dovranno essere adeguatamente integrati mediante accorgimenti architettonici o vegetali. Sono ammessi privilegiando in questo caso la realizzazione in interrato e collocate entro le balze del terreno originario con l'osservanza comunque della superficie massima di mq. 6. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 DF - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSP > n.d.
23	Parcheggi	Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
24	Volumi interrati	E' ammesso che la realizzazione dei volumi destinati ad ospitare le funzione di supporto della conduzione agricola siano realizzati in interrato a condizione che la copertura del volume interrato sia sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m.0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente. Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,30 rispetto a quella preesistente dovrà salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).
25	Spazi aperti	Viabilità minore di accesso Il programma di conduzione delle superfici agricole PCS definisce le sistemazioni del terreno e gli interventi sulla vegetazione presente in coerenza con gli obiettivi di una migliore qualità ambientale e del recupero di produttività che lo motivano. In coerenza con il programma possono essere previsti adeguamenti e nuove sistemazioni di rampe a carattere poderale atte a favorire l'accesso ai fondi da parte dei mezzi di lavoro agricolo, prevedendone la sistemazione a fondo

	naturale e la corretta raccolta e condotta a smaltimento delle acque meteoriche. Il Comune potrà disporre in sede di approvazione di tale programma al fine di contenere la proliferazione di rampe carrabili entro i versanti, che gli eventuali elementi di miglior accessibilità ai fondi agricoli previsti siano resi disponibili, attraverso specifico obbligo registrato, per eventuali utilizzi, raccordi o connessioni da parte di altri soggetti esercenti attività agricole in prossimità. Allo scopo di consentire anche la realizzazione di nuovi tratti viari, solo però nell'ambito dei Programmi di Conduzione delle Superfici Agricole è consentito negli Ambiti ARI – TR, la realizzazione di nuove strade anche carrabili purché di sezione massima di ml. 2,50 comprensivi delle cunette di scolo delle acque, e pavimentate con materiali filtranti. E' fatta salva la possibilità di realizzare aree di scambio, di contenute dimensioni, per il passaggio dei mezzi in numero strettamente necessario alle esigenze del traffico veicolare. Ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli o ad abitazioni già al momento in uso con mezzi di trasporto leggero e/o di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore già esistenti sino a un calibro massimo di m. 2,30, salvo limitate piazzole d'incrocio e modesti discostamenti dal tracciato preesistente, motivati da migliori inserimenti nella morfologia esistente (riduzione sterri e riporti e altezze dei contenimenti). Gli interventi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50 e sono ammessi esclusivamente entro una fascia di spessore mt.50 da ambo i lati di strada carrabile pubblica già esistente. In alternativa sono ammessi interventi di realizzazione di piccoli impianti di risalita a basso impatto paesaggistico, nei casi in cui non provochino alterazione delle sistemazioni del suolo, in particolare dei muri di contenimento. Le modifiche alle quote del terreno superiori a cm.50 sono consentite unicamente in corrispondenza degli sbarchi, con l'eventuale reazione di muri che devono avere altezze inferiori a mt.2,50. Contenimento dei versanti Ai fini di un migliore inserimento paesaggistico e ambientale sono da privilegiare per il contenimento del versante le soluzioni che impiegano tecniche di ingegneria naturalistica (vimate, grate vive, palificate e simili) e muri a secco, riducendo il più possibile le superfici impermeabili e i dislivelli. In tali casi è da prevedere la realizzazione di idonei drenaggi e sistemi di rallentamento del deflusso delle acque. Altresì deve essere prevista la piantumazione di alberature e arbusti autoctoni per un migliore inserimento ambientale e vegetativo dei contenimenti. Nel caso di attraversamento di rivi dev'essere mantenuta libera e continua la superficie interessata dalla flora e dalla fauna acquatica. Sistemazione degli spazi scoperti In generale sono ammesse sulle aree esterne tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei conduttori delle attività agricole e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione. E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo delle pertinenze scoperte delle abitazioni in uso, con esclusione di altri elementi
--	--

		aventi volume interno utilizzabile non integralmente destinato, nella misura strettamente indispensabile, alla sistemazione di attrezzature tecniche e impianti. Le recinzioni delle proprietà private dovranno sempre essere realizzate con modalità non occlusive delle visuali panoramiche (es. cancellate e simili) a partire da m. 1,00 da terra, con l'utilizzo di modelli propri della tradizione locale. Non è ammessa la modificazione dei terrazzamenti a fasce ed in genere la destrutturazione della morfologia superficiali del terreno, salvo i limitati interventi connessi al miglior utilizzo agricolo dei fondi, la sistemazione dell'idrologia minore e il recupero dei dissesti in atto, privilegiando l'impiego di tecniche proprie della tradizione rurale ed in ogni caso utilizzando per i contenimenti paramenti visti in corsi orizzontali di pietrame. E' in ogni caso vietata la realizzazione di modifiche alla morfologia del suolo comportanti la formazione di contenimenti di altezza maggiore di m. 3,00 o inducenti movimenti di terra complessivamente superiori a mc. 200 (sommatoria di scavi e riporti). E' vietata la pavimentazione continua non permeabili di superfici scoperte eccedenti la superficie di meri vialetti per il transito pedonale di larghezza sino a m. 1,50. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito e la loro sistemazione non comporti la rimozione di alberi di alto fusto e la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Nel caso che venga confermata la previsione di realizzazione del bacino di laminazione sul Rio Campodonico, sarà necessario condurre un'analisi preventiva di rilevazione degli habitat naturali d'interesse comunitario presenti nelle aree perfluviali, introducendo accorgimenti per la loro tutela.
--	--	---

36.4 Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.

Per gli interventi di recupero volumetrico del patrimonio edilizio esistente sia per fini abitativi o agricoli, ove le murature di perimetro dei corpi di fabbrica oggetto di intervento, siano realizzate con impiego di muratura in pietrame, o a altra tecnica di architettura di forte spessore (almeno cm. 50) è consentito che non sia considerato lo spessore delle murature esterne per lo spessore eccedente i cm. 30.

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

Gli interventi di rimodellazione della morfologia esterna, anche volti alla sistemazione di spazi di transito veicolare o di parcheggio, dovranno essere realizzati con tecniche riconducibili all'ingegneria naturalistica e alle sistemazioni tradizionali del fondo agricolo, nel rispetto del mantenimento dei corridoi ecologici, inserendo opportuni elementi nei casi di interruzioni di superfici arbustate e attraversamenti di rivi.

36.5 Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.

Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti della copertura, a doppia falda o a padiglione, il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta

sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, e i compluvi dovranno essere realizzati con tecniche tali da non comportare soluzioni di continuità del manto di copertura.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle buature.

Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di buature del prospetto stesso.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di 1/2 di quella del lato del prospetto interessato.

Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali i ricoveri in pietra a secco, i seccherecci, i mulini, non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire riprendendo caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, ammettendo la possibilità di introdurre nuove soluzioni architettoniche e materiali anche innovativi, all'interno di un progetto volto all'interpretazione della tradizione in modo attento e in ogni caso tale da minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse.

Particolare attenzione dev'essere posta a localizzare l'edificio sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue della morfologia del terreno e ottimizzare i contributi microclimatici di irraggiamento solare e protezione dai venti dominanti. Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a falda con manto realizzato in abbadini di ardesia, o elementi ad essa visivamente assimilabili, o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame, in alternativa possono essere impiegati coperture verdi e, nei casi in cui sia possibile integrarle nel sistema dei terrazzamenti e degli spazi esterni, possono essere impiegate coperture piane.

Le fronti viste potranno essere intonacate e finite in arenino tinte con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Le aperture di porte e/o finestre avranno ampiezza non superiore a mt. 1,20, con infissi e serramenti in legno verniciato, a specchiatura semplice, dotate di davanzale e soglia in ardesia o in marmo, con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli.

In alternativa, nel caso di Aree Agricole Produttive, è possibile realizzare sul fondo agricolo un piccolo ricovero attrezzi completamente in legno e removibile, nella dimensione massima di mq 12 dotato di un'unica apertura principale.

I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.

E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisorii delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta".

La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale,

di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione, dotati di idonei sistemi di drenaggio.

La realizzazione di scavi e reinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Gazebo, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato, ecc..

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riqualificati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.

Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia, in alternativa sono consentite opere di ingegneria naturalistica a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Art. 37 Interventi di riqualificazione usufruenti di disposizioni premiali per la nuova costruzione nei casi di recupero produttivo dell'Oliveto

1 Premialità per il recupero degli oliveti abbandonati

Le seguenti disposizioni operano con riferimento al riconoscimento, all'interno dell'ambito ARI-TR, delle condizioni di conduzione degli oliveti, come dettagliatamente rappresentati con partizione in apposita tavola corografica (Tav. STR 12 scala 1:5000) facente parte della struttura del Piano.

Si richiamano a questo riguardo le definizioni di Area Agricola Produttiva (AAP) e di SAUP (superficie Agricola Utilizzabile Produttiva).

Costituisce disposizione premiale la possibilità che, ove sia proposto da una Area Agricola Produttiva un Programma di Conduzione e Sviluppo Agricolo (PCSA) da sottoporre a convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 35 e 36 della L.R. 36/1997 e s.m., avente una SAUP a dominante coltura olivicola, non inferiore a mq. 20.000, è ammesso che l'utilizzo dell'IF d'ambito venga utilizzato, incrementato del 30%, quale credito di SU abitativa libera da realizzarsi all'interno di un Ambito di completamento della campagna abitata (ACO-CA-nn) facente parte del medesimo bacino idrografico o di Ambito di crinale AC-PRC con le limitazioni specificate nella norma d'ambito.

Con riferimento alla Tav. STR12 dinanzi richiamata, ove porzioni della SAUP interessino aree classificate come aventi "suscettività al recupero" e per le quali il Piano di sviluppo preveda il completo recupero a conduzione produttiva, la superficie delle stesse, ai fini del calcolo della SAUP necessaria può considerarsi maggiorata con i seguenti coefficienti:

- aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di maggiorazione + 20%
- aree con suscettività al recupero media – coefficiente di maggiorazione + 25%
- aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di maggiorazione + 30%.

2 Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Programma Agricolo

Costituisce condizione alternativa, abilitativa alla disposizione premiale di cui al precedente punto, la cessione al Comune in comodato gratuito per la durata minima di 15 anni di una entità di SAUP olivata della superficie minima pari a quella necessaria alla definizione di una Area Agricola Produttiva, applicando alle superfici eventualmente classificate alla Tav. 12 STR dinanzi richiamata come aventi suscettività al recupero i seguenti correttivi in riduzione:

- aree con suscettività al recupero alta – coefficiente di riduzione - 10%
- aree con suscettività al recupero media – coefficiente di riduzione - 15%
- aree con suscettività al recupero bassa – coefficiente di riduzione - 20%

3 Contenuti del Programma Agricolo

Il **programma di conduzione e sviluppo agricolo** (PCSA) dovrà avere i contenuti disposti dal Comune in apposito schema-guida approvato con Deliberazione della Giunta Comunale e la sua effettiva attuazione sarà oggetto di verifica condotta da Collegio di Vigilanza composto dal Dirigente Comunale avente competenza sulle aree agricole e da due rappresentanti delle organizzazioni rappresentative dei produttori o conduttori agricoli designati d'intesa tra le stesse. In assenza dell'intesa provvede il Sindaco sulla base delle segnalazioni pervenute dalle organizzazioni.

Compito del Collegio di Vigilanza è quello di verificare periodicamente, per tutta la durata stabilita dalla convenzione, l'effettività della conduzione agricola e la corretta esecuzione delle opere di conservazione idrogeologica delle aree interessate come previsto nella convenzione stessa, provvedendo in caso di rischi di inottemperanza ad assegnare eventuali termini per l'adeguamento, segnalando, ove necessario al Comune gli eventuali casi di perdurante violazione degli impegni convenzionalmente assunti che possono condurre alla risoluzione per colpa della convenzione stessa.

Art. 38 ARI-DP Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo

Art.38.1 Disposizioni generali

1. Individuazione

Comprende le aree in cui viene confermato o previsto lo svolgimento in termini caratterizzanti di attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano ridotta compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.

Comprende altresì i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 600.

Superficie Territoriale mq. 43.478

2. Obiettivi

Le strategie di Piano rilevano l'importanza del sistema nei confronti dell'economia locale e dei suoi livelli occupazionali diretti, mirando a garantirne forme di evoluzione che ne favoriscano l'efficienza e ne riducano le conflittualità con i sistemi residenziali ed il quadro dei valori ambientali presenti.

In tal senso il Piano favorisce, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana del fondovalle una migliore sistemazione degli impianti produttivi esistenti, in termini di compatibilità ambientale con il contesto insediato, in alcuni casi mediante rilocalizzazioni. Consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.

3. Articolazioni in sub-ambiti

Al fine di corrispondere a singole diverse situazioni territoriali l'ambito ARI-DP viene suddiviso in tre distinti sub-ambiti in cui operano con carattere di prevalenza precisazioni rispetto alle disposizioni generali d'ambito.

I sub-ambiti individuati sono:

Sub-Ambito 1 . l'area interessata dallo stabilimento Lames s.p.a. esteso a comprendere l'ulteriore area edificata a sud, di altra proprietà. Superficie Territoriale mq 39.761 Densità Territoriale SU/ST max 0,95

Sub-Ambito 2. L'area in fregio a via San Pio X (lato verso nord) già interessata da attività artigianali in essere. Superficie Territoriale mq.3.717 Densità Territoriale max. 0,20

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

PTCP: Ass. Ins. ID-MO.A, TU, minima porzione in ANI-MA

Vincoli Soprintendenza:

Art.142 DL42/2004 Vincoli paesaggistici per legge

5. Criticità Ambientali

Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici

6. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

PdB Fascia A e B

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

L'ambito comprende aree di fondovalle in gran parte soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale e duecentennale - classe 5i e 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

8. Destinazioni d'uso ammesse

All'interno dell'ambito, con le limitazioni previste per ciascun sub-ambito, sono ammesse le seguenti funzioni d'uso:

- Attività artigianali di produzione di beni e servizi (P1),
- Attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci (P2),
- Attività agricola produttiva (A1)
- Pubblici esercizi (C3),
- Autorimesse e rimessaggi (V) quali gli spazi coperti e scoperti destinati al ricovero di autoveicoli di qualsiasi tipo non costituenti pertinenza rispetto a funzioni d'uso compatibili nella stessa zona, al rimessaggio di rimorchi, imbarcazioni e similari.
- Servizi (S) quali i servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, per le installazioni logistiche del trasporto pubblico.

9. Indice di edificabilità fondiaria

Nell'ambito sono ammessi interventi di edificabilità nel limite dell'Indice di Copertura (IC) massimo pari a 0,25 mq SC / mq SF

38.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Ammesso senza aumento del carico urbanistico per le aree comprese in fasce di esondabilità A A* e B del PdB.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati. Nei casi di edifici posti in aree interessate da fasce d'inondabilità A, A* e B, gli interventi di ristrutturazione non dovranno comportare aumento del carico urbanistico.
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione	È ammessa in misura pari alla superficie coperta preesistente. Unicamente nel caso di costruzioni destinate alla produzione agricola è ammesso un incremento massimo della S.U. del 20% rispetto alla preesistenza, con osservanza dei seguenti parametri edilizi: Osservanza del RC massimo di 0,50 mq/mq rispetto alla superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, salvo la possibilità comunque di osservare comunque un'altezza massima di m. 6,50. Distanza dai fabbricati min. m. 10,00 Distanza dai confini DC min. m. 5,00
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non è consentito, salvo nei casi indicati dalla normativa di sub-ambito, la conversione alla destinazione d'uso commerciale di fabbricati aventi destinazione produttiva al momento dell'adozione del PUC.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	Non pertinenti
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Non pertinenti
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	I fabbricati destinati alle attività ammesse nell'ambito, possono essere ampliati al fine del potenziamento delle funzioni d'uso esistenti, sino a conseguire un indice di copertura IC con il lotto continuo di cui il fabbricato fa parte complessivamente non superiore al 30% con osservanza dei seguenti parametri: - l'ampliamento di cui sopra dovrà osservare in ogni caso una distanza dai confini di proprietà non inferiore all'altezza della fronte del fabbricato in corrispondenza, e comunque una distanza minima di 10 metri da qualsiasi costruzione esterna alla proprietà non integralmente destinata a funzioni produttive. è inoltre ammesso l'ampliamento in altezza sino al 10% dell'altezza massima esistente nel fabbricato e con altezza comunque non valicabile di mt. 8, con unica eccezione di un minimo comunque ammesso di mq. 50 per ragioni

		funzionali, di sicurezza o di igiene, con osservanza delle disposizioni sulle distanze determinate al punto precedente.
9	Ampliamenti e nuova costruzione soggetti ad asservimento	Escluse le aree esondabili comprese in fascia A e B del PdB, nelle aree compatibili sotto il profilo idrogeologico, gli interventi di nuova edificazione sono ammessi nei limiti dell'indice di copertura massimo previsto dovranno in ogni caso comportare: - la contestuale realizzazione di interventi volti ad attenuare l'impatto nei confronti del contesto d'ambito esterno al territorio impegnato dalle attività mediante la formazione di barriere vegetali a filare, o provvedimenti simili. - la presenza o la nuova formazione di sistemi di accessibilità veicolare di cui sia dimostrata la efficienza in relazione alla tipologia di attività ed alle ricadute sulla viabilità pubblica. È obbligatorio il reperimento all'interno del lotto di intervento o in area non distante oltre m. 50 da questo, di superfici di parcheggio da asservire pertinenzialmente alle superfici produttive oggetto della ricostruzione nella misura minima di 1 mq. ogni 4 mq. di SU e di S.Acc. previsti a progetto.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	
11	Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Non pertinente
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Non sono consentiti, salvo nei casi indicati dalla normativa di sub-ambito, la conversione alla destinazione d'uso commerciale di fabbricati aventi destinazione produttiva al momento dell'adozione del PUC.
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non pertinente
14	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Unicamente nei casi di costruzioni destinate all'attività agricola è ammessa in misura pari alla superficie coperta preesistente con incremento massimo della SU del 20% rispetto alla preesistenza, con osservanza dei seguenti parametri edilizi: Osservanza dell'IC massimo di 0,50 mq SC/mq SF considerando la superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, e comunque con un'altezza massima di m. 6,50. Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda DF almeno pari a m. 10,00 Distanza dai confini DC pari almeno a m. 5,00. Non è ammesso l'impiego di crediti edilizi derivante da rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà per interventi di ampliamento volumetrico di edifici esistenti.
15	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
16	Ristrutturazione urbanistica	Non ammessa

	Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	
17	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Osservanza dell'IC massimo di 0,50 mq SC/mq SF considerando la superficie del lotto contiguo che contiene il fabbricato. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, e comunque con un'altezza massima di m. 6,50. Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda DF almeno pari a m. 10,00 Distanza dai confini DC pari almeno a m. 5,00
18	Parametri edilizi della nuova costruzione	Utilizzo dell'indice di utilizzazione insediativa generale d'ambito limitato al lotto continuo di intervento - Altezza massima degli edifici Hmax: m. 8,50 - Distanza minima dai confini di proprietà DC: m. 5,00 - Distanza minima dalle strade carrabili pubbliche DS: m. 5,00 - Distanza minima dalle costruzioni abitative esterne alla proprietà DF: m. 20 - Distanza minima dalle costruzioni DF: m. 10
19	Presenza di unità abitative di servizio all'azienda	La presenza di unità abitative connesse all'azienda, destinate al conduttore della stessa o al servizio di custodia, è ammessa sia negli interventi di adeguamento delle strutture esistenti sia di nuova costruzione nella misura massima di un rapporto tra la SU abitativa e quella destinate alle funzione produttive dell'azienda non superiore a 1/15 alle condizioni che seguono: - La funzione abitativa di servizio è ammessa esclusivamente in corrispondenza di aziende aventi destinazione "produttiva" nella categoria P1. - Per ogni azienda insediata non è ammessa la formazione di oltre due unità abitative di servizio. - La SU dell'unità abitativa non dovrà essere inferiore a mq. 35 o superiore a mq. 80. - La formazione di superfici ad uso abitativo di servizio resta condizionata alla iscrizione nei pubblici registri di vincolo di non frazionabilità dell'unità abitativa dalla superficie dell'azienda nella misura necessaria a garantire quanto meno la proporzione minima di cui è prevista l'ammissibilità. - E' sempre ammessa la riconduzione della SU abitativa di servizio a funzioni direttamente produttive.
20	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (cabine di trasformazione e simili) per una superficie libera massima pari a 1/20 della superficie coperta presente nel lotto per funzioni principale, con un minimo comunque consentito di mq. 8 ed un massimo di mq. 40.
21	Parcheggi	Tutti gli interventi di mutamento di destinazione d'uso verso la destinazione produttiva, o di ampliamento della stessa, debbono prevedere la individuazione di spazi per la sosta autoveicolare in misura non inferiore a mq.1 per ogni mq.1 di superficie utile SU di nuova formazione oltre i mq 25. Limitatamente alla nuova edificazione autonoma a fini produttivi restano stabiliti i seguenti obblighi di dotazione di parcheggi pertinenziali all'attività: - Per procedimenti industriali o artigianali di tipo manifatturiero richiedenti accesso di mezzi trasporto pesanti di lunghezza oltre i mt.12 o di attività di deposito di beni aventi superficie di solaio impegnata maggiore di mq.500.

		- Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,00 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva di cui almeno il 50% agibile ai mezzi pesanti. - Per attività produttive con procedimenti artigianali di tipo manifatturiero di limitata entità, o depositi, aventi in ogni caso superficie complessiva di solaio inferiore a mq. 500 - Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,10 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività produttiva. - Per attività produttive aventi dominante funzione di commercializzazione all'ingrosso - Superficie di parcheggio di pertinenza pari a 1,20 mq. per ogni metro quadrato di solaio destinato all'attività di deposito delle merci, interamente accessibile all'uso di automezzi pesanti.
22	Volumi interrati	Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze (compresi parcheggi) per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici ecc. dell'attività principale nella misura pari a quella del sedime del fabbricato fuori terra incrementato da un rapporto massimo di superficie di 1/4 rispetto alla superficie della pertinenza scoperta. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente.
23	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita. La formazione di percorrenze carrabili e parcheggi è ammessa esclusivamente per l'accesso dalla via a pubblico accesso a superfici destinate a parcheggio carico/scarico. Le modifiche morfologiche alle sistemazioni esterne sono ammesse a condizione che i movimenti di terra siano contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabile per la buona funzionalità delle attività insediate. Tettoie e porticati La formazione di tettoie o porticati aventi funzione coerente con quella principale è ammessa limitatamente ad un massimo di superficie non maggiore del 20% della SC presente nel lotto ed in ogni caso la loro formazione non deve comportare una riduzione al di sotto di ¼ della superficie scoperta del lotto rispetto a quella complessiva del lotto stesso. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli prevalentemente trasparenti e di minimo impatto, che risultino idonee anche per ragioni di sicurezza.
24	Disposizioni normative di carattere prestazionale	Al fine di garantire la correttezza degli interventi nei confronti della necessaria compatibilità con il contesto d'ambito, i progetti d'intervento, comportanti nuova formazione (anche attraverso interventi sull'esistente) di SU con funzione produttiva maggiore di mq. 250, dovranno contenere apposita relazione tecnica descrittiva delle lavorazioni programmate, dei materiali trattati, delle modalità di smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi prodotti e delle condizioni generali previste per gli ambienti di lavoro. Ferme restando le competenze di tutti gli Enti depositari di specifiche attribuzioni in materia di costruzione ed esercizio delle attività produttive, il Comune potrà condizionare il rilascio dei titoli edilizi alla formazione di appositi apprestamenti atti a contenere gli impatti di qualsiasi tipo delle lavorazioni sul

	contesto d'intorno (barriere protettive, filari alberati, mascheramenti vegetali, e simili).
--	--

Art.38.3 Disposizioni particolari per sub-ambiti

1 Sub-ambito 1 - corrispondente al complesso Lames e aree a sud

Intervento unitario di adeguamento del complesso Lames s.p.a.

All'interno del sub-ambito, in corrispondenza della superficie facente parte, all'atto dell'adozione delle presenti Norme, della proprietà Lames s.p.a., è ammesso che nella conservazione dell'unitarietà dell'azienda produttiva in essere e senza possibilità di frazionamento o di modifica della funzione d'uso, l'incremento della superficie coperta ammesso potrà arrivare sino ad un massimo di mq. 300 indipendentemente dall'osservanza dell'IC massimo d'ambito, e l'incremento della SU potrà eccedere la limitazione del limite di 1/3 rispetto a quella preesistente.

L'intervento potrà altresì comportare un'elevazione dell'altezza massima esistente sino a m. 4,00.

Il rilascio del permesso di costruire per l'intervento di cui sopra resta subordinato all'impegno da parte del soggetto attuatore a rendere disponibile la quota di superficie in fregio al torrente Rupinaro per l'adeguamento della sua sezione idraulica in conformità al progetto disposto in sede di Piano di Bacino ed inoltre a cedere al Comune una fascia di larghezza non inferiore a m. 10 destinata alla realizzazione di interventi di viabilità ciclopedonale e di mitigazione ambientale.

Intervento di frazionamento in distinte unità del complesso Lames s.p.a.

Nel caso di intervento comportante la suddivisione del complesso Lames in distinte unità immobiliari con attività diverse, una quota non inferiore al 75% della SU esistente dovrà essere conservata a esclusiva destinazione produttiva (P) con possibilità di attribuzione alle altre funzioni d'uso ammissibili della restante quota di SU prevista.

Interventi su porzioni del sub-ambito esterne al complesso Lames s.p.a.

La conversione alla destinazione d'uso commerciale (categorie C2 e C3) di fabbricati aventi al momento dell'adozione del Piano destinazione produttiva è ammessa esclusivamente nei limiti massimi del 50% della SU esistente al momento, con obbligo di dotazione di riserva di parcheggi pertinenziali alla nuova funzione in misura di almeno un posto auto per ogni 50 mq. di SU convertita.

Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di risistemazione e rifunzionalizzazione, con eventuale ampliamento degli edifici esistenti dovranno adeguarsi alle caratteristiche architettoniche, tipologiche e funzionali del complesso esistente provvedendo in contestualità alla riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante la realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, al fine dell'attenuazione dell'impatto visivo, acustico e ambientale, nei confronti del sistema residenziale.

Gli eventuali interventi di integrazione con nuove edificazioni debbono utilizzare soluzioni architettoniche che valorizzino l'intervento nel rispetto dell'uso di materiali e di tecnologie tradizionali, fatta salva la possibilità di impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli incrementi volumetrici ammessi devono risultare organicamente connessi con le strutture principali preesistenti con osservanza degli allineamenti principali, evitando la formazione di superfetazioni incongrue.

2 Sub-Ambito 2. Area in fregio a via San Pio X

In questo sub-ambito è ammesso il recupero degli edifici esistenti a fini produttivi artigianali compatibilmente con le norme del Piano di Bacino sovraordinate.

Nel caso di edifici residenziali o ad essi adiacenti, è necessario che le attività previste siano compatibili con la residenza sotto il profilo della salubrità (emissioni acustiche e chimiche, rischio incendio).

Data la collocazione di quest'area in contesto urbano consolidato, pur essendo interessata dalla fascia di esondabilità duecentennale, laddove le aree presentano condizioni puntuali a basso tirante e limitata pericolosità, sono consentiti interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione urbanistica alle seguenti condizioni:

- Che siano previste opportune misure e accorgimenti tecnico-costruttivi,
- Che risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al Piano di Bacino e ai piani comunali di protezione civile,
- Che l'approvazione del progetto avvenga da parte dei competenti uffici regionali.

In questi casi gli interventi di nuova edificazione o gli ampliamenti degli edifici esistenti a fini produttivi sono ammessi sino al raggiungimento di un indice di copertura con il lotto privato da asservirsi pari allo 0,40. Mq/mq. con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

Altezza massima degli edifici HF m. 7,50

Distanza minima dai confini del lotto asservito DC m. 5,00

Distanza minima tra pareti frontistanti DF m. 10,00

Distanza minima da via S. Pio X DS m. 4,00

E' ammesso che ove sia prevista l'unità abitativa, con funzione di servizio rispetto all'attività aziendale, essa sia unica, posta al piano superiore e abbia SU non maggiore di mq. 80, in tale caso il rapporto tra detta SU e quella dell'azienda è ammesso sino a 0,65.

3 Elementi di disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo modelli tipologici compatibili con la contiguità all'ambiente urbano e dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno anche attraverso l'impiego di materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

La copertura degli edifici, deve essere realizzata a doppia falda con rivestimento in tegole marsigliesi eventualmente integrate da pannelli per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

Gli spazi liberi tra gli edifici devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali.

Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse devono essere mantenute ed eventualmente ripiantate negli spazi di pertinenza.

Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.

Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all'edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.

Art. 39 ARI-DP-F Ambito di riqualificazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico

Art.39.1 Disposizioni generali

1. Individuazione

L'ambito riconosce la presenza in attività di aziende operanti nel settore florovivaistico in termini pienamente compatibili con gli obiettivi del PUC.

Superficie Territoriale mq.13.062

2. Obiettivi

Tendere a una maggior efficienza della funzione produttiva, in compatibilità con i valori paesistici ed ambientali propri delle aree interessate

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

PTCP: Ass. Ins. IS-CE

Vincoli Soprintendenza:

Art.136 Parte III DL 42/2004 Bellezze d'insieme Via Aurelia e fascia mt.50 all'intorno (DM 19/06/1958), Area occidentale del Comune di Chiavari (DM 29/03/1957)

4. Criticità Ambientali

Non rilevate

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Non rilevati

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche).

7. Destinazioni d'uso ammesse

Rurale (A) settore florovivaistico, comprensiva della commercializzazione al dettaglio della produzione diretta e della lavorazione (immagazzinamento, predisposizione alla vendita) aziendale, con esclusione delle attività agrituristiche.

Residenziale (R) limitatamente alla conferma dell'esistente o alla pertinenza diretta dell'attività economica in atto. L'attribuzione di funzione abitativa di servizio a superfici aventi in origine altra destinazione non è ammessa ove tale funzione sia già presente nella stessa azienda con un numero di unità maggiore di 2.

39.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa
4.1	Ristrutturazione mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	Nei limiti del volume preesistente con obbligo di contenimento del nuovo sedime all'interno di una distanza di m. 3 dal sedime del fabbricato originario
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Non ammessi
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
6	Ampliamenti della sagoma sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	È ammesso, senza necessità di asservimento di nuove superfici, un incremento del Volume V del 20% per accertate esigenze di adeguamento tecnologico e funzionale delle attività aziendali favorendo il miglioramento dei caratteri compositivi dell'edificazione esistente.
7	Nuova costruzione autonoma	Non pertinente

	soggetta ad asservimento	
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Non pertinente
8	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
9	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
10	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente	Superficie di sedime non eccedente di oltre il 10% quella originaria. L'altezza massima dell'edificio non potrà essere elevata di oltre m. 0,50 rispetto a quella massima preesistente, con altezza massima consentita Hmax m. 6,50. Distanza dai fabbricati esterni alla stessa azienda DF non inferiore a m. 10,00 Distanza dai confini di proprietà DC non inferiore a m. 5,00
11	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammessi limitatamente alla formazione di pertinenze tecniche di supporto all'attività principale (impianti tecnologici, depositi ecc.) per una superficie max di mq. 30 per ogni azienda, previa dimostrazione della necessità di realizzazione del manufatto ai fini della produzione aziendale (con relativo piano di sviluppo aziendale), con obbligo di addossamento a muratura di contenimento esistente e formazione di copertura piana con il sistema del "tetto verde".
12	Volumi interrati	Ammessi esclusivamente se destinati a funzioni di deposito o altre pertinenze dell'attività principale nella misura di un rapporto massimo di superficie di 1/30 rispetto alla superficie dell'azienda. I volumi dovranno essere collocati interamente entro la morfologia del terreno preesistente e muniti di copertura a "tetto verde" in analogia a quanto disposto al punto che precede.
13	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi Solo per motivate e puntuali carenze di ordine funzionale dell'azienda produttiva, da dimostrarsi attraverso la redazione di apposito piano aziendale, sono consentiti interventi episodici finalizzati alla sistemazione e al miglioramento dell'accessibilità esistente e delle dotazioni esistenti di aree per parcheggi. Gli interventi non devono determinare l'apertura di nuove strade e la modifica delle caratteristiche tipologiche e di tracciato di quelle già esistenti. Gli interventi non devono alterare in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia e le sistemazioni esistenti del terreno e ogni altro elemento o manufatto che concorra significativamente alla definizione del paesaggio (muri di fascia, ciglioni, rapporto tra aree vegetate e aree coperte, ecc). La realizzazione di nuovi spazi a parcheggio è possibile solo laddove non vi siano già aree a tale scopo destinate, privilegiando, interventi di potenziamento/ampliamento degli spazi esistenti. Tutti gli interventi devono comunque avere massima aderenza piano altimetrica alla morfologia del terreno, seguire l'andamento delle curve di livello e ridurre al minimo indispensabile gli sbancamenti e i rilevati. Deve essere conservata la permeabilità del suolo con divieto assoluto dell'uso di pavimentazioni in asfalto e calcestruzzo. Gli spazi per la sosta autoveicolare destinati agli utenti esterni della commercializzazione non dovranno eccedere il numero di un posto auto per ogni 50 mq. di superficie, coperta o scoperta destinato alla esposizione dei prodotti commercializzati.

		Modifiche morfologiche Sono ammessi esclusivamente limitati movimenti di terra, contenuti entro le dimensioni dimostrativamente indispensabili per la buona funzionalità delle attività insediate, nella conservazione o miglioramento della copertura vegetale presente. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona.
14	Interventi sulle serre esistenti	Le serre esistenti possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo. Nel caso di comprovato dissesto statico e di degrado strutturale dei manufatti a serra esistenti, è possibile l'integrale demolizione e ricostruzione delle stesse sullo stesso sedime con ampliamento del 10% della sup coperta l'esistente e altezza di cui al sottostante punto n. 15, previa documentata dimostrazione della necessità di realizzazione tramite programma di sviluppo aziendale.
15	Nuova costruzione di Serre	Solo a fronte della dimostrata insufficienza delle dotazioni serricole esistenti (con piano di sviluppo aziendale e/o programma culturale) è ammessa la realizzazione di nuovi impianti a serra nel rispetto dei seguenti parametri: superficie coperta max complessiva per azienda come da piano culturale e comunque inferiore a 200mq Altezza max ml. 4,00 Distanza dai confini DC ml. 5,00 Distanza dai fabbricati abitativi DF ml. 10,00 Distanza minima tra le serre o da fabbricati non abitativi Df ml. 3,00 Distanza dalle strade pubbliche carrabili DS ml. 6,00 Distanza dalle strade pubbliche pedonali Ds ml. 3,00 L'impianto di nuove serre deve riproporre l'assetto insediativo degli impianti tradizionali esistenti attraverso l'alternanza di aree coperte, scoperte e coltivate e il rispetto delle coltivazioni ad uliveto e della vegetazione arborea presente. Particolare cura deve essere dedicata all'inserimento ambientale delle opere di drenaggio e delle aree di servizio. Non sono ammesse nuove serre in corrispondenza di strade panoramiche e/o che interferiscono con le visuali dal/sul mare dalla via Aurelia.

16. Disciplina paesistica

La costruzione o modificazione delle serre e dei volumi edilizi presenti dovrà essere condotta in modo da aderire alla modellazione esistente del terreno mantenendo la continuità dei terrazzamenti.

La costruzione di nuove serre dovrà risultare posta a distanza maggiore di mt. 50 dalla via Aurelia e non dovrà interferire con visuali pubbliche dirette da detta strada.

Nel caso di interventi riguardanti raccordi veicolari e aree di sosta, gli stessi dovranno essere contenuti all'interno delle aree di pertinenza e dovranno essere mitigate le visuali dalla strada di accesso.

Art. 40 ARI-SR-nn Ambito di Riqualficazione dei servizi di scala territoriale

I singoli ambiti individuati corrispondono a plessi organici di consistenti dimensioni interamente destinati ad assolvere un complesso organico di funzioni di carattere pubblico, integrate tra di loro a costituire le principali polarità di servizio dell'area urbana.

All'interno, e in relazione alle specifiche caratteristiche degli edifici ed in genere degli spazi presenti sono ammesse tutte le destinazioni funzionali di carattere pubblico, comprendenti, oltre ai diretti servizi istituzionali del Comune, quelle

scolastiche dell'obbligo ed in genere della cultura, quelle sportive ricreative ed agonistiche, e quelle ascrivibili alla fruizione del verde pubblico.

E' esclusa la funzione residenziale con l'eccezione della sola pertinenza di servizio a custodia delle strutture pubbliche.

Art. 40.1 Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed ove prescritto di conseguimento delle autorizzazioni a carattere culturale e paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. , D.Lgs 42/2004 e s.m.).

Art. 40.2 Disposizioni di carattere generale

Ferma restando lo stretto regime di conservazione attribuito agli edifici avente carattere storico e di valore architettonico (Palazzo Rocca e emergenze edificate nell'ambito del Parco della villa, i complesso dell'ex Chiesa di San Francesco e la contigua Farmacia dei Frati, ecc.) per i quali sono ammessi esclusivamente interventi manutentivi e di restauro da condursi con tecniche scientifiche sotto il controllo degli Enti sovra ordinati preposti alla gestione del vincolo, relativamente agli edifici scolastici e sportivi realizzati posteriormente al 1980 i parametri urbanistico-edilizi saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dalle discipline del Piano territoriale di Coordinamento Paesistico e del Piano di Bacino dell'Ambito 16.

Art. 40.3 ARI-SR-SC Ambito di Riqualificazione dello stadio comunale

L'ambito corrisponde all'area di proprietà comunale in cui sono sistemate le strutture dello Stadio Comunale ed è esteso a ricomprendere anche un'area posta a nord dell'impianto, di proprietà privata, destinata ordinariamente a parcheggio pubblico, con primaria attribuzione alla domanda di sosta connessa alle manifestazioni sportive.
Superficie Territoriale mq 29057, Ass.Ins. PTCP = TU

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

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2 Strutture dello Stadio

Ferma restando la destinazione d'uso a servizi sportivi dell'intero impianto di proprietà comunale, le strutture esistenti possono essere oggetto di tutti gli interventi atti a migliorarne la qualità del servizio offerto con l'osservanza delle seguenti condizioni:

a. Il potenziamento delle dotazioni per il pubblico realizzabile attraverso elevazione delle gradinate esistenti o nuova formazione in allineamento con le stesse, non potrà eccedere l'altezza massima determinata dalla copertura della tribuna esistente.

b. I volumi destinati a palestre potranno essere oggetto di interventi di recupero funzionale, che ove prevedano un incremento del loro volume o comunque una sostanziale modifica della sagoma esistente dovranno essere inquadrati entro un unico progetto generale d'insieme da approvarsi dai competenti servizi del CONI, tale da coordinarsi nella fronte verso via Gastaldi con la preesistenza determinata dalla tribuna, contenendone le altezze entro quella già determinata della fronte della tribuna stessa.

3 Area privata a nord dell'impianto identificata dalla lettera c in tavola STR 01

L'area che presenta un accesso da via Gastaldi ed un altro da viale Kasman è destinata a parcheggio privato aperto al pubblico a corrispondere alle esigenze della domanda di sosta stabile legata alla residenzialità e quella "a destinazione" legata alla presenza delle attività commerciali, con possibilità di sua riserva, in tutto o in parte, a corrispondere alle esigenze di sosta in occasione di manifestazioni sportive svolte nello Stadio.

Al riguardo sono ammesse esclusivamente sistemazioni superficiali che escludano la presenza di nuovi volumi stabili e garantiscano la presenza di condizioni di permeabilità del suolo.

Art. 40.4 ARI-SR-CI Ambito di Riqualificazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse

1 Destinazioni funzionali

L'ambito viene individuato al fine di salvaguardare e valorizzare l'identità del Cimitero Monumentale del Capoluogo, opera dell'arch. Moretti, al tal fine limitando le funzioni d'uso ammissibili a quelle funzionali e strettamente connesse a quella principale cimiteriale vera e propria, quali la viabilità ed i parcheggi pubblici, il verde attrezzato e di rispetto, i locali di servizio e di deposito di proprietà e diretta gestione dei servizi tecnici del Comune.
Superficie Territoriale mq 56322, Ass.Ins. PTCP = TU piccola porzione in IS-MA

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

L'ambito ARI-SR-CI comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i della tav. 9STR). Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 di cui agli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

3. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi condotti direttamente dalla P.A. resta sottoposta alle preventivo conseguimento delle autorizzazioni a carattere culturale e paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (D. Lgs 380/2001 e s.m. e int. e D.Lgs 42/2004 e s.m. e int.).

Relativamente alla struttura monumentale della necropoli sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento funzionale, ivi compresi la formazione di nuovi corpi edificati, sia a cura del Comune che degli eventuali privati concessionari, alla condizione che gli stessi siano conformi alla specifica disciplina disposta dal Comune e siano conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano l'impianto.

All'esterno della struttura monumentale gli interventi ammessi dovranno favorire la valorizzazione ambientale paesistica del contesto cimiteriale attraverso la razionalizzazione della viabilità orientata alla predisposizione di parcheggi di servizio al cimitero, la pedonalizzazione dell'accesso principale, la riorganizzazione delle strutture edificate di servizio e funzionali dei servizi pubblici connessi alla miglior gestione del Cimitero, ed infine alla sistemazione geomorfologica e paesistica del versante della collina.

Particolare cura dovrà essere posta alle sistemazioni del verde, quale componente essenziale di cornice del sistema monumentale, tenendo in debito conto, oltre che la funzione di rispetto e di riservatezza del Cimitero nei confronti delle attività esterne, la valorizzazione dell'immagine del "parco della Rimembranza" e degli altri siti dedicati alla memoria locale.

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le seguenti prescrizioni:

Area strutturata nell'ambito dei sistemi insediativi urbani Scheda 2.2_S_02 Cimitero monumentale di Chiavari

Caratteristiche peculiari: Tipologia vegetazionale prevalente filari di cipressi (*Cupressus sempervirens*) e tuie (*Tuja* sp.) con siepi di biancospino (*Crataegus monogyna*), pittosporo (*Pittosporum tobira*), bosso (*Buxus sempervirens*.) tra cui spiccano alcuni esemplari di cipressi dalle notevoli dimensioni. Nella parte superiore dell'area è presente un bosco misto a roverella (*Quercus pubescens*), pino domestico (*Pinus pinea*), corbezzolo (*Arbutus unedo*), mirto (*Myrtus communis*) con al margine arbusti di erica (*Erica arborea*) e ginestra (*Spartium junceum*).

Disciplina di area: L'area si connota per la presenza dei caratteri peculiari della vegetazione e degli elementi di strutturazione del verde, nonché per il raggiunto grado di equilibrio delle componenti, in rapporto al ruolo svolto nel Sistema. Riguardo alla componente vegetazionale è esclusivamente ammessa la manutenzione e/o integrazione delle specie arboree presenti, salvo la necessità della loro sostituzione in conseguenza di fitopatie o per causa di tutela della pubblica incolumità. Riguardo alla strutturazione deve essere sostanzialmente mantenuto l'equilibrio con gli elementi vegetazionali.

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

Art. 40.5 ARI-SR-CE Ambito di Riqualificazione complesso Rocca-S.Francesco

L'ambito comprende al proprio interno una somma di spazi ed edifici che già attualmente svolgono una funzione di pubblico servizio sia ove gli stessi sono di proprietà comunale (Istituti Scolastici, Piscina, complesso dell'auditorium S. Francesco, villa Rocca, parcheggi di via M. di Savoia) sia privata (Istituto Giannelli). L'ambito si estende inoltre ad alcune aree private marginali potenzialmente aggregabili alla dotazione pubblica.
Superficie Territoriale mq 64006, Ass.Ins.PTCP = SU, PU

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

L'ambito ARI-SR-CE comprende una minima porzione di area di piana soggetta a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 4i della tav. 9STR). Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 1 e 2 di cui agli articoli 19 e 20 delle norme geologiche.

2. Destinazioni funzionali

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.
Nell'ambito del complesso di proprietà privata, e condizionatamente alla prevalenza della dominante funzione scolastica di interesse pubblico sono ammesse le funzioni proprie dell'Istituzione proprietaria riconducibili alla residenza collettiva ed alle attività di culto e connesse (rif. L.R. 4/1985).

3. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica in atto, sia la stessa abbia carattere generalista (complesso villa Rocca, Auditorium San Francesco, uffici pubblici) sia specialistica (Istituti scolastici, musei, strutture sportive) che di supporto generale (sono escluse nuove aree a parcheggio pubblico nell'ambito dell'area individuata a Parco Urbano nel Sistema del Verde Provinciale 2.2_PU_02).

La presenza di spazi inutilizzati o sottoutilizzati (antica Farmacia dei Frati, volumi minori nei pressi, Chiostro dell'originario monastero di San Francesco) e di presenze architettoniche di buon rilievo architettonico in stato di precarie condizioni manutentive (palazzina del te nel parco della villa Rocca) costituisce un complesso di risorse particolarmente rilevanti e strategiche nel quadro di una valorizzazione complessiva del ruolo polare dell'ambito nei confronti della Città e della sua qualità urbana.

In corrispondenza di tali strutture sono dunque da favorirsi tutti gli interventi aventi il carattere del restauro, da condursi ovviamente nel rispetto dei valori presenti d'intesa con la competente Soprintendenza, con attribuzione di destinazioni d'uso sempre all'interno del sistema dei servizi collettivi.

Al riguardo, al fine di evitare possibili compromissioni, è prescritto che gli eventuali interventi manutentivi comportanti effetti diretti o indiretti su tali strutture, debbano esplicitamente sempre averne considerato le ricadute sui valori presenti, prevedendone gli itinerari di salvaguardia.

Sui fabbricati privi di valore architettonico sono ammessi al fine della loro migliore rifunzionalizzazione interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario, incremento volumetrico con un massimo del 20% rispetto al volume V preesistente.

Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di SU non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi.

Le superfici scoperte, non già destinate al pubblico parcheggio con accesso da via Mafalda di Savoia, dovranno essere conservate nei loro caratteri di pregio, con particolare riguardo alle aree facenti parte del parco di villa Rocca all'interno del quale sono vietati interventi trasformativi che comportino percepibili modifiche nell'articolazione dei terrazzamenti ai diversi livelli, riduzione delle superfici a verde, compromissioni degli elementi vegetali di pregio, formazione di nuove pavimentazioni non permeabili, con il divieto di realizzazione di nuove aree di parcheggio.

Nell'ambito del Complesso di origine conventuale di proprietà privata e destinato in prevalenza a Istituto Scolastico Paritario sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia volti al miglioramento ed al potenziamento dei servizi scolastici già esistenti, con divieto di incremento della volumetria V esistente, se non per minime strutture tecniche di servizio.

Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonici dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale PU 02 valgono le disposizioni della Scheda 2.2_PU_02 e in particolare:

Tipologia vegetazionale prevalente

L'area è divisa in due zone: la prima si sviluppa sul retro del Palazzo Rocca adibita ad Orto botanico (realizzato intorno al 1908); la seconda, di modeste dimensioni, con carattere agricolo si trova nella parte a ponente dell'istituto scolastico Granelli.

L'orto Botanico, dove convivono specie esotiche ed endemiche mediterranee, può essere schematicamente suddiviso in otto aree: la lecceta, le conifere, il camelieto, il palmeto, il settore delle piante grasse, il roseto, il bambusetto, le serre monumentali con orchidee e il giardino mediterraneo. Nella zona rurale è interessante la presenza di colture promiscue rappresentate da coltivazioni orticole presenti sotto la copertura di oliveti, vigneti e di sparsi alberi da frutto.

Strutturazione l'area è divisa in due zone: l'orto botanico e l'area agraria; nell'orto botanico sono presenti elementi di arredo urbano, segnaletica botanica, elementi di valore estetico, storico ed ornamentale (serre monumentali, fontane, giochi di grotte, laghetti e ponticelli), locali accessori per la gestione, controllo e manutenzione.

L'area agricola di sviluppo su fasce terrazzate.

Disciplina di area

In ragione dei rilevanti valori vegetazionali presenti e dei caratteri complessivi dell'area nonché del compiuto grado di strutturazione, connotati da unicità ed irriproducibilità, se non con sostanziale alterazione dei valori stessi e della loro immagine d'insieme, non sussistono i requisiti per sostenere l'introduzione di elementi e/o funzioni modificativi o innovativi; non è da ritenersi, pertanto, praticabile l'inserimento di parcheggi all'interno dell'area stessa, tenuto anche conto della adeguata dotazione presente in aree limitrofe.

Nelle aree comprese nel sistema del Verde Provinciale nel caso di interventi che riguardino la vegetazione di alto e medio fusto, i progetti devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC Metropolitano e devono essere corredati da apposito atto convenzionale con opportune forme di garanzia per l'esecuzione degli interventi proposti. Tali progetti sono approvati mediante Conferenza dei Servizi con parere Metropolitano in materia.

Art. 40.6 ARI-SR-CC Ambito di Riqualificazione Caserma di Caperana

Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi.

Superficie Territoriale mq 66.826 Densità Territoriale max SU/ST 1,7, Ass.Ins.PTCP =ID-MO.A

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

L'ambito ARI-SR-CC comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno cinquantennale classe 5i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 e 23 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso compatibili

L'intero complesso nella disponibilità del Ministero proprietario, resta destinato alle funzioni dominanti di Scuola Militare di particolare qualificazione nel settore delle tecniche attuali delle telecomunicazioni, compresi tutti i servizi connessi e le residenze accessorie e o derivate dalle funzioni dell'istituzione stessa.

3. Interventi ammessi

Su tutte le strutture presenti sono ammessi in via generale tutti gli interventi volti a favorirne l'ammodernamento e la migliore efficienza nei confronti della funzione dominante attribuita al complesso ferma restando l'obbligatoria osservanza delle disposizioni del Piano di Bacino in relazione alla entrostanza delle strutture edificate all'interno della fascia A di esondabilità del torrente Entella.

Dato atto dell'appartenenza dell'ambito al tessuto urbano consolidato presente in riva destra dell'Entella, sulle costruzioni esistenti e sulle aree scoperte sono ammessi tutti gli interventi dettagliatamente specificati al punto 1 sub A) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013 .

In ogni caso gli interventi ammessi non potranno comportare l'elevazione dell'altezza massima dei fabbricati oltre quella maggiore preesistente nell'ambito o comportare distanze tra fronti contrapposte dei fabbricati inferiori a m. 10,00, fatto salvo il caso di fronti di manufatti di altezza inferiore a m. 4,00.

L'abilitazione alla esecuzione degli interventi ammessi da conseguirsi con le modalità di cui al primo comma, punto b) della L.R. 6 giugno 2008 n° 16 e s.m. e int. resta in ogni caso subordinata alla dimostrazione che l'intervento previsto non rechi pregiudizio alla sistemazione idraulica del corso d'acqua, non comporti incremento della pericolosità di inondazione o possa costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque di piena, o comunque ridurre significativamente la capacità di invaso delle aree dell'ambito.

Art. 40.7 ARI-SR-VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza del Palazzo di Giustizia, il Carcere Giudiziario e la Caserma della Polizia di Stato, ricadenti interamente entro la fascia B di rischio di esondabilità dell'Entella e pertanto soggetti alle disposizioni di tutela previste dal Piano di Bacino con le specificazioni definite al punto 1 sub B) dell'allegato 1 alla D.G.R. n° 723 del 2013.

Superficie Territoriale SU mq 8578, Ass.Ins.PTCP=TU

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

L'ambito ARI-SR-VT comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale classe 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso ammissibili in presenza del rischio di esondazione

Per le aeree ed i fabbricati di proprietà pubblica, conservazione delle funzioni attuali con utilizzi nell'ambito dei pubblici servizi di standard sia di livello comunale che territoriale.

Art. 40.8 ARI-SR-RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza degli edifici scolastici e di assistenza del tratto a monte di corso Millo, di Piazza Caduti di Nassirya, via Castagnola, il complesso delle attività dell'Azienda Sanitaria Locale comprensivo degli spazi sanitari e dei servizi generali, gli istituti scolastici di via G.B. Ghio e le aree di viabilità, parcheggio e rispetto dell'intorno.

Superficie Territoriale SU mq 65938, Ass.Ins. PTCP = ID-MO.A, TU

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

L'ambito ARI-SR-RU comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico (esondabili con tempo di ritorno duecentennale classe 4i) ove valgono le limitazioni imposte dal Piano di Bacino (art 22 delle Norme Geologiche) mentre dal punto di vista geologico tecnico, la suscettività d'uso è non condizionata.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono confermate le destinazioni d'uso pubbliche o di interesse pubblico presenti con possibilità di modeste variazioni all'interno delle categorie funzionali presenti.

3. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica svolta, nell'ambito delle destinazioni d'uso presenti.

I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione comportanti, ove risulti necessario per migliorarne la funzionalità nei confronti del servizio svolto, incremento volumetrico con un massimo del 10% rispetto al volume preesistente.

Relativamente alle dotazioni scolastiche pubbliche è ammesso esplicitamente il loro potenziamento con la creazione di nuovi volumi da aggregarsi funzionalmente ai fabbricati esistenti, in continuità tipologica, sino ad un massimo di SU non superiore ad 1/10 di quella già esistente con destinazione scolastica di proprietà pubblica, e con obbligo di non superamento dell'altezza massima già presente nei fabbricati a cui i nuovi corpi di fabbrica andranno ad aggregarsi. Gli interventi ammessi sugli edifici esistenti non potranno comunque comportare elevazione delle altezze massime già presenti, modificare i caratteri architettonico dominanti e ridurre le distanze dai confini e dai fabbricati esterni alla proprietà in misura rispettivamente inferiore a m. 6,00 e a m. 12,00.

E' ammessa la realizzazione "una tantum" di un chiosco uso bar, edicola e/o utilizzo commerciale similare, al servizio delle strutture pubbliche esistenti nell'Ambito di riferimento. La pertinenzialità del manufatto nei confronti delle attrezzature pubbliche presenti in loco sarà stabilita da apposito atto convenzionale. Il manufatto in parola dovrà avere forma regolare e non dovrà costituire pregiudizio per il traffico veicolare e dovrà avere le seguenti caratteristiche: Superficie coperta max mq.20,00, copertura a falde inclinate, altezza alla gronda ml. 3,20 ed al colmo ml.4,00."

Verde

Nelle aree comprese nel Sistema del Verde di livello Provinciale valgono le seguenti disposizioni:

Scheda 2.2_U_0 Territori con verde connotante Area urbana di Chiavari e in particolare:

Tipologia vegetazionale prevalente e strutturazione:

L'area è connotata da filari di palme, magnolie (*Magnolia grandiflora*), aranci ornamentali (*Citrus aurantium*) e siepi di pittosporo (*Pittosporum tobira*) estesi lungo gli assi stradali e da giardini dove prevalgono specie ornamentali esotiche ed autoctone. Il verde connota gli spazi pubblici, costituendo filari nei viali alberati ed aiuole di arredo urbano; sono diffusamente presenti spazi di verde privato, di dimensioni e tipologie variegate, che costituiscono i giardini delle ville e palazzi storici e dei condomini di più recente realizzazione. Si segnala, in particolare, Viale Arata, realizzato in epoca fascista, dove i filari di alberi, originariamente palme successivamente sostituite in gran parte con esemplari di magnolie, ancora oggi caratterizzano la strada urbana, l'area di Piazza Torriglia e l'orto delle suore Rosmini". All'interno dell'ambito è presente l'area verde strutturata dei giardini pubblici di Piazza N.S. dell'Orto.

Disciplina di area

In ragione della rilevanza e dell'elevata qualità della copertura vegetazionale, che costituisce preminente elemento connotante il tessuto urbano con le peculiarità sopra evidenziate, nonché dell'equilibrio fra le componenti paesaggistiche, la pianificazione urbanistica deve essere volta alla conservazione dell'identità del territorio nel suo complesso. Gli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica devono, pertanto, essere orientati alla tutela della struttura urbana esistente, limitando l'introduzione di episodi di rinnovazione e di integrazione della stessa struttura, alle porzioni di territorio dove non sono riscontrabili i caratteri peculiari evidenziati nella Scheda, ovvero dove sono presenti fattori di degrado e/o funzioni incongruenti. In sede di pianificazione comunale possono essere effettuati approfondimenti in relazione ai caratteri peculiari che connotano le diverse tipologie di spazi verdi presenti nell'area, quali il verde pubblico e di arredo urbano (viali e piazze alberati, verde attrezzato, parchi e giardini pubblici) e il verde privato, di rispetto ambientale ed agrario (parchi, giardini ed orti).

I progetti riguardanti la vegetazione devono essere conformi a quanto previsto dall'art.11 delle Norme del PTC e approvati con parere Metropolitano in materia.

Art. 40.9 ARI-SR-CBA Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi del Centro Benedetto Acquarone

Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza degli spazi del Centro Benedetto Acquarone di via Pio X, complesso d'impianto monastico recuperato e riutilizzato per una pluralità di attività di servizi: sportive, di servizi alla persona, sociosanitari e di ricettività.

Superficie Territoriale SU mq 18045 Densità Territoriale max SU/ST 0,65, Ass.Ins. PTCP = ID-MO.A, TU, IS-MA

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

L'ambito ARI-SR-CBA comprende aree pedecollinari senza particolari limitazioni, con eccezione del rispetto della distanza dal rio tominato presente nell'area nel caso di nuovi interventi edilizi.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Sono confermate le destinazioni d'uso presenti con possibilità di variazioni e incrementi all'interno delle categorie funzionali presenti.

3. Interventi ammissibili

Sono sempre ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi manutentivi ordinari e straordinari volti a favorirne la migliore funzionalità nei confronti della fruizione pubblica svolta, nell'ambito delle destinazioni d'uso presenti.

I fabbricati esistenti possono essere oggetto di interventi di ristrutturazione nel rispetto delle caratteristiche edilizie dei volumi esistenti, con particolare riguardo all'edificio storico dell'ex monastero.

Negli spazi esterni all'edificio principale, quali l'area della palestra e l'area esterna del Centro Acquarone sono ammessi:

- a. ampliamento del volume della palestra sino alla sopraelevazione di un piano di pari superficie coperta;
- b. nuova costruzione di un volume fuori terra di due piani, ammesso nel rispetto della densità massima dell'area, pari a 0,65 SU/ST con indice di copertura massimo IC SC/SF pari a 0,35. È ammessa la realizzazione di un piano seminterrato.

Dovranno essere rispettate le distanze:

DC mt 5

DF mt 10

DS mt 5

H max mt 15,50 nel caso di sopraelevazione della palestra, H max mt 10,50 negli altri casi.

Dovrà essere rispettata la disciplina paesistica puntuale propria dell'Ambito di Riqualificazione del quartiere di Ri ARI-Q-RI, nel cui contesto è inserito il Centro Acquarone.

Nella realizzazione degli interventi di cui alle lett. a) e b) deve essere assicurato il reperimento e la sistemazione di spazi per parcheggi pubblici nella misura del 40% della SU.

Art.40.10 ARI-CPT Ambito di Riqualificazione di Cantieri a servizio del Porto turistico

In recepimento del Parere Regionale allegato alla DGR 533/2019 si individua l'ambito di riqualificazione dei cantieri di servizio al porto turistico nell'area già impiegata per le lavorazioni di manutenzione e carpenteria navale.

Superficie Territoriale ST mq 7745 Densità Territoriale max SU/ST 1, Ass.Ins.PTCP = ID-MO.A

1. Disciplina geologica – carta delle suscettività d'uso del territorio

L'ambito comprende aree costiere con suscettività d'uso non condizionata di cui all'art. 19 delle norme geologiche.

2. Destinazioni d'uso ammissibili

Attività di manutenzione e carpenteria navale a servizio delle attività del porto turistico, attività di rimessaggio navale.

3. Interventi ammissibili

Ai fini di contenere gli impatti ambientali e conseguire standard prestazionali necessari allo svolgimento delle attività sotto il profilo della sicurezza e dell'igiene ambientale, è ammessa la copertura dell'area e la sistemazione delle superfici soprastanti in maniera integrata alle sistemazioni degli spazi aperti del Distretto di Trasformazione di Colmata Lido, quali l'impiego di dette superfici per la realizzazione di aree verdi pensili e percorsi ciclopeditoni. Tale copertura è ammessa dimensionata per altezza ed estensione nella misura necessaria allo svolgimento ottimale delle lavorazioni.

CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO

Art. 41 Classificazione Ambiti di completamento

Art. 41.1 Disposizioni generali valide per tutti gli Ambiti di Completamento

1. Individuazione

La categoria si articola in diversi ambiti coincidenti con quelle aree periurbane in cui l'originario sistema agricolo è stato interessato, in termini di diversa intensità da trasformazioni verso la dominante funzione abitativa in ambiente periurbano, e per le quali, dato atto della complessiva positiva qualità del sistema insediato ancora aperto a limitati episodi di completamento si rileva la presenza di puntuali insufficienze del sistema infrastrutturale e che si seguito vengono elencati:

ACO-CA-SM Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele S.T. mq. 107.797 DT max 0,09
ACO-CA-CR Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana S.T. mq. 34.624 DT max 0,13
ACO-CA-MX Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena S.T. mq. 72.657 DT max 0,15
ACO-CA-SG Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguinetto S.T. mq. 82.708 DT max 0,14
ACO-CA-FO Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno S.T. mq. 51.731 DT max 0,085
ACO-CA-ST Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano S.T. mq. 117.214 DT max 0,1
ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico S.T. mq. 47.162 DT max 0,17

2. Obiettivi

Al riguardo appare opportuno un indirizzo di disciplina atto a favorire nella maggior misura possibile la permanenza dei valori caratteristici dell'ambito e contemporaneamente garantire l'affermarsi di condizioni di stabilità nei rapporti tra le attuali funzioni insediate e tali valori, in un quadro complessivo di coerenza del sistema infrastrutturale che li innerva.

L'indirizzo comporta l'applicazione di disposizioni a carattere generale che trovano, ove occorra, eventuali necessarie precisazioni per ciascuno dei distinti plessi d'Ambito,

3. Disciplina del Piano Paesistico Regionale e di altre disposizioni in materia di tutela ambientale

ACO-CA-SM	Ambito di Completamento della Campagna abitata di S.Michele di Ri – ID-MO.A e IS-MA
ACO-CA-CR	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Caperana ID-MO.A
ACO-CA-MX	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Maxena ID-MO-A
ACO-CA-SG	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Sanguinetto IS-MA
ACO-CA-FO	Ambito di Completamento della Campagna abitata località Forno IS-MA e quota in TRZ
ACO-CA-ST	Ambito di Completamento della Campagna abitata di San Terenziano – IS-MA, minima porzione in ANI-MA e IS-MO B
ACO-CA-CP	Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico – IS.MA, minima porzione ME

4. Criticità ambientali

Tappe di attraversamento per specchi di ambienti aperti

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune porzioni in PG3b

6. Disciplina geologica e carta della suscettività d'uso - PUC

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-SM Ambito di completamento della campagna abitata di San Michele

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

ACO-CA-SG Ambito di completamento della campagna abitata di Sanguinetto

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

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

L'ambito comprende aree di fondovalle soggette a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 3i, 4i, 5i, tav. 9STR). Per le aree collinari esse sono prevalentemente classificate in classe 2 e 3 di cui agli articoli 20 e 21 delle norme geologiche.

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

L'ambito comprende aree collinari prevalentemente classificate in classe 2 e 3 (art 20 e 21 delle norme geologiche). L'area è inoltre soggetta a disciplina di controllo idrogeologico (TAV. 10STR) di cui all'articolo 11 delle norme geologiche.

7. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale R
- Turistico-ricettiva con limitazione per la categoria T1 (alberghiera) ad esercizi aventi capacità inferiore a 18 p.l.
- Commerciale C
- Rurale (A1) nei limiti della accertata compatibilità con la dominante funzione residenziale e A2 senza condizioni
- Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa

Servizi (S)

8. Indice di edificazione fondiaria attribuito

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito di un indice di edificazione fondiaria generalizzato misurato in SU pari a 0,015 mq/mq.

9. Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nell'ambito, in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale con un contestuale miglioramento del sistema infrastrutturale presente, da conseguirsi mediante apposito convenzionamento del permesso di costruire, sono fissate le seguenti soglie massime di edificazione, distinte e complessive per ciascun plesso d'ambito, da applicarsi esclusivamente per la nuova autonoma volumetria residenziale.

ACO-CA-SM	SU mq. 450, distinti in non più di 6 singole edificazioni.
ACO-CA-CR	SU mq. 300 distinti in non più di 3 nuove singole edificazioni
ACO-CA-MX	SU mq. 300, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-SG	SU mq. 225 distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-FO	SU mq. 250, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-ST	SU mq. 300, distinti in non più di 3 singole edificazioni.
ACO-CA-CP	SU mq. 200, distinti in non più di 2 singole edificazioni.

10. Soglie di edificabilità a seguito di trasferimento di volume

A seguito dei restauri degli edifici in pietra di cui all'art.23.4 delle presenti Norme Generali, nei singoli plessi d'ambito ACO-CA-nn è ammesso il trasferimento di volumi sino alla realizzazione di SU mq.200 per ciascuno, distinti in non più di due singole edificazioni.

Art. 41.2 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	Gli interventi che propongano incremento del numero delle unità abitative esistenti non debbono produrre unità aventi SU-minore di mq. 50. Nei casi in cui gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa non inferiore o pari a mq.80, è ammesso il frazionamento unicamente in due unità e di cui la minore può avere SU pari o maggiore a mq. 28.

		Le unità immobiliari possono essere oggetto di frazionamento una sola volta. Per quanto concerne i parcheggi, valgono le disposizioni dell'art.16.7.
3	Restauro e risanamento conservativo	Ammesso senza condizioni
4	Ristrutturazione edilizia	Ammessa alle condizioni espresse nei punti specificati.
4.1	Ristrutturazione edilizia mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma	Sono ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione in sostituzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro un perimetro omotetico al sedime originario costruito a distanza di 5 metri dallo stesso.
5	Demolizione e ricostruzione con ampliamento mediante cambio d'uso	Gli Interventi di ristrutturazione comportanti demolizione e ricostruzione sono ammessi esclusivamente per gli edifici privi di valore storico o architettonico ed in riconosciuto stato di degrado strutturale o funzionale, con attribuzione di destinazione d'uso ammessa nell'ambito, alla condizione che in caso di mutamento della destinazione d'uso verso quella residenziale o turistico ricettiva venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice IF raddoppiato. Al fine di conseguire migliori qualità compositive, o di risolvere problematiche di ordine statico e tecnico, la ricostruzione potrà avvenire anche su sedime leggermente diverso alla condizione che il sedime della ricostruzione dovrà essere interamente ricompreso entro la distanza di 5 metri dall'edificio preesistente.
6	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	Ammessi in assenza di demolizione e successiva ricostruzione con volgimento da altra destinazione a quella abitativa, senza incremento della volumetria esistente nei seguenti casi: 1) Attribuzione della funzione abitativa di porzioni di solaio poste al piano terreno di edifici a prevalente destinazione residenziale alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori di ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti. 2) Attribuzione di funzione abitativa a interi edifici o parti di essi, non aventi al momento tale destinazione, alla condizione che gli stessi presentino suscettibilità alla conversione alla funzione abitativa secondo quanto disposto al precedente art. 11 delle presenti Norme, abbiano SU maggiore di mq. 50. e che contestualmente venga disposto asservimento di superfici ricomprese nell'ambito con applicazione dell'indice IF d'ambito raddoppiato.
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento l.r. 24/2001 sm e i	
7	Interventi di recupero dei sottotetti	Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e della disciplina paesistica puntuale. Pertanto nei casi in cui sia possibile modificare la sagoma dell'edificio con l'innalzamento della quota del colmo e della gronda, l'incremento dell'altezza dell'edificio non potrà comunque essere superiore a mt.1

CITTA' di CHIAVARI
PIANO URBANISTICO COMUNALE

8	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	Tali interventi di recupero sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito in oggetto.
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
9	Ampliamenti della sagoma e sino al 20% del Volume	E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A e B, in assenza di necessità di nuovi asservimenti di aree, un incremento volumetrico nella misura massima del 10% del Volume preesistente, per motivate esigenze di ordine igienico e/o funzionale per edifici, di volumetria geometrica inferiore a mc. 600 a destinazione residenziale o turistico-ricettive, la cui presenza risulti documentata alla data del 1 agosto 1967 e che non abbiano da tale mai usufruito di incrementi del volume in assenza di asservimento. Ove l'intervento di ampliamento interessi volumi destinati a funzioni non residenziali o turistico-ricettive ammesse nella zona, l'incremento di volume motivato da esigenze funzionali è altresì contenuto nei limiti entro il 10% del volume preesistente e non può essere superiore a mc. 30.
10	Ampliamenti oltre al 20% del Volume soggetti ad asservimento	E' ammesso, in aree che non siano interessate da fasce di inondabilità A A* e B, un incremento di volume dei fabbricati già esistenti alla data del 31.12.1993 e tale in ogni caso da non comportare un incremento eccedente il 15% della volumetria esistente comportante in contestualità un incremento massimo al 20% della SU, da realizzarsi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno, con obbligo di asservimento, per la SU aggiuntiva, di superfici comprese all'interno del medesimo ambito con applicazione dell'indice IF di competenza.

11	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	La nuova edificazione autonoma è ammessa con localizzazione della previsione edificatoria abitativa all'interno di un lotto contiguo di dimensione minima mq.1500 e ricomprensibilità di tutte le superfici asservite (anche non contigue) entro il medesimo plesso d'ambito, con fissazione di rapporto massimo superficie coperta dell'edificio principale e superficie del lotto unitario di edificazione pari a 0,20 SC/SF. L'edificio dovrà essere collocato in aree di completamento ovvero già infrastrutturate o comunque a una distanza massima di 50 mt. dalle strade principali esistenti. Il rilascio del permesso di costruire per la nuova edificazione autonoma a fini abitativi resta in ogni caso subordinato all'assunzione da parte del titolare di impegni nei confronti del Comune a concorrere al miglioramento delle condizioni infrastrutturali del medesimo plesso d'ambito, da definirsi in misura equivalente in termini di costo alla realizzazione e cessione al Comune di 1 mq. di area di parcheggio pubblico per ogni 3 mq. di SU di nuova realizzazione. Nel caso l'intervento di nuova edificazione abitativa venga previsto in sostituzione di edificazione preesistente al 1967, qualsiasi sia la originaria funzione d'uso, la dimensione del lotto edificabile per nuova residenza può essere ridotto sino ad 1/3 rispetto ai valori minimi stabiliti, e la SU utilizzabile per la nuova edificazione nascente dall'applicazione dell'IF di asservimento può essere integrata in misura pari al 70% della SU della costruzione esistente fermo restando la densità edilizia massima nel lotto di 0,015 mq SU / mq SF. Quale SU realizzabile, per la nuova edificazione autonoma, con le modalità di cui ai punti precedenti è ammesso l'impiego di credito edilizio derivante dall'applicazione dell'IF d'ambito su superfici esterne comprese in ambito ARI-TR contiguo a quello in cui viene previsto l'intervento a condizione della stipula della convenzione sul sistema dell'oliveto produttivo di cui all'art. 36 delle presenti Norme. In ogni caso l'utilizzo del credito edilizio di cui sopra non potrà comportare rispetto al lotto unitario di proprietà sul quale viene previsto l'intervento una densità edilizia (misurata in IF) e comprensiva dei fabbricati eventualmente già presenti nel medesimo lotto maggiore di 0,015 mq/mq.
----	---	---

	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, dal rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme
12	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme PUC	Negli edifici esistenti di Volume < mc.1500 sono ammessi ampliamenti nei seguenti casi e con le specificate condizioni: a) Al fine di favorire il superamento di singole situazione di degrado dell'immagine del sistema edificato, nelle aree che non siano classificate PG3, PG4 dal Piano di Bacino, è ammesso il recupero di volumi esistenti, di Volume sino a mc. 200, aventi caratteristiche costruttive e di immagine di scarso rilievo, previa demolizione del manufatto stesso e parziale-recupero del suo volume a costituire credito edilizio utilizzabile. Ove il manufatto da demolirsi sia aderente o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15 è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica da impiegare in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, sino ad un massimo di mc 60, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale. E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto. L'intervento

		non è ammesso quando riguarda edifici compresi in fascia di esondabilità "A, A*, B". b) Nelle aree che non siano interessate dalle criticità idrogeologica, nella misura massima di mc 60 per edifici di Volume sino a mc 200, per edifici di dimensione maggiore di mc 200 e sino a mc 1500, nella misura massima del 20% nella parte compresa tra 200 e 500 mc, nella misura massima del 10% per la parte compresa tra 500 e 1000 mc, entro il 6% e fino a mc 200 per la parte eccedente i mc 1000, nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi prevalenti nell'immediato intorno. c) Valgono le premialità espresse agli articoli 24, 25, 26 delle presenti Norme.
13	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	Sono consentiti cambi di destinazione d'uso in senso residenziale di volumi preesistenti non superiori a mc. 200 nei casi in cui siano collocati in lotti serviti da viabilità carrabile esistente e possano conseguire, mediante un progetto di riqualificazione, una tipologia edilizia compatibile e integrabile nel contesto. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alla stipula di convenzione del soggetto attuatore con il Comune contenente gli impegni inerenti le opere di urbanizzazione nella misura definita all'art. 15.12 delle Norme, i tempi e le garanzie per la loro attuazione.
14	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	1. Sono ammessi interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia e ambientale, mediante la demolizione e ricostruzione di edifici prevalentemente residenziali, o ad essi assimilabili quali residenze collettive, esistenti alla data di adozione del PUC e legittimi sotto il profilo urbanistico, aventi una volumetria non superiore a mc 2.500 nei casi in cui gli stessi siano situati in aree a rischio idrogeologico o risultino in condizioni di degrado strutturale asseverato. 2. Tali edifici possono essere demoliti e ricostruiti in aree comprese nello stesso Ambito di Completamento, con incremento ammissibile fino al 25% del volume esistente, anche mediante realizzazione di più edifici di volumetria complessiva pari a quella derivante dall'edificio da demolire e del suo incremento. 3. Gli interventi di ricostruzione volumetrica non sono ammessi: – Nelle aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o atti di pianificazione, con particolare riguardo alle zone inondabili di fascia A e A* B e in zone a suscettività al dissesto molto elevata PG4 ed elevata PG3a secondo la disciplina del Piano di Bacino, – Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di ferrovia, autostrada ed elettrodotto, – Nelle aree vincolate come beni culturali ai sensi del DL 42/2002 Parte II, – Nelle aree degli edifici compresi nelle schede degli edifici di pregio. 4. Qualora gli interventi riguardino aree interessate dalla Rete Ecologica Regionale, valgono le misure di mitigazione di cui all'art.27 delle presenti Norme. 5. Più edifici, ubicati anche in aree diverse medesimo plesso d'ambito che necessitino di interventi di riqualificazione urbanistica, architettonica e ambientale, possono essere accorpati in uno o più edifici aventi una volumetria complessiva che non può superare la volumetria media degli edifici presenti all'intorno dell'area di ricostruzione e comunque non può superare i mc. 2.500 con incremento fino al 25% della sommatoria dei volumi esistenti, mediante rilascio di unico titolo abilitativo sulla base di progettazione unitaria. . I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area, devono comprendere la sistemazione delle aree liberate dalla demolizione. 7. I progetti di ricostruzione degli edifici demoliti e ricostruiti anche in altra area devono conseguire nel complesso delle aree interessate dall'intervento:

		- Il miglioramento della capacità idraulica del suolo in termini di assorbimento e rallentamento delle acque meteoriche, - Una maggiore estensione di superfici a copertura vegetale, - Il miglioramento dell'accessibilità viaria (carrabile e ciclopedonale) all'area. Per la ricostruzione degli edifici nell'Ambito valgono le seguenti disposizioni: a) La densità fondiaria massima ammessa è data dall'indice di copertura di 0,15 SC/SF, b) Il sedime minimo del volume di ricostruzione è pari a mq 150, c) Per le superfici esterne al sedime dell'edificio principale devono essere previste soluzioni tecniche atte a migliorare il controllo idrogeologico (quali tetti verdi, superfici permeabili, drenanti, ecc.). d) L'edificio in progetto non può essere più alto di 2 piani fuori terra. Nel caso di edifici in area collinare del tipo "a sedia" che interessano terrazzamenti posti alle diverse quote, gli edifici debbono avere altezza massima di due piani fuori terra o di tre piani se misurata includendo i piani seminterrati. e) la Superficie Accessoria dev'essere contenuta nei limiti del 35% della Superficie Utile. f) I piani terreni non possono essere adibiti a cantine in misura superiore al 20% del sedime dell'edificio. g) Si devono prevedere dotazioni di parcheggi pertinenziali nella misura di mq 1 per ogni 10 mc di volume ricostruito. Valgono le premialità espresse agli articoli 24 e 25.3 delle presenti Norme. I progetti devono rispondere alle prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.
15	Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico edifici non residenziali e premialità	Ammessa nei limiti delle funzioni ammesse nell'Ambito. Gli edifici non residenziali possono essere demoliti e ricostruiti a parità di volume complessivo nello stesso plesso d'Ambito nel rispetto dei parametri edilizi e di densità espressi al punto 14 precedente. Eventuali crediti edilizi maturati possono essere impiegati esclusivamente in altri interventi nel medesimo plesso d'Ambito.
16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Quale S.A. realizzabile, con le modalità di cui ai punti precedenti è ammesso l'impiego di credito edilizio derivante dall'applicazione dell'IF d'ambito su superfici esterne comprese in ambito ARI-TR contiguo a quello in cui viene previsto l'intervento a condizione della stipula della convenzione sul sistema dell'oliveto produttivo di cui all'art. 37 delle presenti Norme. In ogni caso l'utilizzo del credito edilizio di cui sopra non potrà comportare una densità edificatoria e comprensiva dei fabbricati eventualmente già presenti nel medesimo lotto maggiore di 0,15 SC/SF.
17	Ristrutturazione urbanistica	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	Nel caso di interventi sia di ristrutturazione edilizia che di incremento volumetrico, oltre alla conferma o la riduzione dell'involucro preesistente, gli eventuali ampliamenti volumetrici < 20% e le nuove costruzioni debbono osservare le seguenti distanze: Distanza minima dai confini di proprietà DC mt. 5 Distanza minima dalle strade carrabili DS m. 6,00 Distanza minima dalle costruzioni DF m. 10,00. Distanza minima dalle costruzioni esterne alla proprietà DF m. 20 Altezza massima dei fronti edilizi Hmax m. 6,50 Limitatamente alle distanze dai confini, nel caso d'interventi comportanti ampliamento laterale, è ammessa una deroga limitata al caso in cui l'ampliamento non superi in lunghezza il 20% della

		lunghezza del perimetro del fronte a cui aderisce, sino a una distanza dal confine minima non superabile pari a m. 3.
19	-	-
20	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Ammesse all'interno di una fascia distante m. 10 dal sedime del fabbricato fuori terra avente carattere principale, collocati entro le balze del terreno originario all'interno della stessa proprietà e aventi ST massima pari a 1/5 della superficie scoperta continua di proprietà, con un massimo comunque non valicabile di mq.16 e con un minimo comunque consentito di mq. 8, elevabile a mq. 15 nel caso di destinazione a parcheggio autoveicolare. Parametri urbanistici ed edilizi: H interna < mt 2,40 D - n.d. DC > mt 1,50 DSC > mt 1,50 DSp > n.d.
21	Parcheggi	Per quanto concerne la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.
22	Locali tecnici	Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.
23	Volumi interrati	La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni. La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/2 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25. La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente. Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche. La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili). La nuova formazione di plessi di capacità superiore a 9 posti auto, è subordinata alla verifica favorevole a giudizio dei competenti servizi comunali, di apposita dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.
24	Spazi aperti	Percorrenze carrabili e parcheggi La formazione di nuove percorrenze carrabili private è consentita esclusivamente per l'accesso dalla via pubblica a superfici destinate a parcheggio. Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse ove l'intervento non comporti la riduzione della permeabilità del suolo interessato. Installazione di manufatti non volumetrici E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile.

		La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri: • altezza massima al colmo m. 2,80 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 Piscine La formazione di nuove piscine scoperte è ammessa se completamente integrata al terreno e nei limiti massimi di specchio acqueo non superiore a mq. 40,00 per ogni lotto scoperto a giardino privato avente superficie libera non inferiore a mq. 300. Recinzioni La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.
--	--	---

Art. 41.3 Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono avvenire interpretando i caratteri tipologici e materiali tradizionali dei luoghi, privilegiando comunque soluzioni progettuali atte a minimizzare l'impatto visivo dei nuovi volumi e delle strutture connesse. In particolare l'edificio deve essere localizzato sul lotto in modo da evitare alterazioni incongrue alla morfologia del terreno.

I nuovi edifici debbono essere articolati su due piani fuori terra secondo un sedime di impronta massima a terra non superiore a mq. 120 e che presenta, antecedentemente all'intervento, un dislivello massimo tra il punto più elevato e quello più basso non superiore a m. 4,50.

A tal riguardo resta prescritto che l'entità complessiva degli sterri relativi alla costruzione dell'edificio non ecceda il volume dato dall'applicazione di un'altezza di m. 1,20 su tutta la S.A. realizzabile.

Il manto dovrà essere realizzato alla genovese, in abbadini di ardesia posati su malta sovrapposti di 1/3 con la realizzazione di colmi in laterizio, o in tegole alla marsigliese ove tale copertura sia già prevalente nel contesto immediato.

Lo sporto di gronda non dovrà superare i cm.50 dal filo esterno della muratura perimetrale dell'edificio e il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro configurazione originaria.

Le fronti viste dovranno essere intonacate e finite in arenino tinteggiato con colori sobri della gamma delle terre o munite di paramenti in pietra locale con conci a correre paralleli, su modello dei muri in pietra tradizionali.

Gli interventi edilizi di nuova costruzione nella scelta dei materiali e degli accostamenti debbono essere attenti a interpretare le prassi costruttive con l'obiettivo di una buona integrazione nell'immagine paesistica.

Lo studio della collocazione dei nuovi edifici dev'essere valutato in rapporto all'inserimento nel contesto sotto il profilo della collocazione e del dimensionamento volumetrico, delle scelte tipologiche, delle soluzioni architettoniche, ammettendo soluzioni contemporanee nel linguaggio architettonico.

Sono da preferirsi soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali edilizi e alla loro sostenibilità ambientale, quali l'adozione d'intonaci a calce in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante, in metallo e in legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro.

È da porre attenzione nella realizzazione di cappotti la scelta dei materiali in modo da garantire la traspirabilità delle superfici e la corretta esecuzione degli ancoraggi alla struttura e in raccordo al sistema di finitura, onde evitare cavillature e degradi delle superfici intonacate.

Laddove risulti compatibile nel contesto sono ammesse le realizzazioni di serre solari e di elementi porticati o pergolati.

I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie, marsigliesi ed altri materiali con essi compatibili quali ardesie artificiali, pietre grigie, tegole in alluminio grigie. Sono ammessi i tetti verdi.

Le aperture debbono essere dimensionate in maniera appropriata ai fronti, dotate di opportune soglie e davanzali, di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare, ammettendo le soluzioni che si integrano nell'architettura e nel paesaggio, a partire dalle tradizionali persiane.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente devono essere improntati alla salvaguardia dell'identità degli edifici tradizionali - e del loro rapporto con il territorio, e alla salvaguardia dei manufatti che siano testimonianza di cultura materiale o di tipologie costruttive tradizionali.

Negli edifici a dominante abitativa rurale dovranno essere conservate le composizioni esistenti.

Gli interventi devono essere realizzati nel rispetto delle tecniche costruttive tradizionali tipiche della zona o delle peculiarità dell'organismo edilizio esistente, evitando la realizzazione di superfetazioni o elementi incongrui.

Non sono ammesse modificazioni dei prospetti, fatti salvi i casi di ampliamento consentiti e quelli comportanti la regolarizzazione e il riordino delle buature.

Nel caso di interventi, compatibili con le disposizioni in materia urbanistica, che comportano incremento del volume esistente essi debbono essere progettati nel rispetto degli elementi compositivi e linguistici che caratterizzano l'edificio principale sulla base di un processo critico di interpretazione di modalità di accrescimento volumetrico che garantisca per composizione, impiego di tecnologie e materiali, un corretto rapporto con la preesistenza ed un positivo inserimento paesaggistico.

Gli incrementi potranno essere realizzati in sopraelevazione dell'intero edificio interessato con obbligatoria riproposizione dell'originario sistema di copertura. In ogni caso l'intersezione del piano di prospetto con l'intradosso della copertura non potrà eccedere m.0,40 dal mezzanino del più elevato ordine di buature del prospetto stesso.

E' altresì ammessa la collocazione dell'integrazione in sopraelevazione di corpo di fabbrica laterale già esistente alla condizione della conservazione di un dislivello di almeno un piano tra il corpo laterale e quello principale.

Nel caso di incremento realizzato per giustapposizione laterale del nuovo volume a partire da terra è obbligatoria l'aderenza del nuovo corpo del fabbricato principale per una lunghezza non minore di 6 di quella del lato del prospetto interessato.

Gli edifici tradizionali e che identificano la strutturazione storica o l'antico uso del territorio, indicativamente conservati tuttora nella consistenza presente nelle tavole del Catasto Napoleonico, oltre ai manufatti di interesse documentario quali ad esempio: ricoveri in pietra a secco, seccherecci ecc., non possono essere oggetto di interventi di demolizione o di sostituzione edilizia.

Le costruzioni di servizio all'attività agricola dovranno avere tipologia elementare, costituita da organismi monocellulari muniti di copertura a una o a doppia falda con manto realizzato in abbadini di ardesia o tegole marsigliesi, con sporto di gronda non superiore ai 30 cm., con radice del tetto realizzata con cornice semplice o priva di modellazione, con gronde a sezione circolare in rame, con la sola eccezione dell'unica apertura di dimensione maggiore per il ricovero del bestiame o dei mezzi agricoli.

I manufatti in pietra a secco ed i muri di fascia devono essere mantenuti e ripristinati con utilizzo della medesima tecnica costruttiva con la quale sono stati costruiti, utilizzando nella maggior misura possibile il materiale di recupero di provenienza locale.

E' in ogni caso vietata la demolizione o comunque la trasformazione degli episodi presenti di antichi muri divisorii delle proprietà realizzati in pietra con il coronamento "a cresta".

La realizzazione di nuovi contenimenti, ove non sia tecnicamente possibile la realizzazione secondo il modello del muro a secco, è ammessa a condizione che i muri siano dotati di rivestimento in conci di pietra di provenienza locale, di adeguato spessore, posati a corsi orizzontali secondo la tecnica tradizionale, con riscagliati ed in assenza di elementi cementizi a vista, quali cordoli o dadi di fondazione.

La realizzazione di scavi e rinterri dovrà essere tale da non interferire con la percezione del paesaggio e quindi da non interferire con visuali panoramiche, ed in ogni caso la alterazione prodotta dovrà rispettare la sezione geometrica del versante senza alterarne l'angolo di inclinazione generale.

L'area di pertinenza intorno agli edifici, deve mantenere superfici permeabili per almeno il 50% della superficie totale, le parti pavimentate possono essere realizzate con materiali lapidei o con mattonata o con acciottolato, le altre superfici se necessario saranno adeguatamente drenate.

Serbatoi, cisterne, ricoveri, o altri elementi ad essi assimilabili, dovranno essere localizzati in modo da ridurre l'impatto oltre che ottemperare le prescrizioni relative alla sicurezza e dovranno essere perimetrali con una siepe sempreverde di altezza e compattezza atte ad occultarli.

Gazebi, pergolati, elementi di arredo, sono ammessi nelle realizzazioni che adottano disegni e tecniche congrui con il linguaggio dell'edificio a cui sono annessi e utilizzano materiali naturali: ferro, legno, pietra.

Non sono consentite alterazioni dei tracciati viari esistenti, sui quali possono essere eseguiti solo interventi di manutenzione e puntuali adeguamenti, sempre nel rispetto degli elementi tradizionali esistenti, quali muri di delimitazione, muri con testa "a cresta", fondo in lastricato o acciottolato.

I piccoli spiazzi e l'innesto di accessibilità laterali sulle strade appartenenti alla rete locale devono essere riquadrati con la medesima attenzione, in quanto elementi dello stesso paesaggio.

Eventuali tratti di nuova realizzazione devono seguire il naturale andamento dei terreni, in modo tale da ridurre la necessità di opere di sostegno o movimenti di terra; deve essere evitata la realizzazione di strutture in calcestruzzo a vista, privilegiando l'impiego di materiale lapideo locale posato con la tecnica tradizionale dei muri di fascia o opere di "ingegneria naturalistica" a ridotto impatto visivo.

Non sono consentiti interventi e modifiche dell'uso del suolo che compromettano visivamente punti di interesse geologico e geomorfologico, quadri panoramici e vedute significative in relazione al contesto.

I percorsi storici e le antiche mulattiere devono essere salvaguardati unitariamente a tutti gli elementi che concorrono a definirne il tracciato ed a qualificarne l'identità come i fondi stradali in acciottolati, la presenza di "pose", i gradoni e scalini in pietra.

Art. 41.4 Interventi di mitigazione ambientale della nuova costruzione negli ambiti ACO-CA-nn

Nel caso di interventi edilizi di nuova costruzione e ristrutturazione dovranno essere previste sistemazioni naturalistiche a ripristino delle aree interessate dagli interventi o in condizioni di degrado che si trovano in prossimità di boschi, corsi d'acqua, prati naturali, per una congrua profondità non inferiore a mt.5,00.

Tali aree sono da prevedere sistemate a prato naturale o ad arbusteto, in essenze autoctone coerenti con l'areale climatico, con attenzione alla regimazione delle acque, al mantenimento e al raccordo ai manufatti qualora presenti (muri a secco, canali, beodi, balze ciglionate, ecc.).

Per quanto concerne gli interventi edilizi in aree interessate dalla rete ecologica regionale si richiama quanto disposto all'art. 28 delle presenti norme.

Art. 41.5 Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito

1. ACO-CA-CP Ambito di Completamento della Campagna abitata di Campodonico

L'edificazione, nella misura sopra indicata relativa all'Ambito di Completamento della Campagna Abitata di Campodonico (ACO – CA- CP), allo scopo di non compromettere i rapporti con il nucleo storico nonché con il Manufatto Emergente (ME - Morfologia tipica di insediamento arroccato pre romano) ivi presente, dovrà essere concentrata lungo la viabilità esistente entro una fascia di profondità massima di ml. 40,00.

In ogni caso l'edificazione dovrà mantenere una distanza dal confine con l'Ambito di Conservazione del nucleo storico di Campodonico (AC- NS – CP) di almeno ml. 30,00.

TITOLO IV - NORME DEI DISTRETTI

Art. 42 DST-TRZ-CL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido"

Art. 42.1 Individuazione

Il Distretto è costituito dalle aree comprese tra corso Colombo e viale Tito Groppo a nord (con esclusione delle preesistenze edilizie), la foce dell'Entella a est, il mare a sud, il porto turistico a ovest. È l'area interessata dall'edificio monumentale del Lido e della sua piscina sportiva in disuso, dagli stabilimenti balneari, dagli impianti per il gioco delle bocce, il calcio, e i numerosi parcheggi alla colmata. Superficie Territoriale ST mq 114035



Art. 42.2 Le condizioni attuali

Art. 42.2.1 Contesto territoriale

L'area è di grande pregio urbano e paesaggistico, affacciata sul golfo del Tigullio, ottimamente infrastrutturata, già interessata dal SUA di Piazza dell'Umanità, parte rilevante del fronte mare di Chiavari sia per posizione sia per estensione. Il fronte mare di Chiavari è oggetto in questi anni di previsioni in corso di attuazione, come l'ampliamento del porto turistico, approvate, come nel caso del SUA ex cantieri navali e del SUA di Preli, in corso di approvazione come nel caso del recupero dell'ex colonia Fara. Nel complesso gli interventi sul waterfront di Chiavari potrebbero contribuire a qualificare la città, sotto il profilo dell'immagine urbana e delle attività, a mantenere nel tempo la capacità attrattiva della città.

Art. 42.2.2 Principali funzioni presenti

Sono presenti servizi e funzioni turistiche quali: parcheggi, campi da bocce e campi di calcio, aree verdi, stabilimenti balneari, attrezzature per sport nautici, piscine. Sono presenti importanti spazi dismessi, quali l'ex piscina olimpionica del Lido.

Art. 42.2.3 Infrastrutture d'accesso

Uno dei fattori di pregio dell'area riguarda l'ottima posizione sotto il profilo infrastrutturale. Il porto turistico è adiacente, nelle vicinanze si trova la stazione ferroviaria e, sotto il profilo viario, è servita da strade urbane principali, quali corso Colombo e Viale Tito Groppo. L'accesso da Viale Tito Groppo può essere ulteriormente migliorato con il raddoppio del fornice di accesso, come previsto dal PUC. Di rilevanza paesaggistica poi è la presenza del tratto pedonale terminale del lungo Entella e della passeggiata a mare, a partire dal porto.

Art. 42.2.4 Elementi salienti e risorse specifiche presenti nell'area

- La foce Entella e l'affaccio a mare
- Il Lido e la ex piscina olimpionica
- L'ampio riempimento di Colmata
- Il collegamento con il porto turistico

Art. 42.3 Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.

Art. 42.3.1 Elementi di crisi

- Inattuabilità del SUA piazza dell'Umanità, a fronte delle aste andate deserte e delle mutate condizioni generali
- Sottoutilizzo di estese aree pregiate, libere da vincoli e di proprietà comunale
- Scarsa definizione delle aree pubbliche nel tratto terminale dell'Entella
- Sottoutilizzo delle potenzialità sotto il profilo degli spazi per gli sport acquatici e la fruizione balneare
- Scarsa capacità attrattiva generale del fronte mare rispetto al centro urbano
- Scarsa identità positiva d'immagine
- Assenza di elementi di continuità vegetazionali e ciclopedonali

Art. 42.3.2 Elementi di valore

Disponibilità strategica di una consistente superficie comunale di cui si rilevano tra le principali caratteristiche:

- Localizzazione di pregio in fronte mare
- Contiguità con le aree di foce Entella
- Ottima accessibilità urbana e territoriale per la prossimità alla stazione ferroviaria, l'aderenza ad assi urbani principali, la contiguità al porto turistico
- Contiguità con le aree del porto turistico e gli assi ciclopedonali
- Condizioni di sicurezza idrogeologica
- Preesistenze di pregio quali il complesso del Lido
- Estensione notevole delle aree, complessivamente di nove ettari lordi, incluse le spiagge

Art. 42.3.3 Condizioni presenti

ambientale: la spiaggia del Lido, la parte terminale della sponda destra dell'Entella,

acque pubbliche: la foce dell'Entella

idrogeologico: data la localizzazione litoranea è da considerare nelle previsioni d'intervento l'altezza della falda e la presenza di acqua salata, vicine alla quota di superficie

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

Art. 42.3.4 Indirizzi della pianificazione di Livello territoriale:

PTR bozza adottata PDD n°32 in data 8/11/2014

Area di Concertazione 12 Città dell'Entella

L'area in oggetto è contigua alle aree individuate nel contesto orientato alla soluzione dei temi ambientali, paesaggistici e insediativi della piana di fondovalle dell'Entella.

Costa

Uso del suolo (2012 sc.1:25000): aree portuali e per il diporto, aree sportive (campi), campeggi e strutture turistico ricettive (Lido e stabilimenti balneari) suoli rimaneggiati e artefatti (fronte mare colmata)

Carte della sensibilità a terra: connotazione assente

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

PTCP

Ambito Entella 66, 72

Assetto Insediativo ID MO A, AI MA

P.T.A.M.C.

Paraggio n°11 Foce Entella

Regimi normativi

Colmata: assente

Lido: Costa bassa fascia dinamica FDA, FDB, FDC; Area di valenza naturalistica ASR aree di spiaggia di ripristino ambientale di cui all'art.12 delle NdA.

Estratto art.12 commi 2 e 3:

2) l'area di spiaggia destinate al recupero vegetazionale è individuata nel rispetto dei seguenti criteri:

- la superficie complessiva dell'area non dovrà essere inferiore al 5% della superficie della ASR o, in alternativa, a 1000 m2.

- laddove nello stesso comune esistano più ASR il Comune può, motivatamente, ridurre le superfici di una o più "aree di spiaggia destinate al recupero vegetazionale", bilanciandole con un congruo incremento di altre.

- ciascuna area di spiaggia destinata al recupero vegetazionale è individuata cartograficamente ad una scala adeguata (dettaglio non inferiore 1:2.000): il Comune provvede a trasmettere alla Regione l'individuazione delle aree ed ogni successivo aggiornamento, nonché i risultati di un monitoraggio fotografico (da realizzarsi annualmente, nel periodo tra maggio e settembre), avente ad oggetto lo stato dell'area e le specie vegetali rinvenute.

3) Nelle ASR di cui all'articolo 11, comma 1 lett. a), non è consentita la trasformazione del suolo sabbioso con opere di copertura, asfaltatura, impermeabilizzazione; è fatto salvo il caso in cui la trasformazione sia prevista nell'ambito di opere di interesse pubblico strategico per il Comune; in questo caso il progetto deve prevedere, nella stessa ASR, interventi di mitigazione e compensazione che perseguano gli obiettivi delle presenti norme.

PdB Stralcio ex DL 180/1998 Ambito 16 Fiume Entella

Suscettività al dissesto bassa PG1 e molto bassa PG0 (art.16.c.4), classi speciali Tipo B2 riporti antropici (art.16 bis. c. 5)

Fasce di inondabilità B e C

Rischio geologico moderato R1, lieve o trascurabile R0

Rischio idraulico molto elevato R4 e medio R2

Vincolo idrogeologico assente

Aree storicamente inondate, aree inondabili con tempo di ritorno T200 e T500

PTC PROVINCIALE

Variante SISTEMI TERRITORIALI STRATEGICI

adottata D.C.S. n°40 del 30.12.2013

SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO 4 - Sistema delle riviere

STS	Aree di Concertazione	Componenti del PTR
Sistema delle riviere	Città dell'Entella	Liguria costiera Sistemi delle riviere

Costituzione di scenari di fruizione sostenibile nel territorio dei sistemi delle riviere, che favoriscano le funzioni ricreative e sportive delle riviere, la riqualificazione dell'ambiente costiero [...] La promozione di forme di ricettività innovative, l'integrazione con il tessuto storico dei versanti costieri.

Ambito 2.2 Entella

Obiettivi

a) Manutenzione e tutela territoriale e riorganizzazione del sistema di fruizione del tempo libero e dello sport e insediativo

- rafforzamento della ricettività alberghiera tradizionale, inserimento di nuove forme di ricettività

b) Riqualificazione ambientale:

- riqualificazione urbanistica paesaggistica e ambientale degli affacci costieri,

- incremento della connotazione multifunzionale,

- rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu,

- riqualificazione dei fronti urbani delle passeggiate a mare [...] e del verde urbano,

- riduzione degli impatti ambientali derivanti dall'attraversamento in aree urbane di infrastrutture (autostrada, ferrovia, ecc.),

- sviluppo della cooperazione per lo svolgimento di attività di presidio ambientale e di tutela del paesaggio,

- migliorare la qualità delle acque (depuratori territoriali...),

c) Obiettivi di coesione sociale e identità territoriale

- Rafforzamento della coesione sociale anche attraverso il coordinamento e l'integrazione dei servizi di interesse collettivo a scala sovracomunale

- Tutela e riqualificazione degli spazi aggregativi pubblici anche minori dotati di affaccio a mare.

Sviluppo territoriale e riorganizzazione del sistema turistico e insediativo

Promozione della manutenzione e tutela delle riviere, favorendo la ricettività diffusa e ambientalmente sostenibile e integrata con i sistemi turistici esistenti.

P.U.D.

Normativa (bozza dicembre 2014)

ART. 40 - ZONA LIDO – DALLA FOCE DEL FIUME ENTELLA ALL'INIZIO DELLA SCOGLIERA ARTIFICIALE DI P.ZZA DELL'UMANITA'.

40.1 – Il tratto di costa compreso tra la foce del fiume Entella e la scogliera artificiale di P.zza dell'Umanità si caratterizza per la presenza di un arenile sabbioso e particolarmente profondo. La superficie balneabile infatti raggiunge i 26.753 mq per un fronte mare balneabile di appena ml 204, registrando quindi una profondità media di circa m 130.

La colonia marina (Istituto S. Marta) e i tre stabilimenti balneari (Bagni Lido, Bagni Esperia, Bagni Giardini), le cui strutture ricadono in parte su suolo comunale, sono ricompresi tra le due spiagge libere 001 e 002.

40.2 – Le concessioni demaniali esistenti sono quelle riportate di seguito:

1) **C.D.M. n. 5/2006** e suppl. n. 6/2012 "BEACH BREAK SURF CLUB", mq. 160 per realizzare e mantenere una struttura a servizio dell'attività sportiva del surf;

2) **C.D.M. n. 3/2004** "Lido Blu s.r.l.", mq. 10.758, fronte mare ml 51,17, per stabilimento balneare.

Lo stabilimento balneare denominato "Bagni Lido" ricomprende anche un'area insistente su suolo comunale di circa mq. 6.475, relativa all'edificio in muratura, alle due piscine e all'area parcheggio, che è stata concessa in uso con atto rep. n. 2663 in data 23/03/2000;

3) **C.D.M. n. 11/2004** "Istituto S. Marta", mq. 1.535, fronte mare ml. 10, per colonia marina.

La colonia marina "S. Marta" ricomprende anche un'area comunale di mq. 370 sulla quale insiste gran parte delle strutture;

4) **C.D.M. n. 13/2004** "Bagni Esperia s.a.s.", mq. 6.343, fronte mare ml. 44, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Esperia" ricomprende anche un'area comunale di mq. 430 sulla quale insiste gran parte delle strutture.

5) **C.D.M. n. 15/2004** "Bagni Giardini s.n.c.", mq. 5.177, fronte mare ml. 45, per stabilimento balneare. Lo stabilimento "Bagni Giardini" ricomprende anche un'area comunale di mq. 298 sulla quale insiste gran parte delle strutture.

6) **C.D.M. n. 6/2011** "Comune di Chiavari", per mq. 784,51 per mantenere la strada al molo "Lido".

Le concessioni hanno tutte scadenze il 31.12.2020, ex art.34-duodecies D.L.194/2009 convertito in legge 26 febbraio 2010, n. 25.

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

Il Distretto di Trasformazione comprende una porzione soggetta a rischio idraulico con relative limitazioni imposte dal Piano di Bacino (classe 4i della tav. 9STR). Dal punto di vista geologico tecnico parte del distretto è inserito in classe 3, ovvero suscettività d'uso condizionata. Pertanto si dovrà far riferimento all'articolo 21 delle norme geologiche. Per la restante parte la suscettività d'uso è non condizionata.

Art. 42.5 Obiettivi della pianificazione del Distretto e Requisiti prestazionali

L'area di Colmata è sicura sotto il profilo idrogeologico e gode delle migliori condizioni di accessibilità, microclimatiche e di posizione possibili. L'obiettivo generale in prospettiva è di impiegare tale area per offrire alla città un plesso di servizi qualificati e in particolare indirizzata a rispondere ai bisogni delle famiglie giovani e con figli.

L'area nel complesso, unitamente alla parte riconducibile all'area costiera del Lido, ha l'obiettivo di diventare anche un'area qualificata per il tempo libero, lo sport all'aperto, comprensiva di dotazioni sportive e di spazi dedicati al loisir. La vitalità e vivibilità dell'area, liberata dalle previsioni edilizie residenziali e produttive, verte sull'alternarsi alle diverse fasce orarie di attività complementari e localizzabili distanti dalle zone residenziali per ragioni di compatibilità acustica.

Sono previsti:

- Spazi pubblici per lo svolgimento di attività sportive, per sedi di enti e associazioni sportive, per pubblici esercizi, compatibili con la presenza del depuratore inseriti in un contesto verde e connessi attraverso le strade ciclopedonali di lungomare.
- Il mantenimento dei parcheggi pubblici nel numero di posti auto esistenti da realizzarsi prevalentemente coperti,
- L'inserimento del nuovo depuratore consortile, coperto e integrato alla nuova passeggiata e alle superfici verdi,
- In prospettiva, previa verifica della compatibilità con il depuratore consortile, può essere introdotta, nelle forme di legge, la funzione servizi scolastici qualificati.

In sintesi il PUC prevede il ridisegno dell'area urbana mediante la creazione di un polo di servizi urbani qualificati (parcheggi, attrezzature sportive, spazi ricreativi e culturali) inseriti all'interno di una forte immagine di verde e di sistemazione costiera.

L'intervento ha l'obiettivo di conseguire:

- L'integrazione dell'area nell'ambito urbano;
- La riqualificazione paesaggistica di una porzione del fronte mare situata tra il porticciolo turistico e la Foce Entella;
- Il recupero, la ristrutturazione e la creazione di servizi qualificati e spazi per il tempo libero;

Tutti questi interventi nel complesso sono capaci di costituire una polarità tale da riverberare gli effetti positivi alla scala urbana e territoriale.

Art. 42.5.1 Servizi urbani qualificati

L'attuazione della trasformazione dell'area della Colmata deve essere conseguita per fasi successive, considerando prioritaria la conclusione del procedimento di VIA e l'approvazione del progetto del Depuratore Comprensoriale, posto che solo il definitivo ingombro e le definitive caratteristiche dell'impianto possono consentire di prevedere l'organizzazione plano-volumetrica delle altre funzioni insediabili, in termini di fasce di rispetto e di mitigazione dei possibili impatti residuali;

Il complessivo assetto urbanistico dell'area delineato nel relativo schema ed avente valore meramente indicativo, in particolare il rapporto tra spazi liberi e nuovi volumi, deve preservare la potenzialità di sviluppo per l'insediamento di servizi scolastici qualificati, previa verifica di compatibilità ambientale con la presenza del Depuratore Comprensoriale.

Art. 42.5.2 Vitalità e fruibilità con l'introduzione di funzioni complementari e servizi

L'attuazione delle previsioni del Distretto è volta conseguire l'integrazione nel tessuto urbano attraverso l'introduzione di funzioni attrattive culturali, sportive, del tempo libero, oltre alla qualità delle sistemazioni esterne e degli spazi aperti.

In questo senso è previsto il mantenimento delle funzioni sportive presenti eventualmente ricollocate in nuovi spazi la nuova dotazione di spazi attrezzati per il gioco e lo sport.

Sono previste attività qualificanti la vivibilità dell'ambiente urbano nell'arco dell'intera giornata, quali i pubblici esercizi e i locali di pubblico spettacolo, spazi ricreativi e per il tempo libero e la contiguità con la struttura portuale turistica.

L'area, come nel previgente SUA, comprende anche l'ambito del Lido, quale area da riqualificare confermando gli stabilimenti balneari e ristrutturando gli impianti sportivi in modo da giungere a nuove configurazioni e dotazioni di qualità (piscina olimpionica, campi da bocce, nautica minore, pesca sportiva, sport acquatici, parco acquatico).

Si prevede la conferma dei parcheggi pubblici esistenti per un totale di circa 650 posti auto in prevalenza coperti e con la possibilità di incremento sino a 800 p.a. in una struttura coperta di due piani.

Art. 42.5.3 Qualificazione paesaggistica e ambientale

Un obiettivo di rilievo per il distretto è la creazione di uno spazio urbano qualificato in cui le prestazioni inerenti la sostenibilità ambientale e la qualità paesaggistica, assumono particolare significato.

È prevista:

- la creazione di spazi e di sistemazioni verdi, sia di mitigazione degli interventi, sia d'integrazione ambientale, con una forte immagine di verde;
- la continuità pedonale e ciclabile con il tessuto circostante, di cerniera tra passeggiata a mare e foce Entella, con significativi tratti e scorci costieri;
- il recupero dei valori d'immagine e culturali presenti nel distretto quali il Lido e la piscina olimpionica.

Art. 42.5.4 Requisiti prestazionali

Art. 42.5.4.1 Difesa del suolo e ambiente marino

L'intervento dovrà:

- garantire le condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero attraverso il mantenimento di superfici naturali nell'arenile della zona Lido;
- consolidare le difese a mare come previsto nel progetto di realizzazione del Depuratore Consortile con attenzione ai valori d'immagine e alla fruibilità della costa;
- mantenere ampie superfici permeabili del suolo;
- prevedere vasche di accumulo e riuso delle acque piovane a fini irrigui;
- considerare il sistema di regimazione delle acque meteoriche.

Art. 42.5.4.2 Sostenibilità ambientale

La realizzabilità del progetto è subordinata alla rispondenza a una serie di requisiti inerenti le varie componenti esplicitate nel testo.

Art. 42.5.4.3 Ambiente

La realizzabilità dell'intervento è subordinata alla sostenibilità delle pressioni antropiche sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico, della capacità di depurazione degli impianti esistenti, della rispondenza degli edifici a requisiti di alta efficienza energetica, del rispetto delle condizioni previste dal Piano dell'Ambiente Marino e Costiero inerenti la biodiversità.

Ovvero l'elaborazione del progetto deve farsi carico di verificare la rispondenza alla capacità di assorbimento della pressione antropica indotta e dell'adozione di ogni misura volta a mitigarla.

Nell'area a ridosso della foce Entella, nel caso di interventi che vanno a modificare le sponde o le aree limitrofe è necessaria la messa a dimora di essenze autoctone e ripariali, idonee e in continuità con gli habitat presenti e potenzialmente presenti, da selezionare con il gestore del SIC "Foce e medio corso dell'Entella".

Art. 42.5.4.4 Infrastrutture

Le aree risultano accessibili dalla viabilità a mare esistente. Il progetto deve prevedere il mantenimento dei parcheggi pubblici esistenti a servizio della città. Deve essere prevista la realizzazione, senza soluzioni di continuità, di collegamenti ciclopedonali costieri che colleghino la passeggiata a mare esistente con l'area e il parco di foce Entella. I percorsi pedonali pubblici interni devono essere correttamente dimensionati e attrezzati sotto il profilo della fruibilità e della sicurezza da parte di tutte le persone, devono garantire la permeabilità dell'area dal tessuto edilizio esistente. I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati prevalentemente in spazi coperti, integrati alle strutture edilizie per ridurne la visibilità.

Devono essere previsti stalli per la sosta di biciclette, opportunamente dimensionati e collocati.

Deve essere previsto un opportuno collegamento (ciclopedonale) con l'area portuale turistica.

Art. 42.5.4.5 Servizi

I servizi di livello locale devono garantire il mantenimento e miglioramento delle dotazioni esistenti e pertanto è prevista la ricollocazione e adeguamento degli spazi sportivi (campi da bocce, campi da gioco calcio, campi da tennis, sede e attracco per pesca sportiva), la creazione di uno spazio per la promozione e la diffusione della cultura del mare e degli sport marini, l'incremento di spazi per il tempo libero, con attenzione alle attrezzature che migliorano la vivibilità dell'area, quali gli spazi attrezzati per il gioco dei bambini.

Art. 42.5.4.6 Pubblici esercizi

È ammessa unicamente la presenza di pubblici esercizi con il senso di connettivo urbano e volti alla fruizione turistica di fronte mare, in modo tale da contribuire alla vitalità dell'area e previa verifica di compatibilità con l'impianto di depurazione.

Art. 42.5.4.7 Sistema insediativo, disegno di suolo

La previsione dà luogo a un ridisegno delle aree costiere integrato nella città esistente mediante un progetto unitario che consideri la relazione con il tessuto edilizio esistente, l'inserimento nel tessuto urbano, la prossimità al porto turistico, l'equilibrio tra volumi edilizi e spazi aperti, il mantenimento dei valori architettonici presenti e l'attribuzione di nuovi valori dati dalla qualità edilizia, con l'adozione di soluzioni innovative di rispondenza a criteri bioclimatici improntati al confort e al risparmio energetico, ai requisiti di accessibilità e fruibilità, e dati dalla qualità paesaggistica inerente la considerazione della localizzazione in fronte mare e in prossimità della foce Entella, la previsione di essenze e coperture vegetali su vaste superfici continue.

Art. 42.5.4.8 Paesaggio

Gli interventi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto di corretto inserimento paesaggistico con riferimento all'intero fronte mare e allo sfondo urbano retrostante. Sebbene siano presenti valori architettonici puntuali (la Fara, piazza Gagliardo, il Lido) il fronte mare di Chiavari è un luogo reso eccezionale dalla meravigliosa vista sul Golfo e il promontorio di Portofino, mentre è debole la qualità edilizia nell'insieme connotata da eterogeneità e frammentazione, con una consistente quota recente e urbana priva di qualità paesaggistiche proprie.

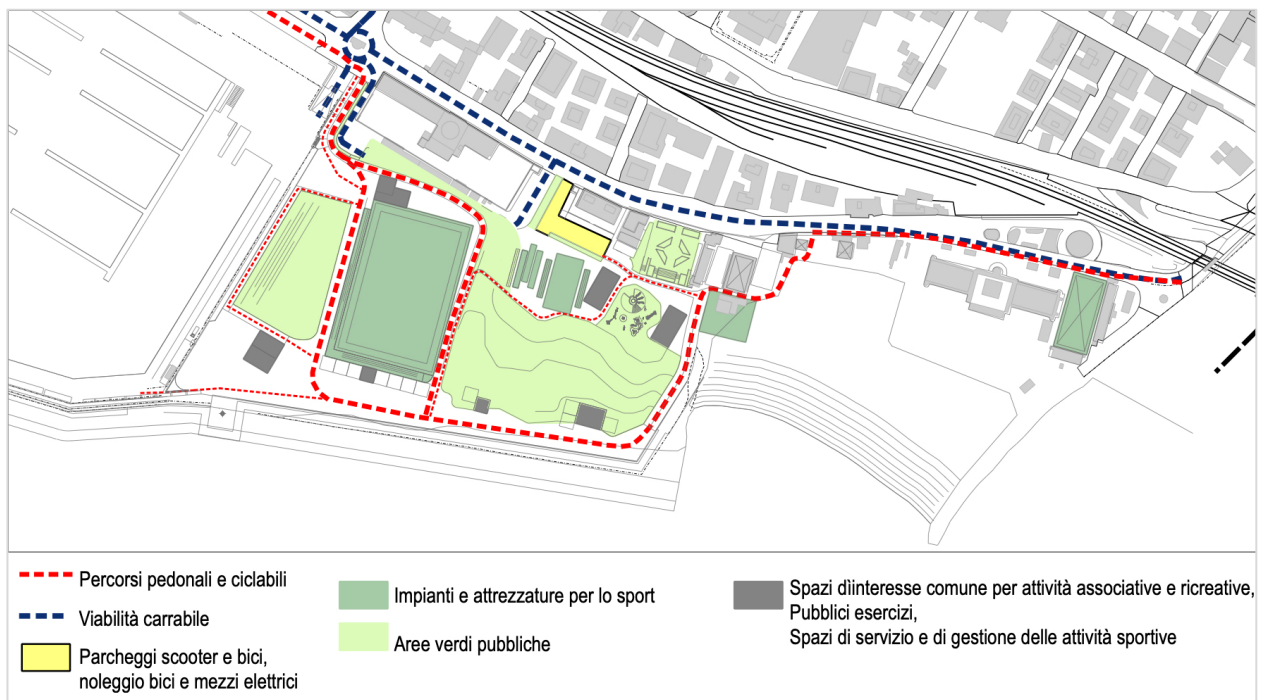
Art. 42.6 Schema di organizzazione planivolumetrica

Viene allegato uno schema indicativo di assetto complessivo dell'area sia in termini di organizzazione degli spazi che di funzioni insediabili. Tale assetto rimane subordinato alle verifiche di compatibilità ambientali da effettuare a seguito della conclusione della procedura di VIA relativa al progetto definitivo del Depuratore Comprensoriale ed alla sua approvazione, come dal soprariportato paragrafo 42.5.1.

Dimensioni del Distretto

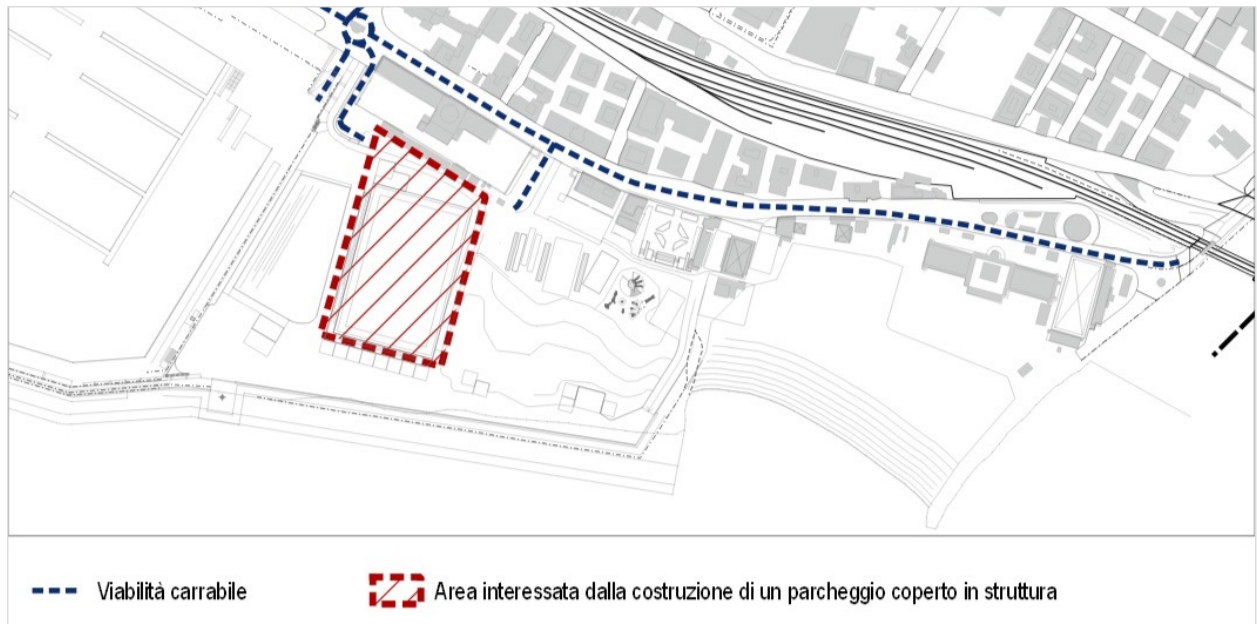
Superficie del distretto mq. 116.000 mq. di cui circa mq. 84.000 di proprietà comunale (Piazza Giovanni Paolo II, impianti sportivi, complesso del Lido, viabilità, parcheggi e verde pubblico, porzione stabilimenti balneari) e parti restanti di competenza demaniale.

Schema di organizzazione volumetrica - Disegno di suolo indicativo

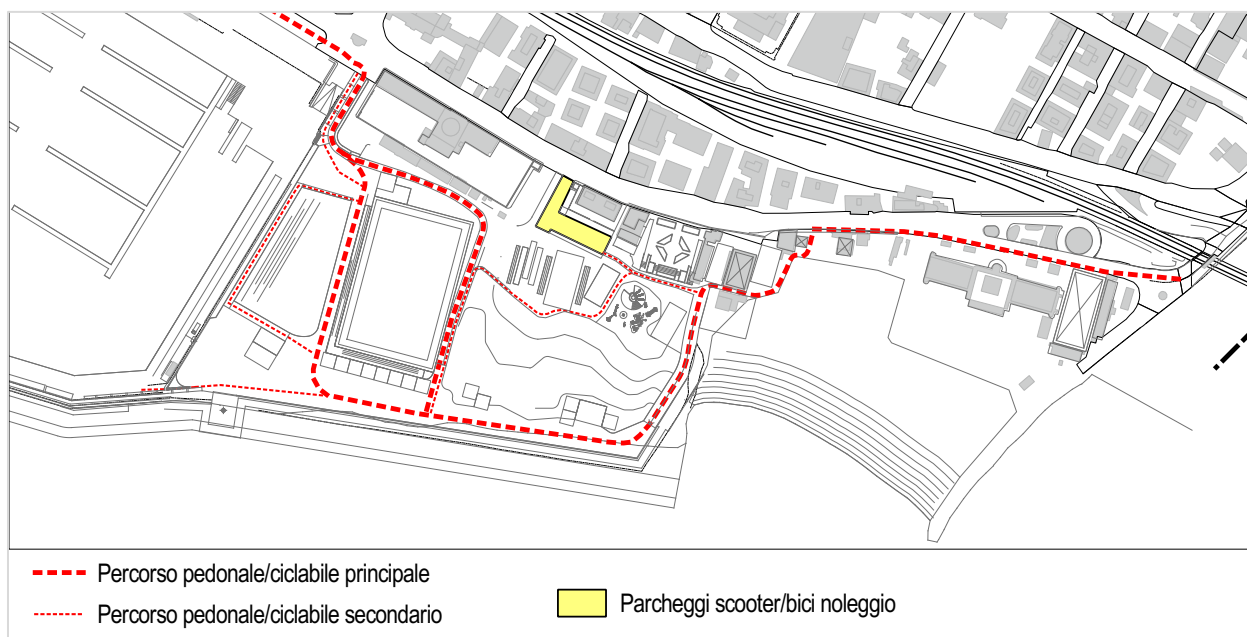


Componenti funzionali:

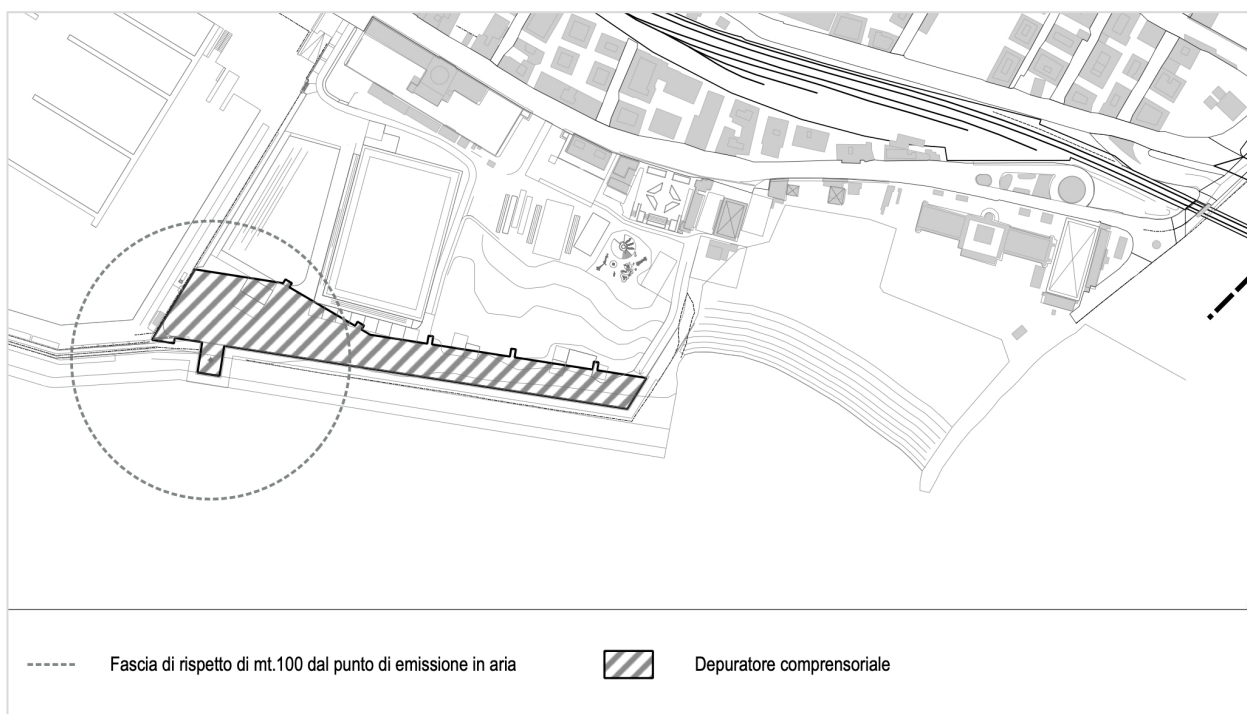
Infrastrutture veicolari



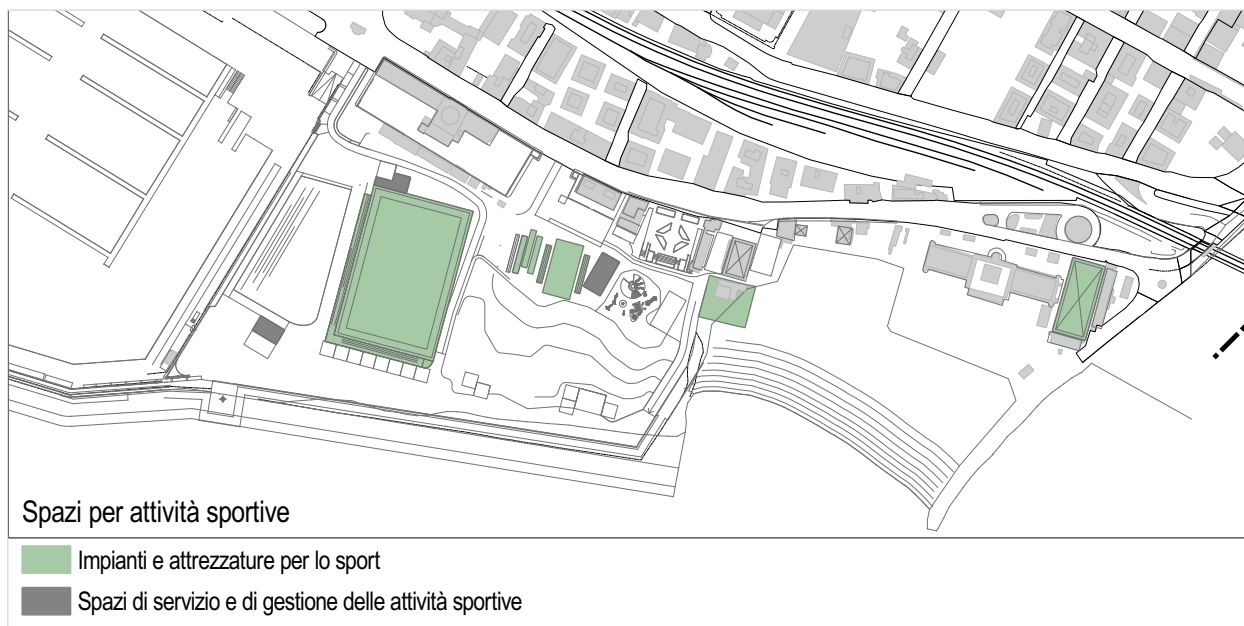
Percorsi ciclopedonali



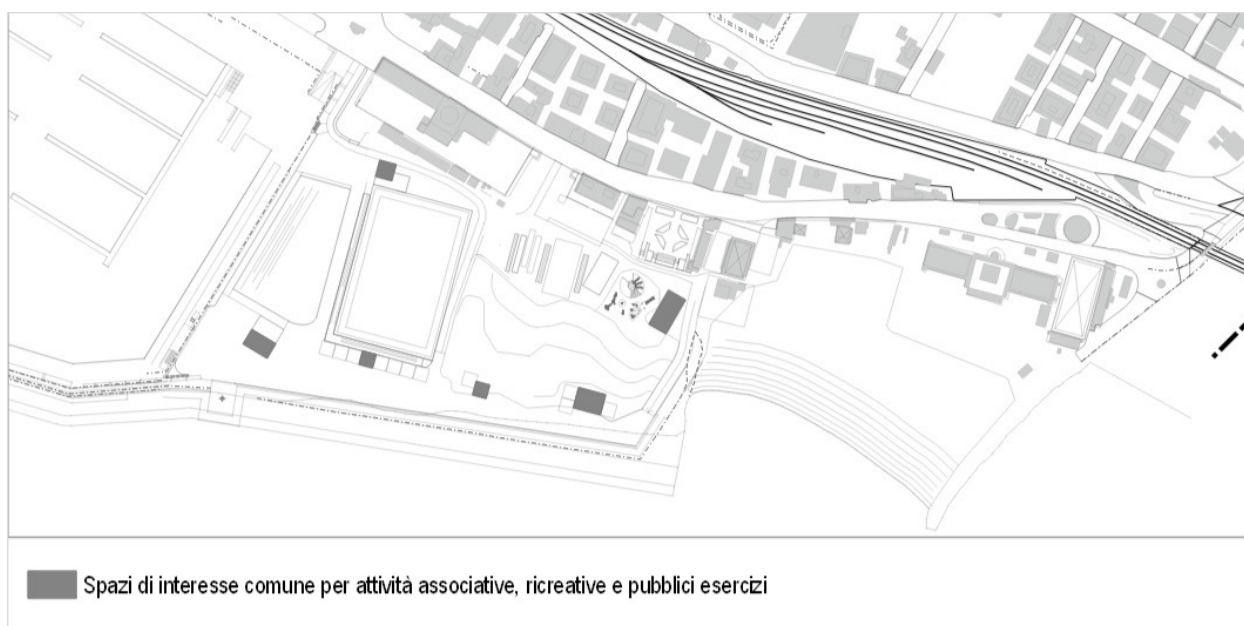
Impianti di livello territoriale



Spazi per lo sport



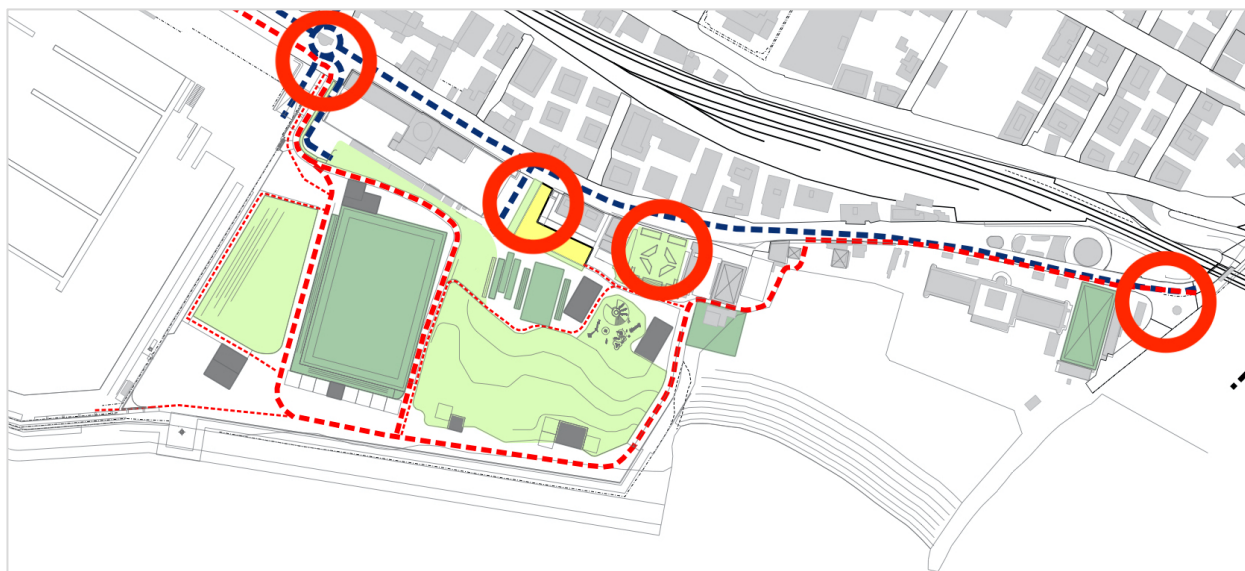
Spazi ricreativi e associativi, pubblici esercizi



Aree verdi



Cerniere urbane di rilevanza paesaggistica da considerare nella progettazione





 Area di ridisegno delle relazioni con il porto

Art. 42.6.1 Funzioni previste e riferimenti dimensionali

Area di Colmata

Impianti di rilievo territoriale:

Depuratore Consortile per 140.000 abitanti equivalenti.

L'insediabilità delle funzioni di seguito riportate è subordinata alla conclusione della procedura di VIA sull'impianto del Depuratore Comprensoriale ed all'approvazione del relativo progetto.

Spazi per la mobilità urbana:

Parcheggi pubblici in prevalenza coperti almeno pari ai parcheggi pubblici esistenti pari a 650 p.a. e alla possibilità di incremento sino a p.a. 800 con la costruzione di una struttura coperta a 2 piani integrata nelle sistemazioni di suolo previste.

Cicloparcheggi collocati in prossimità delle intersezioni con i percorsi pubblici urbani veicolari e ciclabili min. mq 1200.

Ciclovie e passeggiata pedonale min. mq 10000

Spazi per attività sportive:

per complessivi min. mq.30000 comprensivi di:

campo da calcio regolamentare,

campi da gioco per altri sport, compresa la ricollocazione dei campi preesistenti da bocce,

spazi per gli sport outdoor,

spazi per la diffusione della cultura del mare e degli sport marini (vela, canottaggio, nautica minore),

spazi di servizio a supporto delle attività sportive (spazi di servizio quali spogliatoi, servizi igienici,

depositi, spazi di gestione e segreteria),

spazi di servizio a supporto delle attività sportive marine (spazi di ricovero di strumenti e attrezzature).

Spazi verdi:

Spazi verdi di sistemazione paesaggistica e compensazione ecologica, ivi comprese fasce alberate ad alto e medio fusto, di ambientazione della rimodellazione del terreno a raccordo delle quote, con funzione di regolazione microclimatica e di mitigazione degli eventi meteorologici.

Spazi verdi attrezzati per il gioco dei bambini, la sosta, lo sgambettamento dei cani.

Giardini di ambientazione degli spazi attrezzati e dei percorsi.

Connettivo urbano:

Spazi per pubblici esercizi e attività associative e ricreative, compatibili con la presenza dell'impianto di depurazione, sino a mq. 2500 di S.U.

Area Lido

Spazi per la mobilità urbana:

Parcheggi pubblici

Cicloparcheggi in numero adeguato e collocati in prossimità delle intersezioni con i percorsi pubblici urbani veicolari e ciclabili

Ciclovie e passeggiata pedonale

Spazi per la fruizione ludica e sportiva

Stabilimenti balneari

Riqualificazione degli impianti per il nuoto con possibilità di incremento delle superfici per la balneazione e la pratica sportiva

Pesca sportiva

Aree verdi attrezzate

Giardini pubblici

Spazi gioco attrezzati per bambini

Spazi per sport outdoor

Verde di integrazione ambientale e paesaggistica, con funzione ecologica di mitigazione degli eventi meteorologici e di compensazione ambientale.

5. Utilizzo aree demaniali

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.

Art. 42.6.2 Modalità di attuazione delle previsioni

Fatto salvo l'intervento di attuazione del depuratore consortile previsto nell'area di Colmata e gli interventi di compensazione ad esso connessi, gli altri interventi previsti nel Distretto di carattere trasformativo sono di competenza comunale e possono essere attuati, nel rispetto di uno schema organizzativo complessivo per il Distretto, mediante un progetto pubblico d'iniziativa comunale, attraverso le procedure di legge.

Art. 42.6.3 Disciplina su possibilità di articolazione in lotti

L'attuazione delle previsioni del Distretto potrà prevedere una attuazione frazionata, attraverso il rilascio di successivi singoli permessi di costruire, relativi a lotti unitari, nel rispetto di uno schema planivolumetrico complessivo.

Art. 43 DST-TRZ-PL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Preli"

Art. 43.1 Individuazione

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.

Superficie Territoriale SU mq 23226



Art. 43.2 Le condizioni attuali

Art. 43.2.1 Contesto territoriale

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.

Art. 43.2.2 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.

Art. 43.2.3 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.

Art. 43.2.4 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.

Art. 43.3 Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.

Art. 43.3.1 Elementi di crisi

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

Art. 43.3.2 Elementi di valore

Disponibilità strategica di una consistente superficie in capo al Comune, Ente territoriale, e alla Fondazione Torriglia, fondazione di diritto privato, 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

Art. 43.3.3 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

Art. 43.3.4 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

Suscettività al dissesto in prevalenza molto bassa PG0 e bassa PG1 con alcune piccole porzioni in suscettività media PG2. L'area della connessione stradale a monte è in Classe Speciale.

Fasce di inondabilità Assenti

Rischio geomorfologico lieve R0

Rischio idraulico e idrogeologico lieve R0

Vincolo idrogeologico assente

PTC PROVINCIALE

Variante SISTEMI TERRITORIALI STRATEGICI
 adottata D.C.S. n°40 del 30.12.2013

SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO 4 - Sistema delle riviere

STS	Aree di Concertazione	Componenti del PTR
Sistema delle riviere	Città dell'Entella	Liguria costiera Sistemi delle riviere

Costituzione di scenari di fruizione sostenibile nel territorio dei sistemi delle riviere, che favoriscano le funzioni ricreative e sportive delle riviere, la riqualificazione dell'ambiente costiero [...] La promozione di forme di ricettività innovative, l'integrazione con il tessuto storico dei versanti costieri.

Ambito 2.2 Entella

Obiettivi

a) Manutenzione e tutela territoriale e riorganizzazione del sistema di fruizione del tempo libero e dello sport e insediativo

- rafforzamento della ricettività alberghiera tradizionale, inserimento di nuove forme di ricettività

b) Riqualificazione ambientale:

- riqualificazione urbanistica paesaggistica e ambientale degli affacci costieri,

- incremento della connotazione multifunzionale,

- rafforzamento delle infrastrutture verdi e blu,

- riqualificazione dei fronti urbani delle passeggiate a mare [...] e del verde urbano,

- riduzione degli impatti ambientali derivanti dall'attraversamento in aree urbane di infrastrutture (autostrada, ferrovia, ecc.),

- sviluppo della cooperazione per lo svolgimento di attività di presidio ambientale e di tutela del paesaggio,

- migliorare la qualità delle acque (depuratori territoriali...),

c) Obiettivi di coesione sociale e identità territoriale

- Rafforzamento della coesione sociale anche attraverso il coordinamento e l'integrazione dei servizi di interesse collettivo a scala sovracomunale

- Tutela e riqualificazione degli spazi aggregativi pubblici anche minori dotati di affaccio a mare.

Sviluppo territoriale e riorganizzazione del sistema turistico e insediativo

Promozione della manutenzione e tutela delle riviere, favorendo la ricettività diffusa e ambientalmente sostenibile e integrata con i sistemi turistici esistenti.

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.

Art. 43.5 Obiettivi e caratteristiche della pianificazione del Distretto

Il progetto di trasformazione urbana ha come obiettivi:

- 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.

Art. 43.5.1 Disciplina delle destinazioni d'uso

Categorie funzionali art.13 comma 1 l.r. 16/2008 ammesse:

- Turistico ricettivo,
- Commerciale riferita esclusivamente agli esercizi di vicinato e ai pubblici esercizi, sino al 25% della Superficie Coperta prevista nell'area,
- Servizi riabilitativi e per lo sport, servizi socio-assistenziali, sia pubblici sia privati.

Non è ammesso l'uso residenziale, tranne che per l'alloggio del custode, pertinenziale e non svincolabile dall'attività principale.

I parcheggi pertinenziali sono da prevedersi nelle misure di legge.

Art. 43.5.2 Vitalità e fruibilità con l'articolazione delle funzioni

L'area trova una sua nuova caratterizzazione nella qualificazione dell'offerta turistica con la creazione di un nuovo complesso di dimensioni sia compatibili con l'ambito sia adeguate all'economia di scala per la funzionalità dell'insieme. Il mantenimento dei servizi sportivi, per quanto oggetto di ricollocazione, continua ad essere una funzione importante e caratterizzante dell'area.

La presenza di funzioni accessorie quali il commercio inteso nell'accezione dei pubblici ed esercizi ed esercizi di vicinato è volto a garantire condizioni di fruibilità e godibilità dell'area, in prossimità degli spazi pubblici attrezzati.

La presenza di servizi che possono essere previsti per la riabilitazione è volta a stimolare un possibile utilizzo e caratterizzazione anche degli spazi ricettivi, tenendo conto che il levante genovese non presenta strutture riabilitative che comportano una breve permanenza.

Il distretto prevede la possibilità di dotare l'area di una nuova struttura socio-assistenziale rivolta a soddisfare le esigenze della popolazione.

Art. 43.5.3 Qualificazione paesaggistica e ambientale

Obiettivo di rilievo per il distretto è la creazione di uno spazio urbano qualificato in cui le prestazioni inerenti la sostenibilità ambientale e la qualità paesaggistica, assumono particolare significato.

Sono previsti:

- 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.

Art. 43.5.4 Requisiti prestazionali

Art. 43.5.4.1 Sostenibilità ambientale

La realizzabilità del progetto è subordinata alla rispondenza a una serie di requisiti inerenti le varie componenti esplicitate nel testo.

Art. 43.5.4.2 Ambiente

La realizzabilità dell'intervento è subordinata alla sostenibilità delle pressioni antropiche sotto il profilo dell'approvvigionamento idrico, della capacità di depurazione degli impianti, della rispondenza degli edifici a requisiti di alta efficienza energetica. Nell'area interessata dal depuratore attuale la dismissione dell'impianto deve comprendere la liberazione delle aree e la bonifica del suolo, preventiva alla realizzazione dei nuovi interventi che insistono sulla porzione interessata.

Art. 43.5.4.3 Infrastrutture

La configurazione dell'area riguarda la separazione dei flussi veicolari da quelli pedonali e ciclabili.

L'accessibilità veicolare, anche alle aree di Preli a ponente del distretto (ex colonia Piaggio e intervento edilizio in attuazione) possono essere così servite dalle aree retrostanti con un nuovo raccordo alle spalle dell'edificio in prossimità della ferrovia. Aree che possono essere adibite anche alla ricollocazione dei parcheggi, eventualmente da ricavarsi in struttura, liberando le superfici pubbliche del fronte mare.

I parcheggi pertinenziali devono essere realizzati prevalentemente in spazi coperti, integrati alle strutture edilizie.

I tracciati ciclopedonali di lungomare e interni all'area devono essere correttamente dimensionati e attrezzati sotto il profilo della fruibilità e della sicurezza da parte di tutte le persone.

Devono essere previsti stalli per la sosta di biciclette, opportunamente dimensionati e collocati.

Il sistema dell'illuminazione pubblica dev'essere volto alla massima efficienza energetica, all'impiego di fonti rinnovabili, all'integrazione nelle sistemazioni dello spazio aperto, differenziata per tipo di fruizione.

Art. 43.5.4.4 Servizi

È previsto il mantenimento dei campi da tennis per quanto riorganizzati all'interno dell'area. Possono essere previste ulteriori attrezzature sportive, eventualmente in sinergia con previsioni riabilitative, quali palestra e piscina dedicate.

È previsto il mantenimento del numero di parcheggi pubblici ma ricollocati eventualmente in struttura, la cui copertura può essere adibita a spazi attrezzati e sportivi.

Art. 43.5.4.5 Commercio e pubblici esercizi

È ammessa unicamente la presenza di pubblici esercizi e di negozi di vicinato di piccola dimensione con il senso di connettivo urbano e volti alla fruizione turistica di fronte mare.

Art.43.5.4.6 Sistema insediativo

L'intervento di trasformazione è da attuarsi mediante la demolizione di tutti i volumi preesistenti nell'area: dei volumi dell'ex cantiere, la demolizione dell'impianto di depurazione e del camping, la demolizione dei volumi minori presenti nell'area e la costruzione di un nuovo complesso urbano sino a un massimo consentito complessivo pari a mq 5.200 di SU, con divieto d'impiego di eventuali crediti edilizi che dovessero generarsi dal minor uso di volume.

L'intervento dovrà essere condotto con un progetto unitario che definisca le migliori condizioni della copertura del suolo, le migliori condizioni dello spazio pubblico, in particolare per quanto concerne l'affaccio sul mare e la definizione delle aree pubbliche contigue, l'introduzione di un mix di funzioni qualificate inerenti la ricettività turistica, i servizi alla persona, lo sport, la salute, i servizi sociosanitari.

I volumi demoliti non potranno essere ricostruiti in altro luogo, ferma restando l'individuazione di un'area a cantiere navale a servizio del Porto Turistico in conformità al Piano della Costa, come previsto in adeguamento del Parere Regionale All.DGR.533/2019 pg25. Punto 2.2.1.

Art. 43.5.4.7 Paesaggio

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.

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.

Art. 43.6 Disciplina urbanistico-edilizia e paesistica da osservarsi nel P.U.O.

Dimensioni di riferimento del Distretto:

Superficie territoriale mq. 23.200, Superficie fondiaria mq 18.100,

Superficie Utile massima edificabile mq 5.200.

Art. 43.6.1 Funzioni obbligatorie da prevedersi nel P.U.O. e loro dimensionamento

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.

43.6.2 Parametri edilizi

Distanze

DC mt. 6

DF mt. 12

DF mt. 20 dagli edifici esterni al lotto, con possibilità di costruire in aderenza esclusivamente nel caso di una nuova struttura socio-assistenziale e/o riabilitativa, connessa funzionalmente a quella esistente nell'adiacente comparto Casa di riposo Torriglia.

DS carrabili mt. 8.

Altezza massima pari a 2 piani fuori terra, con la possibilità di realizzare un piano oltre i primi due di Superficie Coperta pari al 60% della superficie del piano sottostante.

Volumi principali H max 8 con

H max compreso il piano attico e volumi tecnici integrati all'edificio pari a mt.11,50.

La Superficie Accessoria realizzabile è contenuta nel limite massimo del 40% della SU complessiva.

Non è ammesso il trasferimento di edificabilità mediante l'impiego di crediti edilizi esterni al perimetro dei sub-comparti interessati.

43.6.3 Regole per la qualità insediativa e progettuale degli interventi

Ai fini della riqualificazione dello spazio il progetto di complessivo ridisegno dell'area deve prevedere:

- Il mantenimento di spazi aperti per il 50% della superficie fondiaria dell'area di progetto e il contenimento del sedime degli edifici principali entro il 35% della superficie fondiaria dell'area di progetto.
- La sistemazione degli accessi e dei raccordi stradali in modo tale da separare il più possibile i percorsi ciclopedonali da quelli veicolari, preferibilmente attraverso la realizzazione di un raccordo a monte, lato ferrovia,

area in cui poter dislocare i parcheggi pertinenziali e pubblici, e connesso alle restanti aree urbanizzate a ponente, in modo tale da liberare i tratti litoranei da servitù di passaggio veicolare.

- La migliore distribuzione e definizione dei volumi in modo tale da integrarsi nel contesto, mediante il contenimento delle altezze e la giacitura degli edifici da preferirsi parallela alla linea di costa.
- Soluzioni edilizie attente all'integrazione volumetrica e cromatica, alla qualità dei materiali e alla loro sostenibilità ambientale anche in ragione della vicinanza al mare, quali l'adozione d'intonaci a calce e cocciopesto in tinte tradizionali, l'impiego di elementi costruttivi a muratura portante e in acciaio o legno. Sono ammessi elementi di finitura in legno, pietra, vetro, gres e componenti ceramiche. I manti dei tetti debbono essere realizzati in materiali integrabili nel contesto quali ardesie ed altri materiali con essi compatibili quali pietre grigie, ardesie artificiali, tegole in alluminio grigie.
- La riconsiderazione del fronte verso mare per il tratto compreso tra i bagni comunali e villa Piaggio con la definizione delle superfici dedicate allo spazio pedonale e ciclabile, l'introduzione di adeguate sistemazioni verdi e di arredo, di un'appropriata illuminazione, tale da definire lo spazio come una piazza attrezzata sul mare.
- Le recinzioni possono essere opache sino a mt.1,10 di altezza, fatta eccezione per il tratto lungo la ferrovia per cui non sono fissati limiti in altezza.

43.6.4 Elementi di mitigazione ambientale

Per il nuovo complesso è raccomandata l'integrazione tra elementi edilizi e spazi verdi organizzati secondo criteri di vivibilità, miglioramento delle prestazioni ambientali e idrogeologiche, controllo microclimatico, efficienza energetica e manutenibilità.

È ammessa la realizzazione di pannelli solari integrati alle coperture, di pannelli fotovoltaici vetro su vetro integrati a tettoie e pensiline, è ammessa la realizzazione di terrazzi, logge, pergole, serre solari.

Nel caso di strutture edificate con tetto piano è da favorirsi nella maggior misura il ricorso a sistemazione a "tetto verde" per il deflusso controllato delle acque.

Le aperture debbono essere dotate di opportuni sistemi oscuranti e di controllo dell'irraggiamento solare.

Le aree esterne debbono essere permeabili per almeno il 50% della superficie complessiva.

Lo spazio aperto dev'essere progettato con attenzione a criteri di accessibilità e sicurezza.

Deve essere previsto un progetto di aree verdi che garantiscano una compensazione del valore ambientale e naturale del verde rimosso, in modo da assicurare la presenza di vegetazione anche arborea e il suo naturale sviluppo.

Il verde deve essere progettato con funzioni microclimatiche, paesaggistiche di fruizione ed arredo.

Lungo il confine situato a monte in prossimità della ferrovia, la realizzazione di schermature visive e acustiche, quali schermature vegetali.

Art. 43.6.5 Modalità di attuazione delle previsioni

L'attuazione delle previsioni resta subordinata alla preventiva approvazione del P.U.O. di iniziativa mista esteso all'intera zona da approvarsi ai sensi dell'art. 51 della L.R. 36/1997 e s.m., disponendo le necessarie garanzie per la compiuta attuazione delle previsioni approvate, nei termini previsti dal progetto, con particolare riguardo a tutte le opere di carattere o interesse pubblico previste.

Il progetto da redigersi a livello unitario comprendente le sistemazioni esterne, le infrastrutture e le dotazioni pubbliche.

Il progetto può essere articolato per lotti funzionali ed è assentibile mediante la stipula con il Comune di una convenzione in cui siano esplicitati obblighi, modalità e garanzie per la compiuta attuazione delle previsioni approvate, nei termini previsti dal progetto, con particolare riguardo a tutte le opere di carattere o interesse pubblico previste.

Il calcolo delle opere di urbanizzazione, quali piazza sul fronte mare, infrastrutture stradali e parcheggi pubblici, è da parametrarsi rispetto all'aumento del carico urbanistico, considerando le nuove superfici utili di progetto e a compensazione dell'area resa libera dalla ricollocazione del depuratore.

Art. 43.6.6 Disciplina della possibilità di articolazione in lotti

Fermo restando le disposizioni di garanzia relative all'intera attuazione delle previsioni del P.U.O. unitario, lo stesso potrà prevedere una attuazione frazionata, attraverso il rilascio di successivi singoli permessi di costruire

convenzionati, relativi a lotti unitari di intervento già individuati all'interno del P.U.O. Tali permessi di costruire convenzionati conterranno gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ad essi pertinenti.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

Art. 44 Rinvio

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale.

Nel caso di modifica di delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art. 45 Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate antecedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

Art.46 Raccordo con gli strumenti vigenti

Fermo restando il formale recepimento nel PUC dei contenuti degli S.U.A. specificatamente indicati nelle singole disposizioni d'ambito eventuali altri strumenti attuativi in vigore alla data dell'adozione del presente Piano restano efficaci per le porzioni per le quali non è ancora stato rilasciato il pertinente titolo edilizio, limitatamente alle parti non in contrasto con le pertinenti disposizioni del presente Piano.

La predetta facoltà edificatoria decade ad ogni effetto ove non venga utilizzata da un procedimento abilitativo edilizio richiesto entro un anno dal rilascio del suo attestato da parte del Comune.

Art. 47 Rapporti con il R.E.C.

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio vigente e quelle contenute nelle presenti Norme, prevalgono queste ultime.

Art. 48 Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica

Le previsioni del presente Piano sono conformate alla classificazione acustica delle varie parti del territorio comunale ed al relativo Regolamento approvato con D.C.C. n° 104 del 26 luglio 2010.

Nel caso di superamento dei limiti posti per la zona dovranno essere predisposti i prescritti piani di risanamento.

Sommario

TITOLO I – GENERALITÀ	1
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE	1
Art. 1 Oggetto e articolazione delle Norme	1
Art. 2 Elementi dispositivi del P.U.C.	2
Art. 3 Modalità di applicazione e livelli dispositivi del Piano	2
Art. 4 L'articolazione dispositiva	3
Art. 4.1 Generalità	3
Art.4.2 Raccordi con la disciplina geologica	3
Art. 4.3 Disciplina degli Ambiti	3
Art. 4.4 Articolazione della disciplina	4
CAPO II – RIPARTIZIONE DEL TERRITORIO	5
Art. 5 Ripartizione del territorio in Ambiti e Distretti	5
Art. 5.1 Ambiti di conservazione	5
Art. 5.2 Ambiti di riqualificazione	6
Art. 5.3 Ambiti di completamento	6
Art. 6 Disciplina paesistica	7
CAPO III – MONITORAGGIO	7
Art. 7 Programma di monitoraggio connesso al procedimento VAS ai sensi della L.R. 32/2012 e s.m.	7
Art. 7.1 Indicatori di salubrità ambientale	7
Art. 7.2 Varianti al Piano e verifiche del programma di monitoraggio	7
Art. 7.3 Verifica della capacità depurativa	7
CAPO IV – DEFINIZIONI	8
Art. 8 Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	8
Art. 8.1 Parametri urbanistico-edilizi indicati nella normativa regionale vigente	8
Art. 8.2 Definizione di altri parametri necessari per l'applicazione del Piano	8
Art. 9 Destinazione Funzionali	12
Art. 9. 1 Destinazione d'uso Residenziale (R)	12
Art. 9.2 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (T)	13
Art. 9.3 Destinazione d'uso Produttiva e direzionale (P)	13
Art. 9.4 Destinazione d'uso Commerciale (C)	13
Art. 9.5 Destinazione d'uso Rurale (A)	13
Art. 9.6 Destinazione d'uso Autorimesse e rimessaggi (V)	13
Art. 9.7 Destinazione d'uso Servizi (S)	13
Art. 10 Classificazione delle tipologie d'intervento	13
Art. 11 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie	14
Art. 12 Recupero dei sottotetti, norma di raccordo con la L.R. 24 del 22 agosto 2001 s.m. e i.	14
Art.12.1 Definizioni e ammissibilità	14
Art.12.2 Interventi di recupero dei sottotetti	14
Art.12.3 Titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi di recupero dei sottotetti	15
Art.12.4 Estensione dell'efficacia	16
CAPO V - SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE	16
Art. 13 Generalità	16
Art. 13.1 Caratteristiche generali	16
Art. 13.2 Identificazione cartografica	17
Art. 14 Gli standard urbanistici	17
Art. 14.1 Identificazione e specificazione dispositiva	17
Art. 14.2 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione	18
Art. 15 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona	19
Art. 15.1 Aree e attrezzature d'interesse comune (FIC)	19
Art. 15.2 Aree e attrezzature sanitarie ambito ospedaliero (Numero identificativo *2 categoria FIC1e)	20

Art. 15.3 Aree e attrezzature per servizi religiosi	20
Art. 15.4 Impianti cimiteriali	20
Art. 15.5 Aree e attrezzature per servizi tecnologici	21
Art. 15.6 Aree e attrezzature per l'istruzione	21
Art. 15.7 Aree sistemate a parco attrezzato locale e parchi pubblici urbani	22
Art. 15.8 Impianti sportivi	23
Art. 15.9 Parcheggi pubblici	23
Art. 15.10 Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza con parcheggi privati	23
Art. 15.11 Servizi privati d'interesse pubblico	24
Art. 15.12 Realizzazione di aree a servizi a seguito di interventi di incremento del carico urbanistico	24
Art. 16 Infrastrutture per la mobilità	24
Art. 16.1 La viabilità carrabile	24
Art. 16.2 Strade vicinali o private	24
Art. 16.3 Regolarizzazione delle sedi stradali	24
Art. 16.4 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione	25
Art. 16.5 Accessibilità ai mezzi di soccorso antincendio	25
Art. 16.6 Disciplina specifica delle opere e degli interventi per la viabilità provinciale	25
Art. 16.7 Parcheggi privati e cicloparcheggi	26
Art. 16.8 La mobilità leggera – le ciclovie	26
Art. 16.9 Recupero e fruibilità della fruizione escursionistica	27
CAPO VI – Disposizioni inerenti gli spazi del commercio	27
Art. 17 Disciplina degli spazi commerciali	27
Art. 17.1 Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali	28
Art. 17.2 Trasferimenti e ampliamenti	30
Art. 17.3 Definizione del rapporto convenzionale tra SNV e SU	30
Art. 17.4 Dotazione di parcheggi per la clientela	30
Art. 17.5 Dotazione di aree per la sosta e la movimentazione delle merci ad uso esclusivo dell'esercizio commerciale	30
Art. 17.6 Verifica sull'impatto viabilistico delle nuove MSV	31
Art. 17.7 Requisiti igienici degli esercizi commerciali	31
Art. 18 Distributori di Carburante	31
Art. 18.1 Parametri edilizi	32
Art. 18.2 Impianti di alimentazione elettrica o ecologica similare	32
TITOLO II - DISPOSIZIONI SPECIALI	32
CAPO I – I VINCOLI	32
Art. 19 Aree Inedificabili	32
Art. 19.1 Definizione	32
Art. 19.2 Elenco	32
Art. 19.3 Disposizioni	32
Art. 20 Aree soggette a speciali vincoli	33
Art. 20.1 Protezione della risorsa idrica per usi civili	33
Art. 20.2 Disposizioni in materia di rischio archeologico	33
CAPO II – CREDITI EDILIZI, DISPOSIZIONI APPLICATIVE DI NORME SPECIALI E PREMIALITA'	34
Art. 21 Crediti edilizi pregressi e crediti edilizi compensativi per l'acquisizione di aree a standard	34
Art. 22 Riqualficazione edilizia e urbanistica ex art.29 ter LUR 36/1997 s.m. e i. e Norma di raccordo con la LR 3 novembre 2009 n°49 s.m. e i.	36
Art. 23 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi per interventi di riqualficazione delle unità edilizie esistenti	38
Art. 23.1 Interventi di riqualficazione mediante ampliamento	38
Art. 23.2 Interventi di riqualficazione mediante cambi d'uso	38
Art. 23.3 Premialità per gli interventi previsti all'art.23.1	39
Art. 24 Disposizioni per l'utilizzo dei crediti edilizi per interventi di riqualficazione con la realizzazione di nuove unità edilizie	40

Art. 25	Disposizioni e Premialità in materia di contenimento dei consumi energetici e di impiego di energie rinnovabili	41
Art. 25.1	Uso energie alternative	41
Art. 25.2	Premialità per impiego di tecniche volte alla sostenibilità ambientale	41
Art. 26	Disposizioni speciali per la riduzione del rischio idrogeologico	41
Art. 26.1	Rapporti con il Piano di Bacino	42
Art. 26.2	Ulteriori disposizioni per la riduzione del rischio idrogeologico	42
Art. 26.3	Interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale mediante la rilocalizzazione di volumetrie a rischio idrogeologico	42
Art. 27	Azioni di mitigazione nel caso di interventi che interessano la Rete Ecologica Regionale	43
Art. 28	Interventi in aree critiche sotto il profilo idraulico e geomorfologico	44
Art. 29	Disposizioni in materia di edilizia sociale	45
Art. 29.1	Convenzione volontaria in Ambito di Riqualificazione	45
Art. 29.2	Obbligazione connessa a interventi di SU residenziale	45
TITOLO III	– DISPOSIZIONI PER GLI AMBITI	45
Art. 30	Disposizioni per gli Ambiti	45
CAPO I	– AMBITI DI CONSERVAZIONE	46
Art. 31	Classificazione Ambiti di Conservazione	46
Art. 31.1	Criteri generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente	46
Art. 31.2	Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica	47
Art. 31.3	Criteri di intervento sugli spazi aperti	48
Art. 31.4	Elementi puntuali di indirizzo di disciplina paesistica	48
Art. 31.5	Disposizioni generali (Indice di edificazione fondiaria, capacità insediativa)	49
Art. 31.6	Disposizioni generali per interventi in aree interessate dalla Rete Natura 2000 (SIC e ZPS)	49
Art. 32	Disposizioni particolari per singolo Ambito di Conservazione	50
Art. 32.1	AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati	50
Art. 32.1.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	51
Art. 32.2	AC-TNI-A Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore ambientale	55
Art. 32.3	AC-CS Ambito di Conservazione del Centro Storico	61
Art. 32.3.4	Interventi sugli spazi verdi	66
Art. 32.4	AC-CU Ambito di Conservazione del centro urbano	69
Art. 32.4.3	Interventi sugli spazi verdi	75
Art. 32.5	AC-VPA Ambito di conservazione delle ville di alto pregio ambientale	78
Art. 32.6	AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale	81
Art. 32.7	AC-PRC1 Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale in IS-MA CPA	87
Art. 32.8	AC-TR Ambiti di Conservazione del Territorio Rurali in IS-MA.CPA, ANIMA e PU del PTCP	91
Art. 32.9	AC-BC Ambito di Conservazione dei Balconi Marittimi e dei Versanti Costieri di Pregio	96
Art. 32.9.2	AC-BC-AR Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S. Andrea di Rovereto	103
Art. 32.9.3	AC-BC-AR 1 Ambito di Conservazione del Balcone Costiero di S. Andrea di Rovereto in IS-CE	114
Art. 32.9.4	AC-BC-GR Ambito di Conservazione del versante delle Grazie	116
Art. 32.10	AC-VS AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI SITI PUNTUALI DI VALORE STORICO	123
Art. 32.10.1	AC-VS-GR Ambito di Conservazione del Santuario N.S. delle Grazie	123
Art. 32.10.3	AC-VS-PG Ambito di conservazione del nucleo storico di piazza Gagliardo/dei Pescatori	125
Art. 32.11	AC-NS Ambiti di conservazione dei nuclei storici	128
Art. 32.12	AC-VEN Ambito di Conservazione della Foce dell'Entella	134
Art. 32.13	AC-ME Manufatti Emergenti areali PTCP, Puntuali PTCP e Beni culturali – vincoli architettonici puntuali	135
Art. 32.14	AC-SI PT Ambito di Conservazione del sistema delle infrastrutture portuali	137
CAPO II	– AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	138
Art. 33	Classificazione Ambiti di Riqualificazione	138
Art. 33.1	Criteri generali di intervento sul sistema insediato esistente	139
Art. 33.2	Criteri di intervento sugli spazi aperti	139

Art.33.3	Disposizioni generali (Indice di utilizzazione insediativa, capacità insediativa)	140
Art. 33.4	Elementi generali di indirizzo di disciplina paesistica.....	140
Art. 34	Ambiti di Riqualficazione del territorio insediato	141
Art. 34.1	ARI-TU Ambiti di Riqualficazione del Tessuto Urbano.....	141
34.1.2	Disciplina degli interventi	142
Art. 34.2	ARI-CU Ambiti di Riqualficazione della collina urbana.....	154
34.2.1	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	155
Art. 34.3	ARI-Q-nn Ambiti di riqualficazione dei sistemi urbani di fondovalle	164
34.3.1	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	165
34.3.1.27.	Biodiversità	178
34.3.2	Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito	178
34.3.2.1	ARI-Q-CR Ambito di Riqualficazione del quartiere di Caperana.....	178
34.3.2.2	ARI-Q-RI Ambito di Riqualficazione del quartiere di Ri.....	178
34.3.2.3	ARI-Q-SA Ambito di Riqualficazione del quartiere di Sanpiedicanne	179
34.3.2.4	ARI-Q-SC Ambito di Riqualficazione del quartiere di S.Chiera e Fornace.....	179
Art. 34.4	ARI-PR Ambito di Riqualficazione di Preli.....	180
34.4.2	Disciplina degli interventi ammessi.....	182
34.4.3	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento valevoli nelle aree esterne ai SUA richiamati, quali ex colonia Piaggio.....	183
34.5.3	Disciplina paesistica di livello puntuale	193
Art. 34.6	ARI-LB Ambito di Riqualficazione del litorale balneabile	193
34.6.1	Disposizioni generali d'Ambito.....	193
34.6.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	194
34.6.3	Disciplina Paesistica di Livello Puntuale	196
Art. 34.7	ARI-FE Ambito di Riqualficazione del Fondovalle Entella a Caperana	197
34.7.3.1	Biodiversità	202
Art. 34.8	ARI-CA-nn Ambiti di riqualficazione della Campagna abitata	202
34.8.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	203
34.8.4	Biodiversità	211
Art. 35	Ambiti di Riqualficazione delle Attività Economiche.....	211
Art. 36	ARI-TR Ambito di riqualficazione del territorio rurale e delle attività agricole	211
Art.36.1	Disposizioni generali	211
36.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento operanti in assenza di conduzione agricola del fondo.....	214
36.3	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento operanti in presenza di Area Agricola Produttiva	219
Art. 37	Interventi di riqualficazione usufruenti di disposizioni premiali per la nuova costruzione nei casi di recupero produttivo dell'Oliveto.....	230
2	Condizione alternativa agli impegni convenzionali in materia di Programma Agricolo	231
3	Contenuti del Programma Agricolo	231
Art. 38	ARI-DP Ambiti di riqualficazione del sistema produttivo	231
38.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	232
Art.38.3	Disposizioni particolari per sub-ambiti.....	237
Art. 39	ARI-DP-F Ambito di riqualficazione del sistema produttivo nel settore florovivaistico	238
Art.39.1	Disposizioni generali	238
39.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento	239
Art. 40	ARI-SR-nn Ambito di Riqualficazione dei servizi di scala territoriale	241
Art. 40.1	Modalità di attuazione	242
Art. 40.2	Disposizioni di carattere generale.....	242
Art. 40.3	ARI-SR-SC Ambito di Riqualficazione dello stadio comunale.....	242
Art. 40.4	ARI-SR-CI Ambito di Riqualficazione del Cimitero del Capoluogo (arch. Moretti) e delle aree ad esso connesse	243
Art. 40.5	ARI-SR-CE Ambito di Riqualficazione complesso Rocca-S.Francesco.....	244
Art. 40.6	ARI-SR-CC Ambito di Riqualficazione Caserme di Caperana	245
		286

Art. 40.7	ARI-SR-VT Ambito di Riqualificazione via Trieste (Carcere, Pal. Giustizia, Polizia, ex Gas)	246
Art. 40.8	ARI-SR-RU Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi di Rupinaro	246
Art. 40.9	ARI-SR-CBA Ambito di Riqualificazione del sistema dei servizi del Centro Benedetto Acquarone .	248
Art.40.10	ARI-CPT Ambito di Riqualificazione di Cantieri a servizio del Porto turistico.....	248
CAPO III – AMBITI DI COMPLETAMENTO		249
Art. 41	Classificazione Ambiti di completamento	249
Art. 41.1	Disposizioni generali valevoli per tutti gli Ambiti di Completamento.....	249
Art. 41.2	Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento.....	252
Art. 41.4	Interventi di mitigazione ambientale della nuova costruzione negli ambiti ACO-CA-nn	261
Art. 41.5	Disposizioni particolari per singolo plesso d'Ambito.....	261
TITOLO IV - NORME DEI DISTRETTI		262
Art. 42	DST-TRZ-CL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Colmata e Lido"	262
Art. 42.1	Individuazione	262
Art. 42.2	Le condizioni attuali	262
Art. 42.3	Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.	263
Art. 42.5	Obiettivi della pianificazione del Distretto e Requisiti prestazionali	266
Art. 43	DST-TRZ-PL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE "Preli"	274
Art. 43.1	Individuazione	274
Art. 43.2	Le condizioni attuali	275
Art. 43.3	Sintesi interpretativa degli esiti della D.F.	276
Art. 43.5	Obiettivi e caratteristiche della pianificazione del Distretto	278
TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO		282
Art. 44	Rinvio.....	282
Art. 45	Titoli abilitativi rilasciati e procedimenti in corso	282
Art.46	Raccordo con gli strumenti vigenti.....	282
Art. 47	Rapporti con il R.E.C.	282
Art. 48	Rapporti del PUC con il Piano di classificazione acustica	282