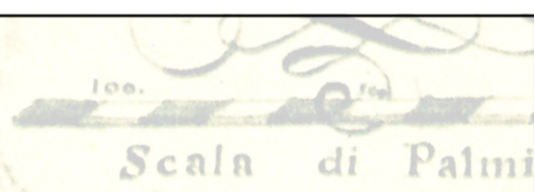




COMUNE DI CHIAVARI
Genova Città Metropolitana



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

RELAZIONE STRUTTURA DEL PIANO

STRUTTURA DEL PIANO

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

Relazione di sintesi della struttura del Piano ex art.27c.2 LUR ss.mm.ii.
Aggiornamento Maggio 2020

1. Premessa

La Legge Urbanistica Regionale, anche alla luce delle recenti modifiche introdotte al fine di adeguarla sia dal punto di vista dei contenuti che dei processi approvativi alle attuali esigenze delle comunità liguri ha individuato come valori fondanti ed essenziali nel processo di costruzione degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, la garanzia della permanenza delle condizioni di integrità fisica e di identità culturale dei territori interessati, attribuendo a garanzia valore condizionante il giudizio di sostenibilità dello strumento programmatico dell'uso del suolo che il Piano propone.

Oggi pertanto l'impostazione del Piano Urbanistico, in una realtà particolarmente qualificata sia in senso ambientale che storico-culturale come quella chiavarese non può che essere volto a porre al centro, quale contenuto e requisito centrale che deve accompagnare il Piano stesso dal momento della sua impostazione e per tutto il periodo della sua gestione operativa, la "sostenibilità" dei processi di sviluppo e/o di trasformazione che il Piano pone in campo. E ciò dando alla "sostenibilità del Piano" il valore di requisito centrale che deve accompagnare il Piano stesso dal momento della sua impostazione e per tutto il periodo della sua gestione operativa, superando così i limiti di una semplice "verifica a priori", che potrebbe esaurirsi nell'arco di un breve periodo.

Sostenibilità che certamente ha nella salvaguardia dei valori dell'ambiente il suo primo riscontro, ma che al di là di una visione astrattamente naturalistica delle condizioni di evoluzione, considera la sostenibilità complessiva delle attività umane, nei loro caratteri economici, sociali e di qualità di vita, per le quali è parimenti necessario definire le soglie di positiva accettabilità dello sviluppo.

La sensibilità nei confronti dell'ambiente urbano e della sua cornice collinare, l'efficienza generale dei servizi alla persona insieme alla considerazione nei confronti di un quadro economico che ponga al suo centro effettive politiche per il lavoro in termini adeguati alla realtà attuale, vengono a costituire gli essenziali elementi caratterizzanti di una Chiavari per possa guardare al futuro con serenità, nella prosecuzione del suo ruolo di riferimento urbano principale di un ambito, quale quello del Levante, ove il "ben vivere" costituisce il patrimonio principale di un'immagine notoriamente apprezzata a ogni livello.

2. Gli effetti della pianificazione previgente

La Variante Generale al P.R.G. impostata nella seconda metà degli anni '90, e approvata solo nel maggio 2002, già quasi cinque anni dopo l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica regionale, si poneva sostanzialmente nella logica espansiva propria degli strumenti urbanistici dell'epoca, recependo tra i propri contenuti propositivi alcuni tra i più consistenti interventi che, attraverso le speciali procedure previste, erano stati approvati, "a stralcio", nel periodo compreso tra l'adozione e l'approvazione della Variante stessa.

Ed in concreto, oggi, gli effetti più rilevanti di tale impostazione e di tale procedura sono riconoscibili negli insediamenti collinari realizzati nella forma di interventi unitari di una certa entità volumetrica (la Franca e via Pianello, Sanpierrezanne, Bacezza, Ri), la realizzazione di singoli interventi di completamento del tessuto urbano, la realizzazione di nuove abitazioni soprattutto nell'areale del levante collinare, maggiormente pregiato dal punto di vista panoramico, con un particolare incremento in corrispondenza del balcone marittimo di S. Andrea di Rovereto, compromettendone in più parti il suo carattere originario.

In effetti non è semplice valutare in modo compiuto il modello di città che era alla base del complesso delle previsioni di incremento abitativo proprie del vigente strumento urbanistico, anche in ragione dell'abnorme possibilità di utilizzo dei meccanismi di "perequazione", fortunatamente solo in parte concretamente utilizzati, grazie al "mercato" che ha imposto i propri limiti, facendo sì che la sommatoria degli interventi realizzati o comunque approvati si sia fermato al disotto del 40% di quanto sarebbe stato teoricamente ammissibile.

Il sovradimensionamento delle previsioni insediative aveva già motivato ragioni di rilievo sin dal 2008 rendendo palese l'esigenza dell'approvazione di una variante volta a limitarne la portata e che venne di fatto adottata ed approvata.

Il risultato complessivo di quanto è avvenuto nel recente passato, unito alle iniziative già approvate in precedenza ed in via di effettivo avvio, ha posto in evidenza come oggi siamo di fronte nella parte centrale della città ad un organismo urbano sostanzialmente saturo, dove le ulteriori modificazioni sono prevedibili esclusivamente nei termini di riqualificazione e puntuali consolidamenti, legati in ogni caso al necessario e connesso potenziamento del sistema infrastrutturale e del sistema dei servizi.

In questi termini resta aperto il tema del recupero ad una maggior qualità urbana di porzioni dei fondovalle interni dell'Entella e del Rupinaro in cui si leggono in più parti le condizioni caratteristiche della "periferia", unite alla necessità peraltro ad una rigorosa ed assoluta salvaguardia dei margini fluviali che costituiscono, sotto una molteplicità di aspetti, risorsa fondamentale per l'immagine e, ove possibile, per una collettiva fruizione ecologicamente compatibile.

Relativamente alle parti esterne all'ambito urbano gli effetti della pianificazione precedente, se hanno in qualche caso condotto a distorsioni evidenti delle immagini originarie, in particolare nel delicato settore della collina di Rovereto, hanno lasciato aperto il tema di quei settori collinari interni, insediati in termini di "campagna abitata", in cui coesistono, con diversi gradi di compatibilità, funzioni tipicamente residenziali con componenti dell'originario sistema agricolo intensivo.

In particolare, per quanto riguarda le essenziali immagini costituite dai territori aperti collinari olivetati, che costituiscono il fondale proprio della identità del territorio chiavarese, il previgente P.R.G. ha scarsamente operato per una conservazione attiva, favorendo di contro in qualche caso, con l'attribuzione di un indice di utilizzo insediativo massimo particolarmente elevato, rilevanti trasformazioni di carattere sostanzialmente residenziale e privo di relazioni con il presidio agricolo dei fondi asserviti, bloccando nel contempo ogni intervento volto al sostegno effettivo della conduzione agricola, con la conseguenza di una ulteriore estensione dell'abbandono culturale e del conseguente avvio al degrado di questo essenziale patrimonio.

3. Le ragioni dell'identità locale

La Legge Urbanistica Regionale pone tra le essenziali finalità dello strumento urbanistico a scala comunale l'affermazione del valore della "identità locale", quale elemento fondante i processi di evoluzione fisica, economica e sociale del territorio.

La conservazione dei propri caratteri identitari e la capacità della loro valorizzazione diviene in questo quadro la cartina di tornasole della correttezza delle modalità di sviluppo che lo strumento urbanistico viene a prefigurare per il territorio comunale.

In questo senso, nel corso della prima parte del lavoro di costruzione del Piano, si è dedicato un impegno particolare nell'approfondimento della conoscenza di tutte le componenti di tipo storico, ambientale, economico e demografico sulle quali nel tempo si è costruita l'identità di Chiavari, intesa come la relazione che una Comunità ha con il territorio che la ospita.

Relazione ovviamente non statica ma esito complesso di rapporti dinamici tra la realtà delle singole attualità nel tempo e le condizioni del territorio che le ospitava, con le proprie caratteristiche, potenzialità e vulnerabilità.

In questa lettura del percorso identitario chiavarese è emerso chiaramente come elemento comune di lunga durata la "qualità" del modello di vita locale, costruito nel tempo, con una particolare sensibilità nei confronti del valore e delle risorse del territorio naturale e costruito, e della conseguente cura con cui la comunità locale ha sempre guardato all'immagine della città, alla conservazione di alcuni dei propri caratteri distintivi stratificati nella storia, all'affermazione di una solidarietà sociale certamente originale ed inconsueta rispetto all'epoca del proprio sviluppo nella città.

E' all'interno di questo patrimonio di cultura che, superando le slabbrature proprie di una presunta modernizzazione disattenta nei confronti del proprio passato, che vanno ricercate regole insediative che garantiscano una lunga durata nel tempo, conservando e sviluppando l'imprinting proprio di Chiavari verso un moderno sviluppo locale sostenibile, anche mediante l'ausilio di progetti attenti, calibrati e condivisi, di alto valore architettonico, spaziale, paesaggistico e di fruibilità che potranno riqualificare aree della città ora inaccessibili e sottoutilizzate e che saranno capaci di garantire anche alle generazioni future, un patrimonio territoriale che si distingua per l'intrinseca qualità in termini ancora maggiori che nell'attualità.

4. Gli obiettivi

Viviamo in un momento difficile e di transizione che, se non sarà oculatamente gestito, sembra avviarci verso un declino oltre che delle attività economiche tradizionali (il commercio, l'edilizia, l'industria (Lames) e l'artigianato di produzione) anche di quelle attività tipiche di una città "capoluogo comprensoriale" quali la "direzionalità", che

coinvolge sia i livelli più importanti della pubblica amministrazione e dei servizi pubblici, che le libere professioni legate a tali funzioni.

Con la forte attenuazione della gerarchizzazione delle funzioni (commerciali, finanziarie, direzionali e istituzionali), all'interno delle diverse componenti del territorio vasto, sono venuti a ridursi di importanza i valori storicamente fondanti il ruolo di primato che la città ha sempre rivestito nei confronti del Tigullio e delle sue valli interne.

La ridotta dimensione territoriale e l'esiguità delle risorse di spazio ancora disponibili peraltro, per la massima parte, soggette a forti condizionamenti di tutela idraulica, costituiscono ulteriori elementi condizionanti, in termini negativi, le prospettive di consolidamento delle attività economiche in atto e la conseguente conservazione degli attuali, già ridotti, livelli occupazionali.

L'osservazione, ha posto sin da subito in evidenza come i fattori di crisi non manifestino motivazioni esclusivamente legate all'attualità, ma, per le loro caratteristiche rapportate con le condizioni specifiche di Chiavari, evidenzino invece la presenza di preoccupanti caratteri strutturali capaci di condizionare nel medio lungo periodo l'intero assetto economico e sociale del Comune, e la sua tradizionale pregiata qualità di vita.

Il bilancio demografico che vede un progressivo impoverimento del numero dei giovani che all'ingresso nel mondo del lavoro sono costretti ad abbandonare Chiavari costituisce in proposito uno tra gli indicatori più noti e significativi dell'attuale situazione.

Risulta quindi evidente la necessità che lo strumento di pianificazione generale si faccia carico di favorire, con decisione e chiarezza, una inversione di questa negativa tendenza, andando a determinare come proprio obiettivo principale la costruzione di nuove opportunità, capaci di creare sviluppo e lavoro partendo dalle valenze materiali ed immateriali che la città possiede, senza consumarle, ma anzi mirando a renderle durevoli, atte a garantire un positivo futuro.

Valenze, che si torna a dire ancora una volta, sono individuate nelle positive qualità di vita e di ambiente che da sempre connotano la città, che peraltro non possono essere considerate fattori definitivi nel tempo, ma di cui va continuamente verificato il rischio della vulnerabilità nei confronti di trasformazioni incidenti sui caratteri propri e sui connotati che li innervano e da cui traggono sostanza.

La costruzione di nuova occupazione di qualità, in grado di recuperare l'attrattività di Chiavari nei confronti di una domanda di lavoro giovane, fortemente motivata, attenta all'innovazione, che insieme al lavoro chiede positivi modelli di vita, costituisce oggi per Chiavari la chiave per guardare ad un futuro che coniughi positivamente l'antica identità con i valori propri dell'oggi.

Sul piano generale si riafferma oggi quindi come prioritaria l'esigenza di individuare politiche di sviluppo sostenibile, capaci di creare attività economiche che diano una prospettiva alle giovani generazioni, fondate sui punti di forza tradizionali della città, che costituiscono la natura della sua identità, e che si possono riassumere nella positività della "qualità di vita" che Chiavari ha sempre garantito ai suoi abitanti.

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

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

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

- assi di sviluppo sotto il profilo delle attività e delle scelte territoriali;
- progetti, modelli e regole per la manutenzione della città e la soluzione delle criticità urbanistiche esistenti, nella direzione della riqualificazione degli spazi sotto il profilo della forma urbana, della mobilità, della fruibilità, degli equilibri ambientali;
- riorganizzazione di spazi e servizi per favorire la permanenza dei giovani e l'autonomia delle persone anziane e delle persone più fragili, con attenzione alle esigenze dell'utenza ampliata;

- interventi di manutenzione dell'ambiente, con particolare riferimento al territorio collinare di matrice rurale, connessi a usi che sebbene minori e complementari, sono di interesse sotto il profilo delle attività produttive e dell'offerta turistica qualificata.

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

- Mantenimento e miglioramento delle condizioni locali attrattive delle famiglie per lo standard di servizi alle famiglie e alla persona;
- Sviluppo del turismo culturale volto alla moderna e qualificata formazione delle giovani generazioni, capace di legarsi alla storia della città, alle sue tradizioni d'avanguardia in campo economico e sociale, e quello rivolto alla nuova domanda di tipo sociale, di cura e di riabilitazione;
- Sviluppo del turismo sportivo inteso come ulteriore sviluppo e coronamento dell'eccellenza sportiva della città.

L'intervento nell'area di Colmata che il disegno di Piano definisce, comprensivo delle modifiche in itinere e recepite le prescrizioni espresse nel Parere Regionale All. DGR 533/2019, prevede la creazione di un polo di servizi inseriti in una cornice verde e di prestigio in fronte mare, in una delle poche aree in sicurezza idrogeologica della zona centrale della città. La previsione riguarda il migliore assetto degli impianti sportivi e degli spazi per gli sport outdoor e marini, la ristrutturazione della piscina olimpionica, la creazione di una continuità ciclopedonale di lungomare, la creazione di ampie superfici verdi con funzioni di mitigazione ambientale, microclimatica e integrazione paesaggistica, la realizzazione di spazi per la sosta il gioco, integrati al sistema ciclopedonale di lungomare, il mantenimento dei posti auto ma realizzati in prevalenza coperti, la realizzazione di nuovi spazi per la sosta e il noleggio delle bici, la realizzazione di spazi per attività del tempo libero, oltre alla definitiva collocazione del depuratore comprensoriale. Tale assetto permette di mantenere la potenzialità di una realizzazione futura di spazi per servizi scolastici, una volta effettuata la verifica di compatibilità con l'impianto di depurazione.

Un ulteriore intervento di spicco e qualificante, inserito nel corso delle modifiche in itinere, riguarda l'area di Preli negli spazi residuali del SUA di Preli approvato e non attuati (campeggio, ex cantierino, campi da tennis) e di cui a questo punto è ipotizzabile lo scenario di riqualificazione urbana che potrà compiersi del tutto nel momento della dismissione del depuratore, in modo tale da creare un distretto di competenza del Comune e della Fondazione Torriglia quale area adibita alla ricettività turistica, allo sport, alla riabilitazione e ai servizi alla persona e alla salute. Tutto questo mediante una riduzione di volumi a Colmata, e quindi in un generale bilancio positivo sotto il profilo del carico urbanistico.

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

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

5. Impostazione del comparto normativo del Piano

Al fondo di tutte le argomentazioni che si possono fare sul Piano, occorre essere consapevoli che l'efficacia del Piano, il suo valore e la sua utilità, si misurano sulla bontà dell'impianto normativo e progettuale intesa come livello di coerenza e di qualità delle regole con le quali tale impianto viene costruito.

A questo scopo la formazione del PUC di Chiavari è stata improntata alla messa in atto di alcune caratteristiche fondamentali da rispettare.

Due sono di carattere generale e attengono alla forma (al linguaggio) l'una e alla sostanza (ai contenuti progettuali) l'altra.

Quella concernente la forma riguarda la semplicità e comprensibilità della rappresentazione tecnica e del linguaggio normativo adottato dal Piano.

Un Piano vive della partecipazione e condivisione della collettività cui è indirizzato e della trasparenza e facilità di rapporti che si instaurano fra cittadini e pubblica amministrazione.

Dunque per prima cosa il Piano deve essere capito da tutti (privati, tecnici, apparati pubblici) con la massima facilità possibile.

Ciò induce in primo luogo a rappresentare tutti gli elementi utili alla conoscenza del territorio e in particolare "alla vision" del PUC con un linguaggio grafico/rappresentativo tale da essere capito con immediatezza dall'insieme dei cittadini e degli altri soggetti a vario titolo coinvolti nella sua attuazione e gestione.

Gli elaborati descrittivi e progettuali del PUC (la Descrizione Fondativa e il Documento degli Obiettivi del PUC, Tavole e Norme Tecniche) sono pertanto curati con questo tipo di attenzione.

Quella relativa alla sostanza riguarda l'importanza di discernere bene i due profili abbracciati dal Piano: il disegno (e le regole) degli spazi pubblici e collettivi (la città pubblica) e le connessioni con le previsioni di intervento rivolte ai soggetti privati.

Con le modifiche in itinere è stato compiuto un passaggio importante di adeguamento del linguaggio del Piano alle sopraggiunte modifiche di legge definite con la DGR 316 del 14 aprile 2017 con l'introduzione del Regolamento Edilizio Tipo, recepito dal Comune di Chiavari con un nuovo Regolamento Edilizio approvato in Consiglio Comunale il 27/09/2017. Sono state adottate le stesse definizioni di rilevanza urbanistica, riportate le categorie d'intervento a quelle del DPR 380/2001 s.m.e i., in modo tale da rendere più agile e coerente lo strumento urbanistico in fase di gestione. Al tempo stesso sono state recepite le prescrizioni del parere Regionale della Pianificazione organizzando la lettura delle norme per schede d'Ambito in modo da migliorare la leggibilità e l'interpretazione delle azioni possibili sul territorio (disciplina dei parcheggi, degli oneri di urbanizzazione e costruzione, dei frazionamenti, della demolizione e ricostruzione, degli usi ammessi).

In ultimo, con le modifiche in itinere sono stati recepiti nel PUC le norme della riqualificazione ex artt. 29 ter 29 quater LR 36/1997 ss.mm. e ii. in superamento del "piano casa" Lr.49/2009 s.m.e i. e le norme in recepimento della legge regionale di recupero dei sottotetti Lr 24/2001 s.m. e i., interpretate alla luce delle suscettività degli ambiti locali, come indicato nel Parere regionale VAS e arrivando così a realizzare uno strumento comprensibile, leggibile, univoco, di migliore applicabilità in fase di gestione, una volta approvato.

In ultimo sono state recepite le prescrizioni espresse nei pareri regionali, con il Parere motivato VAS 127 del 05.06.2019 e con il Parere di cui alla relazione tecnica n°129 del 19/06/2019 Allegati alla DGR n°533/2019, e sono state recepite le prescrizioni relative al contributo della Città Metropolitana di Genova ex DCM n°22 del 31/07/2019.

Tali adeguamenti hanno riguardato:

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

6. Articolazione della struttura normativa

In via generale, la struttura dispositiva del Piano si articola su distinti livelli di controllo, distintamente in relazione alla suddivisione del territorio in ambiti e distretti.

Le Norme degli Ambiti si articolano a seconda dell'indirizzo dominante assegnato dal Piano

Indirizzo della Conservazione

Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo della Riqualificazione

Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

Indirizzo del completamento

Separatamente per:

- Ambiti urbani o a dominante insediata
- Territori aperti

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

Le disposizioni generali valide per indirizzo sono così articolate:

- Specificazione categorie di intervento ammissibili
- Disciplina delle destinazioni d'uso
- Disposizioni sugli elementi edilizi
- Disposizioni sugli spazi aperti
- Ove occorre, per singoli ambiti sono precisate specifiche condizioni operative
- Condizioni, limitazioni, prescrizioni integrative

Riferimenti ad Aree Progetto

Disposizioni puntuali con carattere di prevalenza aventi riferimento a Repertori a fascicolo facenti parte degli atti del Piano.

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

Repertorio delle schede di singolo edificio avente valore architettonico o documentario (circa 620 individuazioni)

Repertorio dei progetti d'area.

6.1 Il Repertorio delle schede di singolo edificio

La costruzione del repertorio ha in primo luogo sottoposto ad una verifica di aggiornamento la accurata e rilevante analitica schedatura degli edifici di pregio, redatta nel corso dei primi anni '90, nel corso delle analisi preventive alla formazione della "Variante Generale" al P.R.G. dagli Architetti: Anna Celenza, G. Iraldo, Luana Lapini e Rosangela Mammola, per poi proseguire con l'individuazione e la schedatura di ulteriori edifici di pregio, localizzati prevalentemente all'esterno del Centro Storico.

L'attività di verifica con documentazione fotografica attuale sia delle schede originarie che di quelle aggiuntive è stata direttamente seguita dall'arch. Miriam Ronfa con il coordinamento dell'arch. Valia Galdi, che ha operato all'interno del gruppo di lavoro applicato alla redazione del Piano Urbanistico Comunale, e che ha provveduto in conclusione del lavoro ad una completa rinumerazione delle schede al fine della loro facile identificazione.

Il Repertorio, che complessivamente raccoglie le schede rappresentanti nel loro complesso il grande valore del patrimonio edilizio di Chiavari, viene raccolto in 6 volumi, preceduti da un fascicolo contenente le disposizioni normative di riferimento ed è così articolato:

Fascicolo Patrimonio Edilizio '800-'900 -	schede da n° 1 a n° 151
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto A -	schede da n° 152 a n° 253
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto B -	schede da n° 254 a n° 336

Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto C -	schede da n° 337 a n° 436
Fascicolo Patrimonio del Centro Storico – comparto D -	schede da n° 437 a n° 546
Fascicolo Patrimonio di nuova ricognizione e rilevamento –	schede da n° 547 a 621

Ciascuna scheda oltre alla fotografia dell'edificio considerato e la sua indicazione toponomastica contiene la segnalazione dell'appartenenza dell'immobile all'Ambito di riferimento del P.U.C., ne indica i caratteri significativi dal punto di vista della sua evoluzione costruttiva verso il modello attuale, e ne segnala i valori puntuali rilevati negli aspetti esterni e ed in quelli interni all'edificio.

Nell'esposizione delle schede, quelle originariamente predisposte in occasione della formazione del P.R.G. sono state riprodotte previo un frontespizio di aggiornamento della documentazione fotografica e la nuova numerazione assegnata.

Ove occorra sono state riprodotte indicazioni di aggiornamento dello stato dell'immobile ove siano intervenute modifiche dalla originaria schedatura.

Le nuove schede sono state compilate, per semplicità e omogeneità di rappresentazione in maniera analoga, individuando, anche in questo caso i valori complessivi o singoli che sono stati rilevati nel corso dell'analisi.

6.2 Il Repertorio dei progetti d'area

Il processo di elaborazione del Piano Urbanistico Comunale nel proprio percorso di lavoro ha posto in luce come l'affermazione delle condizioni di qualità della struttura urbana, a costituire momento fondativo delle strategie del Piano debba trovare occasioni di esperienza diretta, quasi in termini esemplari, nel trattamento di parti significative della città.

In questo senso l'applicazione degli intendimenti del Piano attraverso la illustrazione di progettazioni di massima di siti cittadini di larga notorietà, in cui viene a sperimentarsi l'applicazione di principi ispirati al miglioramento delle condizioni di qualità urbana, sia dal punto di vista della funzionalità collettiva del sistema città, che nel riconoscimento di valori d'ambiente e documentari in stato di sottoutilizzo o di degrado, ha consentito, anche nei confronti in corso d'opera con la comunità locale, di superare lo iato che spesso si ritrova tra la percezione della sola "norma urbanistica" ed il suo esito concreto, leggibile anche dal cittadino comune.

I progetti d'area quindi come componente strutturale del Piano, in cui l'aspetto normativo puntuale trova la propria espressione al livello progettuale edilizio, ancorché di massima, favorendo tra l'altro la possibilità, in casi di particolare idoneità, di disporre le specifiche condizioni regolamentari, anche a carattere pattizio tra il soggetto attuatore e l'Amministrazione che consentano il raggiungimento di obiettivi positivi nei confronti della qualità della città e della sua positiva fruizione da parte di tutti.

Il contenuto dei progetti diviene "regola operativa" per l'attuazione degli interventi in corrispondenza dei siti interessati, con valore che può andare da quello meramente esemplificativo e di semplice indirizzo a quello più pregnante di indicazione direttiva sovraordinata alla stessa norma generale dell'ambito di cui il sito fa parte.

A costituire contenuto diretto del PUC sono stati introdotti e poi mantenuti 8 progetti d'area, segnalati con apposito perimetro nella tavola di suddivisione del territorio in Ambiti e Distretto, le cui schede illustrative dei contenuti del progetto e delle sue implicazioni dal punto di vista normativo vengono raccolte a comporre il presente Repertorio.

I progetti d'area considerati sono i seguenti:

1. Ex Oratorio S. Caterina e piazza dei Bastioni
2. Recupero Torre quattrocentesca
3. Esedra di Palazzo Marana e collegamento con via Martiri della Liberazione
4. Piazza della Fenice
5. 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

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.

Nel corso delle modifiche in itinere sono state modificate alcune previsioni o stralciate delle aree a seguito di progettazioni o prescrizioni. In elenco:

- Piazza N.S. dell'Orto è stata stralciata poiché la nuova Civica Amministrazione ha in programma un nuovo concorso progettuale per l'area;
- Nuovo parco giochi Villa Rocca, è stata stralciata rinviando le decisioni sull'area alla luce dello studio complessivo a cura del DSA, Scuola Politecnica dell'Università di Genova, in corso di elaborazione;
- Connessione aerea Stazione FF.SS e piazza Leonardi, è stata stralciata per inattuabilità;
- Centro Sportivo in Sanpierdicanne, è stata stralciata poiché a seguito dei pareri e delle condizioni idrogeologiche le previsioni ancora attuabili sono comprese nell'area servizi del palazzetto dello sport, oppure riguardano istanze come quella della localizzazione del capolinea bus ad oggi superate e pertanto non sono tali da configurare le condizioni di un'area progetto.
- Piazza Del Buono, è stata stralciata poiché interessata da un progetto pubblico di sistemazione della piazza incorso di attuazione.

6.3 Nota generale sulle Norme d'ambito

Esse costituiscono il riferimento pianificatorio di tipo generale delle modalità di evoluzione sostenibili del territorio comunale, quali sono state interpretate all'interno della Descrizione Fondativa.

Le pertinenti disposizioni sono composte secondo il modello formale di cui agli artt. 27 e segg. della L.R. 36/97 e sono volte a garantire, nella sostanziale salvaguardia della integrità delle risorse territoriali presenti, la possibilità del raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sociale ed economico della collettività locale, attraverso gli strumenti diretti (progetti di sistema, attuazione delle trasformazioni di distretto, progetti d'area) che il Piano individua.

Il riferimento territoriale è costituito dalla ripartizione del suolo in Ambiti di conservazione e di riqualificazione, all'interno di ciascuno dei quali le disposizioni sono articolate attraverso specifiche previsioni di dettaglio riferite al livello di intervento ammissibile, alle eventuali conseguenti prestazioni di interesse generale o a modalità d'intervento in corrispondenza di singoli edifici o spazi aperti.

Le pertinenti disposizioni sono direttamente operative sin dall'atto dell'approvazione del Piano e sono articolate per ciascun Ambito, come individuato nella tavola di azionamento del Piano.

6.4 Le Norme dei Distretti di Trasformazione

Il PUC individua due Distretti di Trasformazione:

1. Le 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.

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

- 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,
- L'impianto del depuratore comprensoriale.

2. Le aree che comprendono l'attuale depuratore, i sub-comparti 2 (camping), 3 (ex cantierino navale) 4 (campi da tennis) del SUA C.4.1.2.a Preli.

Gli obiettivi e le prestazioni che il PUC attribuisce all'area e che si riassumono in:

- Insediamento turistico ricettivo e/o riabilitativo,
- Servizi socio-assistenziali, sanitari, sportivi,
- Pubblici esercizi,
- Riqualificazione della viabilità e degli spazi pubblici con la creazione di una piazza alberata sul mare e la distinzione tra passaggi ciclopedonali e veicolari, realizzando una completa pedonalizzazione delle aree di fronte mare e un sensibile rafforzamento della continuità della passeggiata di lungomare.

7. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano

Documenti Testuali

- Norme di attuazione
- Norme geologiche
- Repertorio edifici di valore
- Repertorio delle aree progetto
- Relazione di supporto alla lettura della carta archeologica

Cartografie

- Tav 01 STR - Struttura del Piano–suddivisione in ambiti e 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 a STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
- Tav 05 b STR - Identificazione edifici compresi nel repertorio delle schede
- Tav 06 STR - Assetto del verde
- Tav 07 STR – Disposizioni del commercio
- Tav 08 DF/STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Microzone omogenee in prospettiva sismica
- Tav 09 STR - Aspetti geologici e geomorfologici – Suscettività d'uso del territorio
- Tav 10 STR - Aree sottoposte a disciplina di controllo idrogeologico
- Tav 12 STR/VAS – Ambiti interessati dai meccanismi dei crediti e premialità
- Tav 13 DF/STR – Vincoli Piano di Bacino e Piano di tutela dell'ambiente marino e costiero

8. L'inquadramento della disciplina paesistica

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

9. Il dimensionamento, i crediti pregressi, le verifiche quantitative e degli standard urbanistici

Le indicazioni analitiche sul calcolo del dimensionamento generale della capacità insediativa massima del Piano e il dettaglio dei servizi di standard esistenti, con la loro quantificazione che teneva conto del disposto del D.M. 2 aprile 1968 in ordine alla contabilizzazione delle superfici nel caso di appartenenza alle zone omogenee A o B, sono raccolte nell'allegato B alla presente relazione. Tale elaborazione iniziale è stata aggiornata in adeguamento alle prescrizioni di cui alla relazione tecnica n°129 del 19/06/2019 Allegati alla DGR n°533/2019, con riferimento al R.R. n°2/2017.

L'elaborazione del Piano prevede limitate integrazioni edilizie, sia per la fase in cui ci troviamo data da una crisi strutturale che ha prodotto una riduzione della domanda abitativa e di mercato, sia per il pregresso che ha portato all'esecuzione di piani attuativi e progetti adottati e approvati in attesa di realizzazione.

Il tema è prevalentemente quello della riqualificazione e della ristrutturazione per conservare i valori presenti e migliorare le prestazioni sotto il profilo dell'efficienza energetica, dell'accessibilità, della sicurezza idraulica, del paesaggio.

Gli ambiti di completamento riguardano limitate integrazioni degli insediamenti diffusi collinari che negli scorsi decenni hanno portato a modificare parti di campagna in direzione d'insediamenti intermedi dati da tipologie prevalentemente bifamigliari inserite nel verde.

A seguito di quanto prescritto al punto 2.2.6.1 pg.33 della relazione tecnica n°129 del 19/06/2019, si individuano in relazione i crediti edilizi pregressi relativi all'art.21 delle Norme del Piano: risultano mq. 8400 di SU riferiti alle azioni di perequazione previste dal PRG previgente, la cui impiegabilità è largamente ridotta dalla suscettività all'edificazione, condizionata sotto il profilo idrogeologico e paesaggistico, come si evince dalla normativa per i singoli ambiti.

Calcolo delle unità di carico urbanistico esistenti e previste:

Il carico urbanistico dato dagli abitanti residenti, dai turisti, dagli studenti, dagli addetti è anch'esso limitatamente rafforzato dalle previsioni di piano (+4,55%) con una popolazione turistica che può aumentare in ragione delle

politiche di attuazione del distretto di Preli, di aree e temi progetto oltre che di rafforzamento delle strutture ricettive presenti e previste.

Servizi:

Il sistema dei servizi è in gran parte confermato ed è incrementato dall'individuazione di nuove risorse spaziali, soprattutto in corrispondenza dei Distretti di Trasformazione.

Sono previsti incrementi di dotazioni e di riqualificazione degli spazi per le attività sportive anche negli spazi delle Aree Progetto e dei quartieri (Sanpierdicanne, Caperana, Ri).

Ulteriori previsioni sono date da piccoli spazi adibiti a parcheggio.

I dati contabili riassuntivi dell'allegato numerico confermano la larga eccedenza presente e di previsione della quantità di superfici di standard rispetto alle quantità indicate come minime nel RR 2/2017.

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

Chiavari che considera il proprio territorio come primo patrimonio essenziale in cui si riconosce la Comunità locale, non poteva che riconoscersi pienamente nel modello di tutela propri del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

A tal riguardo le indicazioni del livello locale del Piano Paesistico sono state assunte come indirizzo in qualche modo vincolante rispetto alle scelte che il Piano andava sviluppare.

Pertanto, fatti salvi i minimi aggiustamenti grafici derivanti dalla trasposizione del livello locale del PTCP alle tavole del Piano in scala 1:5.000 non si è evidenziata alcuna necessità di operare varianti allo strumento regionale se non in un unico caso, dove l'indirizzo assunto dal Piano del riconoscimento di un crinale di particolare valore paesaggistico che divide i due bacini in cui è suddiviso il territorio comunale ha indotto ad un approfondimento puntuale della lettura del territorio che ha posto in evidenza l'omogeneità del sistema insediato di crinale, che in effetti presenta una frequenza di episodi edificati tipica del sistema diffuso, rispetto alle aree contermini dei rilievi vallivi in cui l'edificazione è sporadica e tale da potersi considerare di carattere "sparso".

Rispetto quindi all'indicazione del livello locale che sezione quasi per fasce altimetriche l'identificazione della tipologia dell'insediamento (ID o IS) fermo restando l'indirizzo del mantenimento la proposta di variante, graficamente illustrata nella tavola allegato "A" alla presente relazione, legge la differenza tra le due categorie di insediamento in termini di omogeneità della densità e dell'analogia tipologica, con una unificazione del crinale principale e di quelli minori insediati rispetto alle aree di versante più scariche di edificazioni.

Pertanto, il numero contenuto delle integrazioni previste "a completamento" e le regole definite per le nuove edificazioni sia in termini di localizzazione che di tipologia hanno indotto a ritenere non necessaria l'introduzione di varianti che avrebbero segnato un discostamento non necessario rispetto all'impostazione della previsione che si pone proprio l'obiettivo di "mantenere" i caratteri degli insediamenti presenti, "completandoli" senza peraltro modificarli nella loro caratteristica insediativa.

In genere l'impostazione sostanzialmente conservativa del Piano non determina contrasti in fase attuativa con le disposizioni del P.T.C.P.

11. Adeguamento alle prescrizioni regionali e metropolitane, modifiche a seguito del recepimento delle osservazioni 2019

L'adeguamento alle prescrizioni regionali e metropolitane hanno di fatto diminuito il carico urbanistico portando all'eliminazione della previsione scolastica in Colmata e all'eliminazione del settore di Edilizia Sociale previsto in corso Lima. Piccoli ulteriori adeguamenti normativi hanno riguardato le coerenze delle norme nella loro articolazione complessiva e l'introduzione delle mitigazioni necessarie in caso di interventi in aree appartenenti al Sistema del verde d'interesse provinciale, oltre ai riferimenti alla mobilità lenta, introdotti in recepimento della pianificazione della Città Metropolitana.

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

Hanno riguardato alcune scelte delle modifiche in itinere e altre, non pertinenti, argomenti che esulano dalle stesse. Alcune osservazioni sono state superate dal recepimento del parere regionale VAS, quale lo stralcio dell'area prevista a edilizia sociale in corso Lima, riportando la revisione all'originaria destinazione verde.

In altri casi, come per l'Area Progetto di via Chiarella e per il Distretto di Preli, hanno aiutato a precisare meglio le caratteristiche progettuali e le modalità attuative.

Le osservazioni hanno riguardato i seguenti temi:

(O.1) Modifica di individuazione cartografica servizi in ARI-Q-CR,
 (O.2 per n°189) Area ex Italgas di via Trieste,
 (O.3, 5, 13) Aree ERP - ERS in circoscrizione,
 (O.4) Indice fondiario dell'ambito di completamento nella campagna abitata di Maxena,
 (O.6, 7) DST TRZ CL, Spazi per la diffusione della cultura del mare e la pratica degli sport marini,
 (O.8, 10) Area Progetto 5 di via Chiarella
 (O.9) Associazioni sportive per progetto centro sportivo in località Sanpierrezanne.
 (O.11, 16) Distretto di Trasformazione di Preli e Palazzo Torriglia in Centro Storico
 (O.12) Parcheggi pubblici a Sanpierrezanne,
 (O.13) Area progetto Complesso Villa del Conte – Collina delle Grazie,
 (O.14) Area ARI-TR a Sanpierrezanne
 (O.15) DST TRZ CL, Parcheggi pubblici in Colmata
 Numero 2 Osservazioni fuori termine inerenti normative ARI-LB e area ex Italgas di via Trieste.
 In definitiva sono state accolte n°4 osservazioni, parzialmente accolte n°2, respinte n°5 (comprese le 189 per aree di via Trieste), superate n°3, non luogo a procedere n°4.

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

AC-TNI Ambito di conservazione dei territori non insediati

Superficie ha	142,9495
Caratteristiche	Ambito che interesse le aree non insediate e dotate di sporadici insediamenti, in genere a dominante boscata localizzate prevalentemente in corrispondenza delle pendici più elevate del versante di sinistra della valle del rio Campodonico. Presenti lembi di esposizione a settentrione nella porzione medio alta della vallecchia del rio della Bona e del rio di San Lazzaro.
Presenza di valori specifici	Naturalità del sistema boscato, presenza all'interno di itinerari escursionistici di forte interesse
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Sono presenti testimonianze di utilizzi agricoli di carattere storico (muretti tipici, ecc.)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Lavoro agricolo e boschivo, conservazione abitazioni rurali già presenti, minime strutture servizio escursionistico
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno in ogni caso salvaguardare la conservazione e la migliore leggibilità delle strutture attuali, laddove le stesse siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria.
Disciplina degli spazi esterni	Nei territori aperti dell'arco collinare, in particolare nelle porzioni di crinale e comunque in quelle ove la presenza di edificazioni è del tutto sporadica l'intangibilità sostanziale di tali spazi a definire il quadro del paesaggio di Chiavari, costituisce obiettivo primario del regime di conservazione
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	115,3917 +1,6661
Caratteristiche	Corrispondono alle parti del territorio non insediabile riconosciuto come tale dal P.T.C.P. ricompresi quale cornice del Parco Regionale del Monte di Portofino e entro il perimetro del p.SIC "IT 1332644 Pineta e Lecceta di Chiavari" nel versante verso nord della valle del Campodonico. Si estende sino al culmine del M. Anchetta
Presenza di valori specifici	Naturalità del sistema boscato, presenza all'interno di itinerari escursionistici di forte interesse
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Disposizioni di Tutela del Sito di Interesse Comunitario "Pineta e Lecceta di Chiavari"
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Lavoro agricolo e boschivo, conservazione abitazioni rurali già presenti, minime strutture servizio escursionistico
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio dovranno in ogni caso salvaguardare la conservazione e la migliore leggibilità delle strutture attuali, laddove le stesse siano connotate da caratteri costruttivi specifici propri della tradizione rurale locale meritevoli di considerazione documentaria.
Disciplina degli spazi esterni	La conservazione dell'immagine non insediata dell'area, a definire il quadro del paesaggio di Chiavari, costituisce obiettivo primario del regime di conservazione che il PUC definisce per essi
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-CS Ambito di conservazione del Centro Storico

Superficie ha.	15,7012
Caratteristiche	Corrisponde al centro medievale della città come definito dall'antica cinta muraria ed inoltre comprende le espansioni più antiche verso levante lungo l'asse dell'attuale via Entella e verso ponente sino al complesso della Chiesa di San Giacomo e lungo il prolungamento sino al Rupinaro dell'asse dell'antica percorrenza.
Presenza di valori specifici	Presenza conservata dell'originario impianto urbanistico e della maggior parte delle singole componenti edificate, sia composte a schiera lungo gli assi longitudinali est-ovest sia presenti con palazzi nobiliari di grande immagine, a costituire prezioso patrimonio meritevole di accurata tutela e valorizzazione.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo generale con D.M. lungo l'asse dell'antica via Aurelia Vincoli architettonici puntuali su singoli edifici Presenza di rilevanti fasce di esondabilità da Piano di Bacino
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	All'interno dell'ambito non sono da considerarsi compatibili oltre che le funzioni d'uso proprie delle aree non urbane (agricola, ricettiva all'aria aperta) quelle in grado di indurre potenziali effetti negativi sulla vivibilità del centro quali quelle relative alle attività industriali o artigianali di produzione, con l'eccezione di quelle connesse ai servizi alla persona, e quelle richiamanti elevata domanda di parcheggio come i depositi di consistente dimensione, e medi esercizi di vendita alimentari o non

	alimentari secondo le indicazioni in proposito previste dal Piano Commerciale del Comune.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Tutela nei confronti di interventi che comportino il rischio di compromissione dei caratteri compositivi di pregio sia architettonici puntuali che di organismo urbanistico o storico-documentari presenti . Gli interventi ammessi pertanto sono limitati al restauro, con divieto di integrazioni volumetriche di qualsiasi tipo, e, relativamente all'aspetto esterno, di variazione dei caratteri architettonici e dei materiali esistenti, se non per riportarlo al documentato aspetto originario. Gli interventi riguardanti i prospetti esterni dovranno prevedere sempre il recupero degli apparati decorativi e coloristici presenti, con obbligo di impiego per le coloriture di materiali silicati o silossanici.
Disciplina degli spazi esterni	Gli spazi aperti costituiscono, nell'immagine urbana di pregio, componente fondamentale di una positiva qualità complessiva ed in tal senso vanno attentamente salvaguardati all'interno del loro delicato equilibrio con il sistema edificato. Gli interventi comportanti modifiche comportanti modifiche paesisticamente rilevanti dell'assetto del verde dei giardini di pertinenza dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori presenti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Presenza di puntuali definizioni di disciplina per tutti gli interventi relativi ad alcune fronti stradali d'interesse pubblico. Aree o edifici compresi all'interno di specifici progetti d'area raccolti in Repertorio. Recupero sottotetti e riqualificazione non ammessi.

AC-CU Ambito di conservazione del Centro Urbano

Superficie ha.	51,9224
Caratteristiche	Ambito che corrisponde al sistema edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti della prima espansione otto-novecentesca la cui piena tutela e valorizzazione sia del modello d'impianto che delle singole componenti edificate di valore costituisce obiettivo primario del PUC.
Presenza di valori specifici	Edifici notevoli (schede PUC), assi viari notevoli, sistema urbano delle piazze e dello spazio aperto
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli paesaggistici e architettonici puntuali (edifici, Aurelia), Fasce di inondabilità A e B del Piano di Bacino
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, commerciale, terziario, servizi, produttivo nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	In relazione alla rilevanza architettonica ed al valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, possiede, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.

Disciplina degli spazi esterni	Conservazione degli spazi liberi, delle superfici permeabili, delle essenze arboree esistenti che, nel caso che debbano essere tagliate, dovranno essere sostituite con nuove piante di analoga o migliore qualità paesaggistica. La criticità sotto il profilo idraulico non consente interventi in interrato e che impegnano il suolo permeabile.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Riferimento a schede degli spazi per individuazione aree soggette a progettazione unitaria, disciplina per gli edifici individuati nelle schede del patrimonio edilizio. Attenzione agli interventi su alcune fronti stradali principali d'interesse urbano. Modalità puntuali per recupero sottotetti e senza incremento di carico urbanistico in fascia di esondabilità A, A* e B. Riqualificazione ammessa con attenzione e unicamente nei termini della costruzione in ampliamento edilizio.

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

Superficie ha.	7,8464
Caratteristiche	Ambito costituito da Villa Ottone - Gambaro e da Villa Clotilde con gli edifici di pertinenza e i parchi
Presenza di valori specifici	Alti valori specifici d'interesse paesaggistico e architettonico, inerenti i manufatti in sé e in relazione alla forma urbana
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo architettonico puntuale villa Ottone (rif.113032)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	All'interno dell'ambito sono da considerarsi ammissibili esclusivamente le funzioni d'uso principali o accessorie alla residenza, o con essa pienamente compatibili quali le attività direzionali minori.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione degli elementi edilizi generali e di dettaglio, manutenzione e interventi di adeguamento delle dotazioni e degli impianti se pienamente compatibili.
Disciplina degli spazi esterni	Tutti gli interventi comportanti modifiche sensibilmente rilevanti o comunque comportanti modifiche paesisticamente percepibili dell'assetto del verde esistente dovranno prevedere un analitico studio agronomico del sistema della vegetazioni di medio ed alto fusto presente e della modalità della sua buona conservazione, volto a garantirne l'immagine paesistica rivestita e la salvaguardia degli eventuali valori naturalistici presenti. In particolare restano sottoposti alla presente disposizione tutti gli interventi comportanti la rimozione di essenze d'alto fusto di qualificata immagine, che dovranno essere sempre accompagnati da un progetto di ricostituzione del quadro del verde d'ambiente da approvarsi dal Comune, che potrà prescrivere opportune forme di garanzie per la corretta esecuzione delle opere previste.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-PRC Ambito di conservazione del paesaggio rurale di crinale

Superficie ha.	24,5410
Caratteristiche	Ambito costituito dal crinale centrale di Rialto e San Michele e dalle derivazioni secondarie

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

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

Superficie ha.	12,2306
Caratteristiche	Ambito costituito dal crinale centrale di Rialto e San Michele e dalle derivazioni secondarie in regime di conservazione per il PTCP
Presenza di valori specifici	Valori paesaggistici dati dalla qualità e dallo stato di conservazione degli edifici e delle sistemazioni esterne, dalle colture e dalle essenze arboree presenti, proprie di un paesaggio rurale dell'areale dell'uliveto connotato dall'introduzione di singoli elementi di villa e dalla forte panoramicità e intervisibilità a scala territoriale. Il sistema è innervato dalle percorrenze storiche ad oggi di valore escursionistico e di collegamento locale.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	IS-MA CPA
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Produzione agricola, attività produttive pienamente compatibili e servizi.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti. Si raccomanda l'attenzione all'impiego di materiali e tecniche costruttive idonee mutate dalla tradizione. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.

Disciplina degli spazi esterni	Interventi di conservazione e di manutenzione, di sistemazione orientati alla permanenza dei valori ambientali e paesaggistici presenti, con particolare riferimento alle essenze arboree, alle sistemazioni esterne per il contenimento dei versanti e l'accessibilità minuta. Attenzione al sistema di regimazione e al rallentamento del deflusso delle acque, mediante opportune sistemazioni di suolo.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Gli interventi di recupero dei sottotetti non possono generare nuove unità abitative autonome, la riqualificazione non è ammessa.

AC-TR Ambito di conservazione del territorio rurale in IS-MA CPA e IS-CE del PTCP

Superficie ha.	91,8855
Caratteristiche	Ambito costituito dal paesaggio agricolo produttivo dell'oliveto in regime di conservazione per il PTCP
Presenza di valori specifici	Valori si paesaggio e biodiversità dati dall'insediamento produttivo collinare storico dell'oliveto terrazzato
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	PTCP: ANI-MA, IS-MA.CPA, 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 Art.142 DL42/2004 vincoli paesaggistici per legge Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano Territoriale previsto dalla pianificazione comunale PUT
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Produzione agricola, residenza, attività produttive pienamente compatibili, servizi.
Valutazione incremento carico urbanistico	-
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Gli interventi dovranno essere commisurati alla delicatezza paesaggistica e ambientale dell'area e rivolti essenzialmente al recupero edilizio e alla creazione di limitate integrazioni laddove siano necessarie allo svolgimento dell'attività produttiva. Si raccomanda l'attenzione all'impiego di materiali e tecniche costruttive idonee. Sensibili limitazioni all'atterraggio di crediti edilizi.
Disciplina degli spazi esterni	Interventi di conservazione e di manutenzione, di sistemazione, orientati alla permanenza dei valori ambientali e paesaggistici presenti, con particolare riferimento alle essenze arboree, alle sistemazioni esterne per il contenimento dei versanti e l'accessibilità minuta. Attenzione al sistema di regimazione e al rallentamento del deflusso delle acque, mediante opportune sistemazioni di suolo.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Indicazioni relative al mantenimento degli uliveti. Gli interventi di recupero dei sottotetti non sono ammessi.

AC-BC-BA

Ambito di conservazione del balcone costiero di Bacezza

Superficie ha.	20,4991
Caratteristiche	Elevati valori architettonici, paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Chiesa di S.Maria dell'Ulivo e sistema insediativo delle percorrenze storiche di Bacezza, paesaggio dell'Aurelia
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Bellezze d'insieme: 070245 vincolo Aurelia, 070585 tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguinetto (D.M. del 29/03/1984), Vincoli architettonici puntuali 07/00108628 - Chiesa di S. Maria Dell'Ulivo

Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, turistico ricettiva, commerciale, attività agricola e agrituristica, attività terziarie inerenti l'agricoltura ivi comprese le attività di studio, autorimesse e rimessaggi, servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento del sistema edificato già presente o volto al potenziamento ulteriore del sistema infrastrutturale Conferma delle funzioni d'uso già presenti, con salvaguardia dei residuali usi agricoli
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e manutenzione degli elementi edilizi esistenti, con attenzione all'impiego di materiali e tecniche idonee mutuata dalla tradizione, riduzione degli elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico, nel caso che siano presenti. Restauro, da incentivare anche attraverso disposizioni premiali, dei residui edifici aventi valore testimoniale dell'originario impianto agricolo di versante
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione dell'uliveto, dei giardini, delle sistemazioni di suolo di pregio e dei manufatti di matrice rurale (muri di crosa e di confine, muri di fascia, pavimentazioni, elementi particolari, ecc.), conservazione e manutenzione dei sistemi di regimazione delle acque piovane e di rallentamento delle acque di scorrimento, mantenimento delle essenze arboree e loro puntuale sostituzione nel caso si rendano necessari abbattimenti
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche	Disciplina dell'uliveto, recupero dei muri di fascia

AC-BC-AR

Ambito di conservazione di S. Andrea di Rovereto

Superficie ha.	29,1827
Caratteristiche	Insediamiento storico sparso, di matrice rurale, articolato sul versante costiero caratterizzato dall'uliveto, interessato da interventi recenti di consolidamento delle funzioni residenziali. Ambito caratterizzato da forti valori paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Eccezionali valori architettonici e paesaggistici di S. Andrea dati dalle configurazioni di equilibrio tra edifici e spazi aperti, dalla diffusa panoramicità, dalle condizioni climatiche locali, dallo stato di conservazione, dove stridono alcuni singoli elementi fuori contesto (proprie di insediamenti di villa applicati a insediamenti di carattere rurale, inserimento di spazi pertinenziali)
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli architettonici puntuali: 07/00108650 - Chiesa di S. Andrea, 07/00209895 - Cimitero di S. Andrea di Rovereto, Bellezze d'insieme: 070585 tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguinetto.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, attività agricole, attività direzionali minute e pienamente compatibili con la residenza, commerciale, turistico ricettivo, servizi.
Valutazione incremento carico urbanistico	Limitate previsioni per recupero manufatti esistenti.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e mantenimento degli edifici esistenti, in occasione dei singoli interventi eliminazione degli elementi architettonici incongruenti. Amnesso il recupero dei sottotetti
Disciplina degli spazi esterni	Mantenimento degli alberi di ulivo, delle vegetazioni termofile mediterranee, delle superfici permeabili, gli interventi di sistemazione e

	disegno degli spazi aperti non devono alterare gli assetti conseguiti, sono ammesse piscine purché interrate e integrate nel sistema del verde, conservazione dei muri di fascia in pietra.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Materiali e tecniche di recupero degli edifici storici, rete sentieristica, restauro muri di fascia. Sono ammessi interventi di riqualificazione limitati e finalizzati al recupero di manufatti storici d'interesse architettonico o alla ridefinizione di volumetrie condizionate al mantenimento di superfici agricole.

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

Superficie ha.	8,5517
Caratteristiche	Insediamiento storico sparso, di matrice rurale, articolato sul versante costiero caratterizzato dall'uliveto, interessato da interventi recenti di consolidamento delle funzioni residenziali. Ambito caratterizzato da forti valori paesaggistici e ambientali
Presenza di valori specifici	Eccezionali valori architettonici e paesaggistici di S. Andrea dati dalle configurazioni di equilibrio tra edifici e spazi aperti, dalla diffusa panoramicità, dalle condizioni climatiche locali, dallo stato di conservazione, dove stridono alcuni singoli elementi fuori contesto (proprie di insediamenti di villa applicati a insediamenti di carattere rurale, inserimento di spazi pertinenziali)
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli architettonici puntuali: 07/00108650 - Chiesa di S. Andrea, 07/00209895 - Cimitero di S. Andrea di Rovereto, Bellezze d'insieme: 070585 tutta la area occidentale del comune di Chiavari e la costa fino a confine del territorio comunale fino al monte Anchetta con le valli del rio Campodonico e del rio Sanguinetto.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, attività agricole
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e mantenimento degli edifici esistenti senza alcuna possibilità di incremento volumetrico, in occasione dei singoli interventi eliminazione degli elementi architettonici incongruenti. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina degli spazi esterni	Mantenimento degli alberi di ulivo, delle vegetazioni termofile mediterranee, delle superfici permeabili, gli interventi di sistemazione e disegno degli spazi aperti non devono alterare gli assetti conseguiti, conservazione dei muri di fascia in pietra.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Materiali e tecniche di recupero degli edifici storici, rete sentieristica, restauro muri di fascia.

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

Superficie ha	66,1413
Caratteristiche	Area di grande pregio del balcone costiero caratterizzato dalla pineta e lecceta storica e dall'insediamento di N.S. delle Grazie
Presenza di valori specifici	Eccellenze sotto il profilo naturalistico e storico architettonico
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	SIC Rete Natura 2000, Vincolo Bellezze d'insieme 070014 - Area d'interesse naturalistico della collina di S.Ambrogio e di Bacezza con olivi, pinete e leccete (d.m. del 24/04/1985) Vincolo bellezze individue 070012 - Pineta delle Grazie del comune di Chiavari per l'interesse naturalistico e panoramico dato dai pini marittimi e dalla visuale del golfo

	tra Portofino e Sestri L., Rete Natura 2000 SIC IT1332614 Pineta - Lecceta di Chiavari
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, produzione agricola, direzionale minuto
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione e manutenzione degli elementi edilizi esistenti, con attenzione all'impiego di materiali e tecniche idonee mutuata dalla tradizione, riduzione degli elementi incongrui sotto il profilo paesaggistico e architettonico, nel caso che siano presenti. Restauro degli edifici aventi valore testimoniale dell'originario impianto agricolo di versante. Non ammesso il recupero dei sottotetti e la riqualificazione urbanistica.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione dei sistemi naturali, dell'uliveto, dei giardini, delle sistemazioni di suolo di pregio e dei manufatti di matrice rurale (muri di croce e di confine, muri di fascia, pavimentazioni, elementi particolari, ecc.), conservazione e manutenzione dei sistemi di regimazione delle acque piovane e di rallentamento delle acque di scorrimento, conservazione delle coperture arboree. Adozione di soluzioni pienamente compatibili per gli interventi di messa in sicurezza del versante
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Valutazione d'Incidenza ove gli interventi interessino la presenza del SIC

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

Superficie ha.	0,6807
Caratteristiche	Corrisponde al complesso del Santuario di N.S. delle Grazie e alle aree di immediata pertinenza
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo architettonico puntuale 00108627 Santuario della Madonna delle Grazie
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Servizi, residenza, attività compatibili
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione, restauro
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione, restauro
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	0,3977
Caratteristiche	Corrisponde al sistema edificato di antico impianto del quartiere degli "Scogli" che ha fulcro nella Piazza Gagliardo.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	

Valutazione urbanistico	incremento	carico	Nessun incremento. Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio esistente	del	patrimonio edilizio	Conservazione del valore d'immagine che il sistema edificato presente nell'ambito possiede, testimoniale dello storico impianto del quartiere legato all'attività peschereccia ed alla nautica. Pertanto nell'ammissibilità di tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, ivi compreso piccoli incrementi volumetrici che si rende ressero indispensabili, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza dei rapporti nei prospetti verso la piazza, con una sostanziale immutabilità degli stessi, salvo quanto opportuno al fine di renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni			
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.			Ammesso il recupero dei sottotetti.

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

Superficie ha.	0,8433		
Caratteristiche	Nucleo storico insediato di versante, polarità significativa nell'immagine del territorio locale.		
Presenza di valori specifici	Chiesa Parrocchiale.		
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	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		
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente		
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale Abitativa primaria e secondaria, uffici e studi professionali compatibili con la residenza, strutture ricettive realizzate all'interno di unità abitative comprese le unità abitative utilizzate quali "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, compresi gli spazi accessori, Commerciale, Rurale, Servizi.		
Valutazione urbanistico	incremento	carico	Nessun incremento Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio esistente	del	patrimonio edilizio	Conservazione del valore d'immagine che complessivamente il nucleo consente ancora di leggere lungo le percorrenze matrice che lo collegavano al sistema agricolo d'intorno. Pertanto nell'ammissibilità di tutti gli interventi volti al recupero degli edifici, ivi compreso piccoli incrementi volumetrici che si rendessero indispensabili, tutti gli interventi dovranno garantire la permanenza di tali valori ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili attraverso la eliminazione o la riduzione delle incongruità che fossero presenti.
Disciplina degli spazi esterni			Mantenimento delle caratteristiche degli spazi aperti connotati da elementi storici.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.			Recupero edilizio sottotetti senza modifiche di sagoma.

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

Superficie ha.	0,7087
----------------	--------

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

AC-VEN Ambito di conservazione della foce dell'Entella

Superficie ha.	8,4429
Caratteristiche	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".
Presenza di valori specifici	SIC IT1332717 "Foce e medio corso del Fiume Entella".
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Sito di interesse comunitario, SIC IT1332717 "Foce e medio corso del Fiume Entella".
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Parco urbano
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento Non è ammesso l'atterraggio di crediti e premialità.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	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.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione della situazione esistente.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Nessun incremento di superfici impermeabili o di altre azioni che possano interagire con il SIC Foce e medio corso del Fiume Entella.

AC-ME Ambito di conservazione manufatti emergenti

Superficie ha.	1,6921
Caratteristiche	
Presenza di valori specifici	Emergenze paesistiche
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Stretta conservazione del patrimonio architettonico e paesaggistico
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

AC-SI-PT Ambito di conservazione del sistema delle infrastrutture portuali

Superficie ha.	19,4369
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sono altresì ammesse tutte le opere necessarie a garantire la sicurezza idraulica, di svolgimento delle attività portuali, di accesso e fruizione delle aree. Sono ammesse le opere finalizzate al miglior funzionamento delle attività portuali turistiche e produttive quali l'ampliamento in sopraelevazione della palazzina della Capitaneria portuale per meglio rispondere alle esigenze di gestione dei flussi di traffico e alla diversificazione degli usi turistici degli attracchi
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-TU Ambito di riqualificazione del tessuto urbano

Superficie ha.	21,0104
Caratteristiche	Gli Ambiti articolati in una pluralità di situazioni diverse, comprendono porzioni degli impianti urbani a ponente di Piazza Torriglia e quelli compresi tra via Piacenza e viale Kasman attorno allo Stadio Comunale, interessati dai processi di espansione degli impianti edificati della piana, intervenuti a partire dalla seconda metà del secolo XIX.

Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	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
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, produttive compatibili, servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento L'attuale presenza di un sostanziale equilibrio tra edificazioni, spazi scoperti, viabilità e servizi, esito del modello evolutivo dei tessuti di espansione, con un sufficiente livello di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio induce l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili. Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia recupero dei sottotetti, riqualificazione condizionate dalla suscettività al rischio idraulico e idrogeologico
Disciplina degli spazi esterni	Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche consolidate nell'area con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine. In via generale, qualsiasi intervento edilizio volto alla formazione di nuovi volumi interrati o fuori terra o alla sistemazione di spazi scoperti dovrà essere inquadrato all'interno di un piano di riassetto degli impianti vegetali, che preveda complessivamente un significativo miglioramento del sistema vegetazionale in zona.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Osservanza delle disposizioni in materia di conservazione del verde urbano di pregio

ARI-CU Ambito di riqualificazione della collina urbana

Superficie ha.	26,7655
Caratteristiche	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, 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.
Presenza di valori specifici	L'edificazione collinare presente, con una netta dominante residenziale, che, nella sua articolazione tipologica che va dal blocco condominiale alla villa con giardino, manifesta complessivamente una positiva qualità con situazioni puntuali di vera eccellenza

Presenza di vincoli di particolare rilevanza	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)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Nessuno Il piano individua all'interno dell'Ambito un settore specifico (SES) in cui è prevista la realizzazione di un intervento di nuova edificazione riservati alla realizzazione di edilizia abitativa pubblica ERP, o alternativamente di E.R.S.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, produttiva compatibile, autorimesse e servizi
Valutazione incremento carico urbanistico	Il rapporto tra edificazioni e spazi scoperti risulta positivamente consolidato e tale pertanto da meritare una sostanziale salvaguardia, con una particolare attenzione verso la migliore tutela delle sistemazioni a verde di pertinenza degli impianti residenziali, di cui costituiscono fattore evidente di qualità.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti se compatibile con caratteri architettonici
Disciplina degli spazi esterni	Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine. In via generale, in qualsiasi intervento edilizio volto alla formazione di nuovi volumi interrati o fuori terra o alla sistemazione di spazi scoperti è fatto divieto di rimuovere alberi d'alto fusto in vita di essenza tipica nella zona. Eventuali deroghe a quanto sopra prescritto possono essere concesse esclusivamente a seguito di un intervento inquadrato all'interno di un piano di riassetto degli impianti vegetali, che preveda complessivamente un significativo miglioramento del sistema vegetazionale in zona.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	21,5738
Caratteristiche	E' costituito dal sistema edificato che impegna la fascia pedocollinare a monte della via Parma a partire dall'altezza delle Caserme sino al confine comunale.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Entella
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza o comunque di entità compatibili con la dominante funzione residenziale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Max Mq. 1000 di SU pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo

	c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti e riqualificazione, compatibilmente con le condizioni idrauliche e idrogeologiche
Disciplina degli spazi esterni	Criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Tutti gli interventi di nuova costruzione o di aumento del carico insediativo debbono contribuire a migliorare le condizioni locali sotto il profilo dei servizi, della vivibilità, dell'accessibilità, della sicurezza.

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

Superficie ha.	24,5972
Caratteristiche	Coincide con il sistema edificato che occupa la piana di Ri sino al terminare di via S. Pio X, e che nella parte più verso sud si estende sino al tracciato di viale Kasman per poi dopo la corrispondenza con il ponte della Maddalena si riduce solo monte della via Piacenza.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Entella
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza o comunque di entità compatibili con la dominante funzione residenziale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 1000 di SU pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti, riqualificazione
Disciplina degli spazi esterni	Criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Verifica delle condizioni del contesto urbano puntuale al fine del conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del tessuto.

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

Superficie ha.	32,0457
Caratteristiche	Corrisponde alla porzione della piana insediata in termini urbani del Torrente Rupinaro posta a monte del viadotto autostradale, che ha come asse matrice principale la via San Rufino, L'ambito si estende alle prime pendici della collina di Maxena in riva destra del rio Campodonico in corrispondenza dell'innesto della via di risalita su via San Rufino.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Parziale interessamento con fasce di inondabilità del Torrente Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 1000 di S.A. pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria

	b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti, riqualificazione
Disciplina degli spazi esterni	Criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	26,5012
Caratteristiche	L'ambito riconosce il sistema insediato a dominante urbana della porzione della piana del Rupinaro compresa tra il viadotto autostradale e la piazza Caduti di Nassirya, con le sue rilevanti estensioni verso ovest a comprendere il sistema di via Col. Franceschi e sul versante opposto la risalita di via Perissinotti e via Pianello dove è predominante la presenza di edifici in linea di recente realizzazione e di consistenti dimensioni unitarie.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,03 mq/mq.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse, Produttiva e di deposito nei limiti della preesistenza.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 600 di S.A. pari a 24 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo, c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti, riqualificazione
Disciplina degli spazi esterni	Criteri di sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	conseguimento degli obiettivi di riqualificazione del sistema urbano

ARI-PR Ambito di riqualificazione di Preli

Superficie ha.	4,8431
Caratteristiche	Corrisponde all'insieme delle aree costituenti il fronte mare di ponente interessati da pregressi atti di pianificazione già approvati e vigenti e le cui previsioni sono in corso di realizzazione. Comprende altresì una piccola area di proprietà privata di collegamento tra il compresso dell'ex colonia Fara e la zona retrostante i Bagni Comunali. Con esclusione delle aree inserite nel Distretto di Trasformazione.
Presenza di valori specifici	Fronte mare
Particolare rilevanza	Fara, Scogli, aree urbane di ponente
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente nuovo indice sulle aree residue.
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale, autorimesse e rimessaggi
Valutazione incremento carico urbanistico	E' confermato il carico urbanistico derivante dagli strumenti attuativi attualmente vigenti: C.4.1.2.a - (soc. Preli – area dinnanzi e oltre ex colonia Piaggio) mq.. 879 di S.A. abitativa pari a 36 abitanti

	SUA C.4.3.a bis (So. Preli ex cantieri navali) S.A mq. 7500 residenza pari a 300 ab. e mq. 296 pubblici esercizi, mq. 2777 commercio, e dall'intervento di recupero dell'ex Colonia Fara nei termini oggetto di approvazione da parte del C.C.
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Manutenzione, recupero edilizio, per le aree esterne ai SUA
Disciplina degli spazi esterni	Riqualificazione, restauro
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Acquisizione area per continuità ciclopedonale costiera.

ARI-LB Ambito di riqualificazione del litorale balneabile

Superficie ha.	2,2479
Caratteristiche	superfici della costa marittima bassa, compresa tra l'accesso alla villa Piaggio e la foce del Rupinaro, in cui è concentrata la risorsa del litorale balneabile cittadino
Presenza di valori specifici	Obbligo di osservanza delle disposizioni sovraordinate previste per la fascia dinamica di appartenenza dalle disposizioni contenute nel Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero per l'Ambito Costiero
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	
Destinazioni d'uso ammissibili	(S) Servizi pubblici anche in regime convenzionato per l'uso pubblico, servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico. (FV5) spiagge libere e libere attrezzate, (C2) Attività di servizio alla persona Possono essere computate con un incremento fino al 20% le superfici relative a spiagge: ▣ Dotate di attrezzature pubbliche per attività di svago, sosta, ricreazione, aggregazione sociale stabili (utilizzabili in qualsiasi periodo dell'anno); ▣ Attrezzate per la fruizione da parte di disabili; ▣ Quote eccedenti la percentuale minima del 40% di spiagge libere o libere attrezzate fissata ai sensi della l.r.13/1999 e s.m.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Manutenzione restauro risanamento
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	All'interno dell'area, nel quadro di una riqualificazione complessiva dello stabilimento balneare in concessione "Il Gabbiano" è ammesso un ampliamento e risistemazione dei manufatti e delle attrezzature balneari e per i servizi connessi per una Superficie Utile (S.U.) pari ad un massimo complessivo di mq. 240,00 ed un corrispondente volume massimo complessivo di mc.780,00. La realizzazione dell'ampliamento è subordinata all'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo nella forma del P.U.O.

ARI-FM Ambito di riqualificazione del Fronte a mare urbano

Superficie ha.	15,0741
Caratteristiche	L'ambito costituisce il fronte a mare urbano, nel tratto compreso tra la foce dell'Entella a est e la piazza Gagliardo ad ovest, a comprendere il

	sistema edificato lineare tra la linea ferroviaria e le vie Valparaiso e corso Colombo.
Presenza di valori specifici	Fronte mare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli architettonici puntuali, unità edilizie storiche riconoscibili (Marina Giulia, ecc.)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenziale, turistico ricettiva, commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi, autorimesse e rimessaggi, produttivo compatibile
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi previsti nell'elencazione che segue: a) manutenzione ordinaria e straordinaria b) restauro e risanamento conservativo c) ristrutturazione edilizia recupero sottotetti e riqualificazione in termini di riordino e ampliamento
Disciplina degli spazi esterni	Sostenibilità ambientale e riqualificazione paesaggistica
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	E' compreso nell'ambito il contenuto attualmente vigente dello SUA C5.3 "Scogli" che prevede complessivamente la realizzazione di slp con destinazione a residenza per mq. 716 derivanti da demolizione e ricostruzione e mq. 309 di nuova costruzione oltre a spazi pubblici, rifacimento passeggiata a mare ed altre prestazioni pubbliche.

ARI-SR-SC**Ambito di riqualificazione dello stadio comunale**

Superficie ha.	2,9057
Caratteristiche	Corrisponde al perimetro dello Stadio Comunale includendo un'area a monte utilizzata attualmente a parcheggio.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincoli derivanti dall'appartenenza alla fascia A del Piano di Bacino dell'Entella.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conferma della destinazione d'uso di principale struttura comunale per il calcio.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	5,6322
Caratteristiche	L'ambito viene individuato al fine di salvaguardare e valorizzare l'identità del Cimitero Monumentale del Capoluogo, opera dell'arch. Moretti, al tal fine limitando le funzioni d'uso ammissibili a quelle funzionali e strettamente connesse a quella principale cimiteriale vera e propria, quali la viabilità ed i parcheggi pubblici, il verde attrezzato e

	di rispetto, i locali di servizio e di deposito di proprietà e diretta gestione dei servizi tecnici del Comune
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	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
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione funzione attuale, con progetto unitario di valorizzazione.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Valorizzazione del Parco della Rimembranza attualmente in stato di parziale degrado.

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

Superficie ha.	6,4006
Caratteristiche	L'ambito comprende al proprio interno una somma di spazi ed edifici che già attualmente svolgono una funzione di pubblico servizio sia ove gli stessi sono di proprietà comunale (Istituti Scolastici, Piscina, complesso dell'auditorium S. Francesco, villa Rocca, parcheggi di via M. di Savoia) sia privata (Istituto Giannelli) , L'ambito si estende ad alcune aree private potenzialmente aggregabili alla dotazione pubblica.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	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.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione delle funzioni d'uso esistenti, con possibilità di maggior qualificazione
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	6,6826
Caratteristiche	Comprende tutte le aree del complesso delle Caserma delle Telecomunicazioni di competenza del Ministero della Difesa e gli edifici annessi,
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'ambito è ricompreso integralmente nella fascia A (inondabilità 50ennale) del bacino dell'Entella. 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.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	In assenza di diverse indicazione del Ministero proprietario, conservazione delle attuali funzioni di Scuola Militare delle Telecomunicazioni, servizi e residenze connesse.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Obbligo di intesa con l'Amministrazione Statale proprietaria

ARI-SR-VT**Ambito di riqualificazione di via Trieste**

Superficie ha.	0,8578
Caratteristiche	Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza del Palazzo di Giustizia, ex Italgas, Carcere Mandamentale e Caserma Polizia di Stato
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'ambito è ricompreso integralmente nelle fasce A e B (inondabilità 50/200ennale) del bacino dell'Entella.
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Conservazione delle funzioni attuali con utilizzi comunque a pubblici servizi del nuovo Palazzo di Giustizia e delle aree ad esso pertinenti.
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	6,5938
Caratteristiche	Comprende i fabbricati e le aree di pertinenza degli edifici scolastici e di assistenza del tratto a monte di corso Millo, di Piazza Caduti di Nassirya, via Castagnola, il complesso dell'Ospedale, gli istituti scolastici di via G.B. Ghio e le aree di viabilità, parcheggio e rispetto dell'intorno.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Conservazione delle funzioni d'uso esistenti, con possibilità di maggior qualificazione

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

ARI-SR-CBA Ambito di riqualificazione dei servizi del Centro Benedetto Acquarone

Superficie ha.	1,8045
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	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 data dall'indice di copertura massimo IC SC/SF pari a 0,35. È ammessa la realizzazione di un piano seminterrato

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

Superficie ha.	17,4880
Caratteristiche	Ambito a monte di via Parma, fascia collinare olivetata interessato da insediamento sparso, quasi diffuso, di edifici residenziali bifamigliari inseriti nel verde.
Presenza di valori specifici	Equilibrio tra spazi verdi e spazi edificati
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Residenza, agricoltura, servizi, commercio
Valutazione incremento carico urbanistico	Nulla

Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione, recupero sottotetti, riqualificazione.
Disciplina degli spazi esterni	Riqualificazione, rinaturalizzazione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Presenza di elementi della rete ecologica ligure, possibilità d'impiego dei crediti edilizi.

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

Superficie ha.	3,4624
Caratteristiche	Componente pedecolinare del sistema insediato di Caperana Alta (via Case sparse ecc.) largamente interessato da nuove edificazioni abitative, funzione connotante l'ambito stesso, pur nel mantenimento dell'immagine "di campagna" derivata dall'impianto rurale originario.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Residenza turistica quale "alloggi vacanze" o altre strutture extralberghiere similari, distribuzione al dettaglio di minore entità, pubblici esercizi, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	recupero delle costruzioni esistenti, anche a fini abitativi e con interventi di riqualificazione edilizia
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto. Opportunità di convenzione premiale per interventi volti al miglioramento della viabilità pubblica e della dotazione di parcheggi pubblici.

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

Superficie ha.	10,7797
Caratteristiche	Corrisponde ad un tratto del medio versante sopra Ri lungo la viabilità di risalita verso il crinale, dove a seguito dello sviluppo di quote significative di nuove edificazioni a carattere abitativo, di carattere semiurbano o a "villino" l'originaria funzione rurale è stata convertita a una dominante funzione abitativa, ancorchè in ambiente, che recupera buoni rapporti con l'antico impianto fondiario agricolo.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale (sia di tipo abitativo che di lavoro che di contenimento e divisione) di valore testimoniale da conservare

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

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

Superficie ha.	7,2657
Caratteristiche	Fascia pedecollinare del versante insediato della collina di Maxena, in cui a seguito della consistente realizzazione negli ultimi decenni di edifici abitativi prevalentemente mono-bifamiliari entrostanti giardini privati, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria.
Presenza di valori specifici	Alcuni episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, pubblici esercizi, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 di SU pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche

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

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

Superficie ha.	8,2708
Caratteristiche	Corrisponde alla fascia lineare insediata lungo la strada carrozzabile da ambo i lati del nucleo più antico della località, in cui, è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto a quella rurale originaria, con presenza di sistemazioni edilizie tipologicamente "a villino" con giardino.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,015 mq/mq
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio e pubblici esercizi di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 225 di SU pari a 10 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito AR-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto.

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

Superficie ha.	5,1731
Caratteristiche	Corrisponde al limitato areale sul versante interno di ponente del rilevato di Bacezza in cui sono presenti numerosi episodi edilizi

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

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

Superficie ha.	11,7214
Caratteristiche	Corrisponde al limitato fondovalle insediato del Rupinato al limite del territorio comunale verso Leivi, in cui, anche in relazione alla contiguità con il sistema urbano del Comune contermini è ormai prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, rispetto all'originario impianto rurale.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale da conservare
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Osservanza delle previsioni di sistemazione idraulica del torrente Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,01 mq/mq Da definirsi per funzioni di lavoro agricolo
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	Mq. 300 di SU pari a 12 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle

	sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	L'ambito può essere sede di limitati apporti di edificabilità abitativa derivanti dal conferimento di SA attribuita da convenzione su aree in ambito ARI-TR prevista da norme di sistema dell'oliveto.

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

Superficie ha.	4,7162
Caratteristiche	Corrisponde alla fascia lineare insediata lungo la strada carrozzabile in corrispondenza dell'originario nucleo di Campodonico, in cui, è prevalente e caratterizzante la funzione abitativa diretta, con frequenza di sistemazioni edilizie tipologicamente "a villino" con giardino.
Presenza di valori specifici	Singoli episodi di edilizia rurale di valore testimoniale
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	L'edificio religioso
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,01 mq/mq per funzioni abitative . Da definirsi per funzioni di lavoro agricolo
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa primaria e secondaria, Abitativa del conduttore di attività e servizi rurali, Parcheggi aventi funzione pertinenziale rispetto alle attività residenziali insediate, distribuzione al dettaglio di minore entità, locali per attività ricreative di livello locale, circoli e sedi di associazioni private. Lavoro rurale e di ricerca sui sistemi ambientali, servizi pubblici a scala rurale.
Valutazione incremento carico urbanistico	400 mq. di SU pari a 16 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	E' favorito il recupero delle costruzioni esistenti
Disciplina degli spazi esterni	Sono ammessi tutti gli interventi compatibili con la conservazione dell'immagine paesistica, ed in assenza di significative modifiche dell'attuale morfologia, con particolare riguardo alla conservazione delle sistemazioni a fasce tradizionali. Ammessi interventi per la realizzazione di piccoli annessi agricoli sia entro terra che limitatamente fuori terra in addossamento ai contenimenti esistenti. Consentiti gli interventi per il miglioramento e l'adeguamento dell'accessibilità ai fabbricati da condursi nel rispetto dei caratteri rurali dei siti.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	210,842
Caratteristiche	Corrisponde ai consistenti areali della fascia pedo o medio collinare insediati in termini sparsi, entro cui sono ancora fortemente presenti i caratteri connotanti l'attività agricola intensiva, sia per la presenza tuttora delle attività di conduzione, sia ove la stessa è attualmente dismessa, L'edificazione esistente ha carattere sparso o a aggregata, generalmente riconducibile agli originari impianti rurali, con rara

	presenza di episodi di edificazione recente realizzata con caratteristiche e linguaggi estranei alla tradizione costruttiva rurale locale.
Presenza di valori specifici	Storicamente costituente il connettivo di riferimento dell'intero sistema insediato collinare l'ambito riveste tuttora un ruolo fondamentale e strategico nel modello evolutivo individuato dal Piano, per la presenza di risorse d'ambiente di grande valore, la cui conservazione, nella piena compatibilità con la permanenza dei suoi caratteri d'immagine, costituisce preciso obiettivo del Piano.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	0,005mq/mq per funzioni abitative del conduttore o assimilato Il rilascio della concessione per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione redatta in conformità con quanto previsto all'art. 35 punto 6 della L. R. 36/97 che preveda il conseguimento di un durevole bilancio ecologico positivo da conseguirsi attraverso la conduzione e il recupero di attività agricola.
Destinazioni d'uso ammissibili	Abitativa in ambito agricolo, manufatti di servizio alle attività agricole
Valutazione incremento carico urbanistico	Max 996 mq. di SU pari a 40 abitanti
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	recupero delle strutture esistenti, dei sottotetti, riqualificazione con recupero degli uliveti abbandonati
Disciplina degli spazi esterni	In generale sono ammessi tutti gli interventi, che non contrastando con essenziali componenti dell'immagine paesistica, sono volti a consentire nel concreto l'attività dei produttori, ivi compresa la eventuale residenza sul fondo e l'adeguamento dell'accessibilità ai territori in produzione.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Il Piano, pur prendendo atto degli esiti della forte contrazione dell'attività rurale nell'ultimo secolo e della irriproducibilità di condizioni per un recupero dell'antico ruolo primario dell'economia agricola, in ragione dell'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. A tal riguardo si richiama esplicitamente, per l'applicazione nell'ambito, in termini integrativi e specificativi di quella ordinaria, la Disciplina dell'oliveto, con i relativi incentivi. Ambiti interessati da REL

ARI-DP Ambito di riqualificazione del sistema produttivo

Superficie ha.	4,3478
----------------	--------

Caratteristiche	Corrisponde al complesso delle aree produttive esistenti in sponda destra del torrente Rupinaro, in cui è presente l'attività di Lames s.p.a.
Presenza di valori specifici	Non significativi
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Obbligo di osservanza delle previsioni di sistemazione idraulica del Rupinaro
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	E' determinato un RC massimo pari a 0,25 mq/mq da verificarsi per qualsiasi intervento a carattere produttivo di nuova previsione su lotti liberi. Relativamente ai lotti già impegnati RC max 50% con possibilità comunque di incremento funzionale entro limiti da determinarsi in relazione al programma aziendale.
Destinazioni d'uso ammissibili	Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali che presentano ridotta compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento carico residenziale
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Il PUC consente l'adeguamento dei fabbricati produttivi esistenti ad esigenze di tipo funzionale, in collegamento con la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale.
Disciplina degli spazi esterni	
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	1,3062
Caratteristiche	Corrisponde alle aree interessate dalla presenza di aziende in attività nel settore florovivaistico il cui consolidamento, in compatibilità con i valori paesistici ed ambientali presenti, risulta congruo con gli obiettivi del PUC.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	Vincolo paesistico Aurelia (a margine)
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	Limitate all'esercizio di attività florovivaistiche di produzione e commercializzazione e dei relativi servizi connessi
Valutazione incremento carico urbanistico	Nessun incremento del carico urbanistico di tipo residenziale
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	
Disciplina degli spazi esterni	Ammessi miglioramenti dell'accessibilità e dei parcheggi di servizio, in assenza di significative modifiche della morfologia presente, privilegiando la conservazione di fondi naturali.
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	Disciplina particolare sul rapporto massimo tra superficie aziendale e superficie coperta a serre, con definizione parametri per tali strutture- Ammissibilità di limitati incrementi di strutture aziendali in muratura per esigenze tecniche non altrimenti risolvibili.

ARI-FE Ambito di riqualificazione del fondovalle dell'Entella

Superficie ha.	45,1047
----------------	---------

Caratteristiche	L'ambito corrisponde alla piana dell'Entella, compresa tra il tracciato della viabilità di fondovalle (via Parma e via Piacenza) e la riva fluviale, a partire dal ponte della Maddalena sino al confine comunale, e per oltre l'80% della sua superficie risulta ricompreso in fascia A del vigente Piano di Bacino, con conseguente attuale applicazione della conseguente disciplina di tutela. La porzione dell'ambito non compresa entro la fascia A è comunque esposta al rischio della esondabilità a ricorrenza duecentennale (fascia B) con valutazione diversificata dei tiranti idrici massimi raggiungibili nell'evento. La presenza del regime di tutela ha di fatto positivamente impedito nel corso degli ultimi lustri la totale trasformazione in senso urbano del sistema della piana, garantendo la possibilità di impostare un progetto di riqualificazione complessivo che torni a riconoscere nella presenza del corso d'acqua lo storico elemento ordinatore di un organismo plurifunzionale, e tale da favorire la soluzione delle problematiche presenti entro un quadro ordinato di valori non conflittuale tra le diverse esigenze presenti (viabilistiche, ecologiche, ambientali, produttive, insediative e di servizi collettivi atti a favorirne una corretta fruizione) Le priorità di intervento sono rappresentate dalla messa in sicurezza delle aree urbane e dalla realizzazione di una connessione efficiente e diretta tra il casello autostradale di Lavagna, in sponda sinistra e viale Kasman, sulla sponda opposta di accesso al centro di Chiavari.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	Assente
Destinazioni d'uso ammissibili	
Valutazione incremento carico urbanistico	Assente
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	interventi compatibili con il PdB e volti sostanzialmente al miglioramento funzionale e qualitativo del sistema insediato, in assenza di significative modifiche delle sue modalità d'uso e dimensioni, entro una fascia di mt 40 da via Parma, nella salvaguardia della risorsa degli spazi liberi.
Disciplina degli spazi esterni	Conservazione di tutte le superfici libere e permeabili entro una fascia di mt 20 dalla fascia di riassetto fluviale
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

ARI-CPT Ambito di riqualificazione di cantieri a servizio del Porto turistico

Superficie ha.	0,7745
Caratteristiche	L'ambito si inserisce in un'area già impiegata per le lavorazioni di manutenzione e carpenteria navale al centro di Chiavari.
Presenza di valori specifici	
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Indice di Utilizzo Insediativo I.U.I. assegnato	
Destinazioni d'uso ammissibili	Attività di manutenzione e carpenteria navale a servizio delle attività del porto turistico, attività di rimessaggio navale

Valutazione incremento carico urbanistico	
Disciplina del patrimonio edilizio esistente	Possibilità di copertura delle superfici per conseguire gli standard igienico sanitari necessari alla prosecuzione delle attività
Disciplina degli spazi esterni	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 ciclopedonali. Tale copertura è ammessa dimensionata per altezza ed estensione nella misura necessaria allo svolgimento ottimale delle lavorazioni
Condizioni particolari e richiamo a normative specifiche.	

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

Superficie ha.	11,4035
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	L'area è di grande pregio urbano e paesaggistico, affacciata sul golfo del Tigullio, ottimamente infrastrutturata, già interessata dallo SUA di Piazza dell'Umanità, parte rilevante del fronte mare di Chiavari sia per posizione sia per estensione. Disponibilità strategica di una consistente superficie comunale di cui si rilevano tra le principali caratteristiche la localizzazione di pregio in fronte mare, la contiguità con le aree di foce Entella e l'ottima accessibilità urbana e territoriale per la prossimità alla stazione ferroviaria, l'aderenza ad assi urbani principali, la contiguità al porto turistico
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	
Obbiettivi del Distretto	Obiettivo fondante la previsione del distretto è la creazione di un polo didattico comunale inserito in un contesto ambientale e di pregio, in un distretto che comprende aree sportive e ludico ricreative, naturalistiche. L'utilizzo dell'area, interamente nella disponibilità del Comune è volto pertanto a creare, in corrispondenza della Colmata, e all'interno di un disegno complessivo di elevata qualità urbana spazi per i servizi urbani. Ridisegno dell'area urbana mediante la creazione di un polo di servizi urbani qualificati (parcheggi, polo scolastico, attrezzature sportive, spazi ricreativi e culturali) inseriti all'interno di una forte immagine di verde e di sistemazione costiera.
Prestazioni generali del distretto	• garantire le condizioni previste dal Piano di Difesa dell'Ambiente Marino e Costiero attraverso il mantenimento di superfici naturali nell'arenile della zona Lido; • consolidare le difese a mare opportunamente verificate e dimensionate con attenzione ai valori d'immagine e alla fruibilità della costa; • mantenere ampie superfici permeabili del suolo; • prevedere vasche di accumulo e riuso delle acque piovane a fini irrigui;

	• considerare il sistema di regimazione delle acque meteoriche; • Attribuire alla disponibilità pubblica libera parcheggi in numero non inferiore a quelli preesistenti; • Prevedere la presenza di polo scolastico comunale e dei relativi spazi connessi; • Per quanto concerne i servizi di livello locale dovranno essere garantiti il mantenimento e miglioramento delle dotazioni esistenti e pertanto è prevista la ricollocazione e adeguamento degli spazi sportivi, l'incremento di spazi per il tempo libero, con attenzione alle attrezzature che migliorano la vivibilità dell'area, quali gli spazi attrezzati per il gioco dei bambini e gli spazi verdi e di sistemazioni a verde, sia di mitigazione degli interventi, sia d'integrazione ambientale, con una forte immagine di verde; • Creazione di continuità pedonale e ciclabile con il tessuto circostante, di cerniera tra passeggiata a mare e foce Entella, con significativi tratti e scorci costieri; • Realizzazione del depuratore comprensoriale.
Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili	Polo scolastico, attrezzature per lo sport e la balneazione, spazi verdi e percorsi ciclopedonali, pubblici esercizi, spazi per associazioni ed enti sportivi, impianti. La previsione dà luogo a un nuovo insediamento costiero integrato nella città esistente i cui volumi previsti dovranno essere realizzati nell'ambito di un progetto unitario che consideri la relazione con il tessuto edilizio esistente, l'inserimento nel tessuto urbano, la prossimità al porto turistico, l'equilibrio tra volumi edilizi e spazi aperti, il mantenimento dei valori architettonici presenti e l'attribuzione di nuovi valori dati dalla qualità edilizia, con l'adozione di soluzioni innovative di rispondenza a criteri bioclimatici improntati al confort e al risparmio energetico, ai requisiti di accessibilità e fruibilità, e dati dalla qualità paesaggistica inerente la considerazione della localizzazione in fronte mare e in prossimità della foce Entella, la previsione di essenze e coperture vegetali su vaste superfici continue. Commercio e pubblici esercizi: È da prevedersi 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, in modo tale da contribuire alla vitalità dell'area senza costituire però, per dimensione e concentrazione, un elemento di conflitto con le aree commerciali del centro urbano. Valorizzazione del fabbricato del Lido e del pubblico esercizio di ristorazione, e mantenimento e miglioramento funzionale degli attuali stabilimenti balneari su area demaniale. Servizi ricreativi e sportivi Mantenimento, eventuale ricollocazione, potenziamento e riqualificazione degli impianti sportivi. Spazi comunali per associazioni ed enti sportivi. Riqualificazione integrale della piscina originaria esistente, in termini atti a garantire una rinnovata fruizione sia dal punto di vista sportivo che ricreativo.

	Potenziamento dell'area del Lido, con strutture ad elevato richiamo per il tempo libero, atte a favorire una completa destagionalizzazione della fruizione .
Valutazione incremento carico urbanistico	Ricollocazione servizi per un plesso scolastico sino a circa 1000 allievi.
Modalità di attuazione	L'intervento di trasformazione dovrà avere carattere unitario nella forma di apposito P.U.O. esteso all'intero Distretto.

DST-TRZ-PL Distretto di Trasformazione "Preli"

Superficie ha.	2,3226
Caratteristiche	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.
Presenza di valori specifici	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.
Presenza di vincoli di particolare rilevanza	-
Obbiettivi 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.
Prestazioni generali del distretto	- 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.

Destinazioni d'uso caratterizzanti e compatibili	Categorie funzionali art.13 comma 1 l.r. 16/2008 ammesse: - Turistico ricettiva, - 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 convenzionati. 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.
Valutazione incremento carico urbanistico	Totale mq 5200 SU per attività ricettive/riabilitative/socio-sanitarie, pubblici esercizi max 20% SC
Modalità di attuazione	L'intervento di trasformazione dovrà avere carattere unitario nella forma di apposito P.U.O. esteso all'intero Distretto.

Indice

STRUTTURA DEL PIANO	1
SINTESI DEI CONTENUTI E PROPOSTE DI VARIANTE AL P.T.C.P.	1
1. Premessa	1
2. Gli effetti della pianificazione previgente	1
3. Le ragioni dell'identità locale	2
4. Gli obiettivi	2
5. Impostazione del comparto normativo del Piano	4
6. Articolazione della struttura normativa	6
6.1 Il Repertorio delle schede di singolo edificio	6
6.2 Il Repertorio dei progetti d'area	7
6.3 Nota generale sulle Norme d'ambito	8
6.4 Le Norme dei Distretti di Trasformazione	8
7. Gli elaborati costituenti la struttura del Piano	9
8. L'inquadramento della disciplina paesistica	9
9. Il dimensionamento, i crediti pregressi, le verifiche quantitative e degli standard urbanistici	9
10. I RAPPORTI CON IL P.T.C.P. – La proposta di varianti all'Assetto Insediativo	10
11. Adeguamento alle prescrizioni regionali e metropolitane, modifiche a seguito del recepimento delle osservazioni 2019	10
Raggruppando le 189 presentate identiche sullo stesso argomento inerenti le modifiche all'area di via Trieste in un unico elemento, sono state presentate 18 osservazioni, alcune inerenti più oggetti	10
12. Ripartizione del territorio in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e di Completamento e definizione dei sistemi	11