COMUNE DI CHIAVARI
Provincia di Genova

PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA CONNESSO ALLA RILOCALIZZAZIONE DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA

DI LAMES S.P.A.

Norme di Attuazione

COMUNE DI CHIAVARI

Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica connesso alla rilocalizzazione dell'attivita' produttiva di Lames s.p.a.

Norme di Attuazione

Art. 1 Premessa

Il presente Piano particolareggiato di iniziativa pubblica, redatto ai sensi della Legge regionale 8 luglio 1987 n° 24, costituisce strumento di dettaglio dl vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Chiavari relativamente alle aree comprese entro il suo perimetro, determina la qualità e la quantità degli interventi ammessi e le modalità procedurali delle attuazioni previste, sia relative agli interventi privati che a quelli volti alla dotazione di servizi e di spazi a pubblico uso.

Art. 2 Elaborati

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

COMPARTO A

- RELAZIONE GENERALE
- RELAZIONE IMPIANTI, ALLACCIAMENTI E RISPARMIO ENERGETICO E RELATIVI ELABORATI
- RELAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE L.13/89
- CONVENZIONE
- SOI
- RELAZIONE E INDAGINI GEOLOGICHE/GEOTECNICA E RELATIVI ELABORATI
- RELAZIONE IDROGEOLOGICA ED IDRAULICAE RELATIVI ELABORATI
- RELAZIONE ANTINCENDI AI SENSI DEL D.M. 04/05/1998 E RELATIVI ELABORATI
- QUADRO ECONOMICO - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
- RELAZIONE ACUSTICA
- VAS

- TAV.01 -CARTOGRAFIA
- TAV.02 -STATO ATTUALE

- TAV.03 - PRESENTAZIONE
- TAV.04 -PLANIMETRA SCALA 1:250 SEZIONI
- TAV.05 -PLANIMETRIA STANDARD URBANISTICI
- TAV.06 -PLANIMETRIA SUPERFICI IMPERMEABILI
- TAV.07 -PIANTE DI PROGETTO TORRE A
- TAV.08 -PIANTE DI PROGETTO TORRE B
- TAV.09 -SEZIONI E PROSPETTI TORRE A
- TAV.10 -SEZIONI E PROSPETTI TORRE B
- TAV.11 -STATO DI RAFFRONTO
- TAV.S01 - STANDARD URBANISTICI COMPARTO A+B

COMPARTO B

ELENCO ELABORATI TECNICI ALLEGATI:

- TAV. 1 CARTOGRAFIE
- TAV. 2 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- TAV. 3 RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
- TAV. 4 PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI (STATO ATTUALE)
- TAV. 5 PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI (STATO DI PROGETTO)
- TAV. 6 PLANIMETRIA GENERALE E SEZIONI (STATO DI RAFFRONTO)
- TAV. 7 ASSERVIMENTO AREA PARCHEGGI PERTINENZIALI
- TAV. 8 PLANIMETRIA GENERALE, ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE
- TAV. 9 RELAZIONE PARAMETRI URBANISTICI
- TAV. 10 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RENDERIZZATA DELL' INTERVENTO COMPLETO E INSERIMENTO NEL CONTESTO
- TAV. 11 FOGNATURA E SERVIZI DI UTENZA
- TAV. 12 SRADICAMENTO ALBERI DI ULIVI
- TAV. 13 VERDE PUBBLICO, ILLUMINAZIONE, VIABILITA'
- TAV. 14 STANDARD E PARAMETRI URBANISTICI
- TAV. 15 RELAZIONE TECNICA VERDE PUBBLICO, ILLUMINAZIONE, VIABILITA'

- **EDIFICIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E.R.P.**

- TAV.A1 PIANTA STATO DI PROGETTO PIANI SEMINTERRATO, TERRA, PRIMO, SECONDO , TERZO , COPERTURA
- TAV.A2 PIANTA STATO DI PROGETTO DEL PARCHEGGIO PUBBLICO E PIANTA DEL VOLUME A DISPOSIZIONE DEL COMUNE
- TAV. A3 SEZIONI EDIFICIO

- TAV. A4 PROSPETTI GRAFICI E RENDERIZZATI
- TAV. A5 TAVOLA SINOTTICA
- TAV. A6 DIMOSTARZIONE DEL RISPETTO LEGGE 13/89 E RAPPORTI AEROILLUMINANTI
- TAV. A7 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RENDERIZZATA DEL FABBRICATO – VISTE ASSONOMETRICHE
- TAV. A8 RAPPRESENTAZIONE GRAFICA RENDERIZZATA DELLE FINITURE E DELL'ARREDO

- **S.O.I. STUDIO ORGANICO DI INSIEME**

- TAV. 1 S.O.I. CARTOGRAFIA
- TAV. 2 S.O.I. RELAZIONE TECNICA
- TAV. 3 S.O.I. RAPPRESENTAZIONE EDIFICATO ESISTENTE LIMITROFO ALL'INTERVENTO
- TAV. 4 S.O.I. RAPPRESENTAZIONE AREE DI PARCHEGGIO LIMITROFE ALL'INTERVENTO
- TAV. 5 S.O.I. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E FOTOINSERIMENTO

- **DOCUMENTAZIONE PER DEROGA DISTANZE CIMITERIALI**

- TAV. 1 DER. INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO
- TAV. 2 DER. RAPPRESENTAZIONE DISTANZE
- TAV. 3 DER. RELAZIONE TECNICA

- **COMPUTO METRICO ESTIMATIVO**

- TAV. 1 COMP.ED. ELABORATI CON INDICAZIONE DEI MATERIALI E DELLE FINITURE EDILI
- TAV. 2 COMP.ED. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO EDILE
- TAV. 3 COMP.IMP. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO IMPIANTI
- TAV. 3 COMP. QUADRO ECONOMICO

Art.3 Definizioni

Agli effetti del presente Piano Particolareggiato si intendono qui espressamente richiamate le definizioni in ordine ai parametri edilizi ed urbanistici ed alle norme relative alle modalità di misurazione degli stessi contenute nelle vigenti disposizioni regolamentari del Comune.

Art. 4 I comparti di intervento

Gli elaborati costitutivi del Piano Particolareggiato definiscono due distinti comparti di intervento (Comparto A e Comparto B) per ciascuno dei quali sono individuati nell'ambito dell'area perimetrata gli elementi principali delle edificazioni e delle trasformazioni ammesse, indicandone puntualmente le modalità di sistemazione, sia delle parti destinati a restare nella disponibilità dei privati soggetti attuatori sia delle parti destinate a costituire standard urbanistico o viabilità pubblica, sia ove le stesse debbano essere oggetto di cessione al Comune o possano permanere nella proprietà privata gravata di diritto di pubblico accesso permanente.

I comparti in cui viene ripartito il Piano seno i seguenti:

<u>Comparto A</u>

Sito in sponda destra del torrente Rupinaro con accesso mediante due ponti esistenti dalla via San Rufino
Di superficie complessiva pari a mq. 20.565 costituito catastalmente dalle unità immobiliari che seguono :

• Foglio 4	Particella 267	Sup. (mq)	5.280 mq
• Foglio 4	Particella 269	Sup. (mq)	340 mq
• Foglio 4	Particella 273	Sup. (mq)	6.840 mq
• Foglio 4	Particella 305	Sup. (mq)	4.110 mq
• Foglio 4	Particella 413	Sup. (mq)	330 mq
• Foglio 4	Particella 426	Sup. (mq)	520 mq
• Foglio 4	Particella 583	Sup. (mq)	3.145 mq
		Totale (mq)	20.565 mq

<u>Comparto B</u>

Sito all'estremità a monte della via San Pio X
di superficie complessiva pari a mq. 2.716,00. costituito catastalmente dalle unità immobiliari che seguono :

• Foglio 11	Particella	porzione	138	Sup. (mq)	1.542 mq
• Foglio 11	Particella	1169		Sup. (mq)	1.174 mq
				Totale (mq)	2.716 mq

La relativa disciplina è contenuta nelle schede di cui al successivo articolo delle presenti Norme.

Art. 5 Le schede di intervento di comparto

Le schede di intervento di comparto contengono una tabella identificante dati principali degli interventi previsti ed i parametri urbanistici ed edilizi da osservare all'interno di ciascun comparto.
Le schede identificano inoltre i parametri edilizi da osservarsi per la realizzazione di pubblici servizi all'interno del comparto.
I parametri indicati nella scheda, da computarsi in conformità a quanto disposto dalle Norme di attuazione del P.R.G. sono tutti quelli necessari e sufficienti a definire compiutamente la previsione disposta per ciascun comparto, senza necessità di utilizzo di altri parametri eventualmente presenti nelle Norme del P.R.G.

COMPARTO A	**via San Rufino**

Situazione attuale

Corrisponde ad un lotto edificato con destinazione d'uso industriale, sito in via san Ruffino 29, posto alla sinistra orografica del torrente Rupinaro a est alla base della collina su cui si colloca il paese Maxena a ovest , di forma quadrangolare, si sviluppa su di un terreno pianeggiante occupato per quasi la totalità della superfice dallo stabilimento industriale "Lames S.p.a." per il restante da terreno asfaltato ad uso parcheggio privato e area di manovra camion.

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	ID MO-A
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS-MA -71
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

L'area risulta collocata nell'ambito 16 - Fiume Rupinaro

Fascia inondabile B(T=200anni)-C(T=500 anni) -

Vincolo idrogeologico NO

rischio Geomorfologico Zona PG0

COMPARTO B	**via s. Pio X**

Situazione attuale

Corrisponde ad un lotto, completamente inedificato, posto al piede del versante della collina di Ri Alto, di forma pressoché rettangolare, distinto in una porzione pianeggiante fiancheggiante via San Pio X, di superficie di circa mq. 1.300 e di una porzione più acclive, disposta a fasce terrazzate, per la restante superficie. Il terreno è stato assiduamente coltivato fino alla fine degli anni 90 e attualmente è in stato di abbandono, l'impianto a vigneto/ oliveto ormai è completamente dismesso.

Condizioni di pianificazione sovraordinata o presenza di vincoli

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

P.T.C.P. Ass. Ins.	TU – IS MA
P.T.C.P. Ass. Veg.	COL-ISS
P.T.C.P. Ass. Geo.	MO-B

PIANO DI BACINO Ex D.Lgs. 180/98

L'area risulta interessata dal Piano di Bacino Ambito 16 -Fiume Entella

Ambito 16, approvato con DCP n. 3 del 29 gennaio 2003 e modificato con DCP n. 8 del 1 marzo 2006 e succ. mod. e i.

Vincolo idrogeologico NO

Fascia inondabilità ASSENTE (bianca)

rischio Geomorfologico R1 / Moderato – R2 / Medio

COMPARTO A

Modalità di intervento prevista
Realizzazione di un unico intervento da assentirsi con singolo permesso di costruire, comprendente la formazione di un edificio residenziale con i relativi servizi accessori e pertinenziali e la realizzazione di una area di parcheggio pubblico, con accesso carrabile da Via San Rufino.

Ammissibilità di funzioni d'uso

residenziale	**Cf IV (edilizia residenziale)** Edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata, di iniziativa pubblica e/o privata da destinarsi ad abitazioni, ivi compresi spazi per servizi collettivi funzionali e pertinenziali alle unità edilizie e/o immobiliari innanzi dette purché di Slp non superiore al 20% della Slp di dette unità edilizie e/o immobiliari ad uso abitativo. **Cf : Pp1 – Pp3 – PP1 – PP2 –III- IV-V– VI a – VI b- XI b**

Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

Realizzazione di un'area di verde privato ad uso pubblico con possibilità di realizzare un campo da tennis e relative strutture accessorie, realizzazione di pista ciclabile e di una area a destinazione d'uso parcheggio pubblico con un numero di parcheggi pubblici non inferiore a 50 comprensiva di stalli per le autovetture e gli spazi per la circolazione pubblica completa di ogni finitura e dotazione accessoria quali lo smaltimento delle acque meteoriche, la segnaletica, la pubblica illuminazione e quant'altro necessario

Entità della nuova edificazione compatibile	Slp max mq. 16200 per la funzione Cf IV o assimilabile.

Parametri Edilizi	H m = 14 piani 2 piani attici oltre ai locali interrati Distanza minima dai confini = m.10 Distanza minima dalle altre costruzioni = m.20 Distanza minima dalla strada carrabile = m.5 Indici di densità edilizia – Sono quelli definiti dalla dimensione del comparto e dall'entità massima di Slp ammissibile. Superficie massima di Pp1 realizzabile in interrato mq.15000 Superficie massima di Pp3 realizzabile nel comparto mq. 1800 Superficie massima di PP1 e PP2 – senza limitazioni Superficie minima di PP1 – mq. 590 con almeno n° 50 stalli per autovetture. Superficie Coperta massima realizzabile nel comparto Sc = mq.3000 Superficie di solaio ricavabile in sottosuolo massima da destinarsi a funzioni pertinenziali o accessorie alla residenza mq. 15000

Modalità di attuazione	Permesso di costruire Convenzionato da assentirsi distinto al massimo in 2 unità con asservimento dell'intero comparto.

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione di verde privato ad uso pubblico anche attrezzato con impianti sportivi e relative strutture accessorie. Realizzazione e cessione gratuita in proprietà al Comune di Chiavari delle superfici con le destinazioni Cf Xi b (Strada comunale, parcheggi pubblici, pista ciclabile)

Parametri degli standard e flessibilità	Superfice di aree verdi =mq 7200 Superficie di parcheggi =mq 1000 Superficie di pista ciclabile =mq 400 Superficie pertinenziale attività = mq 280

Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

TIPOLOGIA COMPATIBILE DELLA NUOVA EDIFICAZIONE	**Edificio residenziale** E prevista la realizzazione di due edifici, con pianta articolata in due volumi collegati da un corpo scala centrale. E' ammessa la formazione di zoccolatura perimetrale in materiale lapideo o similari , tra m. 0,70 e m. 2m. I paramenti murari perimetrali potranno essere finiti in intonaco con eventuale presenza di marcapiani e coronamenti in tinta o con dei i rivestimenti verticali in materiali lapidei, vetrosi, legnosi o ceramici smaltati. Le aperture potranno avere dimensioni variabili sono ammesse anche vetrate da pavimento a soffitto. I serramenti oscuranti possono essere realizzati a persiana anche a scrigno o a modi tapparella. **Aree destinate a verde attrezzato di uso pubblico e a percorsi pedonali pubblici** Tali aree sono destinate alla formazione di plessi di verde pubblico, con modeste attrezzature per la percorrenza pedonale e la sosta. E' prevista la formazione di vialetti pedonali e di piccole zone di sosta munite di pavimentazione in pietra a spacco o altro materiale idoneo, preferibilmente garantendo la permeabilità del suolo. La sistemazione delle aree per le funzioni previste non potrà in genere comportare modificazioni rilevanti rispetto alla morfologia attuale per spessori superiori a 5m. **Aree per viabilità interna e parcheggi pubblici** Tali aree sono destinate alla formazione di parcheggi pubblici e privati con i relativi spazi di corsa per l'accesso/uscita dei veicoli. La realizzazione delle previsioni, in conformità alle indicazioni di massima desumibili dalle tavole del P.P. dovrà avvenire in connessione alla realizzazione delle opere private previste previa predisposizione da parte del proponente ed approvazione nelle forme di legge di progetto attuativo. E' prevista la formazione di pacchetto stradale completo tradizionale nelle aree carrabili, la realizzazione di idonee aiole a verde munite di impianto automatico di irrigazione dotate di almeno una essenza di medio fusto ogni 10 posti auto.

obblighi e disposizioni particolari	

Condizione di flessibilità ex art. 27 – c.2 lett. e della LUR	In sede attuativa di rilascio dei singoli titoli abilitativi sono ammessi lievi discostamenti alle previsioni progettuali derivabili dalle tavole del Piano, motivati da specifici approfondimenti progettuali e tecnici. Tali discostamenti, per quanto riguarda gli edifici potranno comportare esclusivamente. • piccole variazioni della dimensione del sedime dell'edificazione prevista nella permanenza dei caratteri tipologici e compositivi entro il 5% di quello di tabella. • modifiche nel sedime degli edifici rispetto a quello derivabile dalle tavole del Piano all'interno di una fascia omotetica di spessore m. 5 con osservanza comunque della disposizione principale prevista.. • variazioni delle partizioni interne e nel numero delle unità abitative, con la conservazione in via di massima del posizionamento dei collegamenti verticali comuni. • Modifiche nell'articolazione dei prospetti e nella sistemazione delle bucature coerenti con i caratteri compositivi definiti dalle tavole del P.P. • Variazioni contenute entro 2,00 m. della quota di imposta a terra del fabbricato e conseguentemente della soglia altimetrica finale come indicate nelle tavole del P.P., Relativamente alle dotazioni di standard urbanistici le singole voci potranno aumentare o diminuire del 20% fermo restando il totale degli standard Il posizionamento dei parcheggi pubblici dovrà rimanere lungo la strada fronte fiume e l'accesso al verde pubblico in prossimità dei parcheggi

COMPARTO B

Modalità di intervento prevista
Realizzazione di un unico intervento da assentirsi con singolo permesso di costruire, comprendente la formazione di un edificio residenziale con i relativi servizi accessori e pertinenziali e la realizzazione di una area di parcheggio pubblico, con accesso carrabile da via Pio X, atta a consentire la manovra di inversione degli autobus.

Ammissibilità di funzioni d'uso

residenziale	**Cf IV EP (edilizia residenziale protetta)** Edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata, di iniziativa pubblica e/o privata da destinarsi ad abitazioni, ivi compresi spazi per servizi collettivi funzionali e pertinenziali alle unità edilizie e/o immobiliari innanzi dette purché di Slp non superiore al 20% della Slp di dette unità edilizie e/o immobiliari ad uso abitativo. **Cf : Pp1 – Pp3 – PP1 – PP2 – VI a – VI b – XI b**

Obbligazioni generali e specifiche nei confronti della dotazione di servizi

Realizzazione di un'area di pubblico parcheggio con accesso da via S. Pio X, della superficie utile (comprensiva di stalli autovetture e spazi di circolazione) non inferiore a mq. 530,00 completa di ogni finitura e dotazione accessoria quali lo smaltimento delle acque meteoriche, la segnaletica, la pubblica illuminazione e quant'altro necessario a garantirne la utilizzabilità pubblica.

Entità della nuova edificazione compatibile	Slp max mq. 1800 per la funzione Cf IV EP o assimilabile. Slp max mq. 200 per la funzione Cf IV o III e,l,m Slp max mq. 500 per le funzioni pubbliche XI b o III c.2, V b. VI b,c,d,e.

Parametri Edilizi	H m = 5 piani oltre ai locali interrati e comunque con colmo tetto non superiore a m 24,00 da quota strada. Distanza minima dai confini = m. 4,00 Distanza minima dalle altre costruzioni = m. 20,00 Distanza minima dalla strada carrabile = m.5.00 Distanza dei terrapieni artificiali o naturali = m.2 Indici di densità edilizia – Sono quelli definiti dalla dimensione del comparto e dall'entità massima di Slp ammissibile. Superficie massima di Pp1 realizzabile in interrato mq. 700 Superficie massima di Pp3 realizzabile nel comparto mq. 50 Superficie massima di PP1 e PP2 – senza limitazioni Superficie minima di PP1 – mq. 530 con almeno n° 14 stalli per autovetture. Superficie Coperta massima realizzabile nel comparto Sc = mq. 1800 Superficie di solaio ricavabile in sottosuolo massima da destinarsi a funzioni pertinenziali o accessorie alla residenza mq. 150

Modalità di attuazione	Concessione Edilizia Convenzionata, da assentirsi in forma unitaria e con asservimento dell'intero comparto.

Parametri degli standard e flessibilità	Superfice di aree verdi =mq 300 Superficie di parcheggi =mq 700 Parcheggi pertinenziali =mq 700 Fondo comunale =mq 400 Superficie ERP = mq 1622

Oggetto principale della convenzione	Realizzazione e cessione gratuita al Comune di Chiavari di una superficie lorda di pavimento destinata ad abitazioni non inferiore a mq. 1.570, oltre alle pertinenze connesse alle singole unità immobiliari (terrazzi, balconi) , alla dotazione di parcheggi pertinenziali nella misura di norma, ed alle eventuali cantine o accessori tecnici connessi. Realizzazione e cessione gratuita in proprietà al Comune di Chiavari delle superfici (anche allo stato rustico)

Disposizioni di DISCIPLINA PAESISTICA

TIPOLOGIA COMPATIBILE DELLA NUOVA EDIFICAZIONE	**Edificio residenziale** E prevista la realizzazione di un unico edificio, a pianta regolare, con copertura principale a padiglione, adottante modalità compositive e caratteri di finitura di tipo tradizionale. E' ammessa la formazione di zoccolatura perimetrale in materiale lapideo o materiali similari, con esclusione di travertini e graniti, di altezza compresa tra m. 0,50 e m. 1,20. I paramenti murari perimetrali dovranno essere muniti di manto intonaco tinteggiato con colori della gamma delle terre, propri della tradizione locale, con eventuale presenza di marcapiani e coronamenti in tinta. Sono in ogni caso esclusi i rivestimenti verticali in materiali vetrosi o ceramici smaltati. Le aperture dovranno avere dimensione e foggia tradizionale secondo i rapporti desumibili dalle tavole del Piano e dovranno essere muniti di serramenti esterni con l'esclusione dell'impiego di profilati in metallo a colore naturale. I serramenti oscuranti (persiane alla genovese) dovranno essere uniformi per l'intero fabbricato. **Aree destinate a verde attrezzato di uso pubblico e a percorsi pedonali pubblici** Tali aree sono destinate alla formazione di plessi di verde pubblico, con modeste attrezzature per la percorrenza pedonale e la sosta. Nelle destinate a verde pubblico è prescritta la salvaguardia delle alberature di alto e medio fusto presenti, ed è prevista la formazione di vialetti pedonali munite di pavimentazione in pietra a spacco o altro materiale idoneo, preferibilmente garantendo la permeabilità del suolo.

	La sistemazione delle aree per le funzioni previste non potrà in genere comportare modificazioni rilevanti rispetto alla morfologia attuale per spessori superiori a m. 5.00. **Aree per viabilità interna e parcheggi pubblici** Tali aree sono destinate alla formazione di parcheggi pubblici con i relativi spazi di corsa per l'accesso/uscita dei veicoli e per la sosta e l'inversione di marcia degli autobus di linea . La realizzazione delle previsioni, in conformità alle indicazioni di massima desumibili dalle tavole del P.P. dovrà avvenire in connessione alla realizzazione delle opere private previste previa predisposizione da parte del proponente ed approvazione nelle forme di legge di progetto attuativo. E' prevista la formazione di pacchetto stradale completo tradizionale nelle aree carrabili, la realizzazione di idonee aiole a verde munite di impianto automatico di irrigazione con vegetazione a siepe e dotate di almeno una essenza di medio fusto ogni 5 posti auto.

obblighi e disposizioni particolari	

Condizione di flessibilità ex art. 27 – c.2 lett. e della LUR	In sede attuativa di rilascio dei singoli titoli abilitativi sono ammessi lievi discostamenti alle previsioni progettuali derivabili dalle tavole del Piano, motivati da specifici approfondimenti progettuali e tecnici. Tali discostamenti, per quanto riguarda l'edificio principale potranno comportare esclusivamente. • piccole variazioni della dimensione del sedime dell'edificazione prevista nella permanenza dei caratteri tipologici e compositivi entro il 5% di quello di tabella. • modifiche nel sedime degli edifici rispetto a quello derivabile dalle tavole del Piano all'interno di una fascia omotetica di spessore m. 4 con osservanza comunque della disposizione principale prevista.. • variazioni delle partizioni interne e nel numero delle unità abitative, con la conservazione in via di massima del posizionamento dei collegamenti verticali comuni. • modifiche nell'articolazione dei prospetti e nella sistemazione delle bucature coerenti con i caratteri compositivi definiti dalle tavole del P.P. • Variazioni contenute entro 2,00 m. della quota di imposta a terra del fabbricato e conseguentemente

	della soglia altimetrica finale come indicate nelle tavole del P.P., Relativamente alle dotazioni di standard urbanistici fermo restando il totale le singole voci potranno aumentare o diminuire del 20%

Art. 6 Modalità attuative dell'edificazione privata all'interno dei singoli ambiti

L'attuazione del Piano Particolareggiato avviene previo conseguimento dei titoli abilitativi previsti dalla legge sulla base delle condizioni anche procedurali stabilite nelle presenti norme.
Il rilascio di concessione edilizia relativa ad interventi di tipo privato all'interno di ogni comparto resta subordinato alla preventiva stipula della convenzione di comparto con il Comune, conformata secondo il testo tipo facente parte degli atti del Piano e contenente gli elementi prescritti all'art. 16 della L.R. 24/87 e s.m.i..
I progetti di attuazione relativi ai comparti, una volta avvenuta la stipula della convenzione unitaria prevista per l'intero P.P. tra il Comune ed il soggetto attuatore, potranno essere assentiti anche con più titoli e realizzati in tempi distinti, alla condizione che comunque le obbligazioni nascenti dalla convenzione attuativa stessa siano integralmente assolti entro i termini disposti .
I titoli abilitativi alla edificazione, anche al fine di fruire degli scomputi degli oneri concessori di cui alla Legge dovranno richiamare integralmente i contenuti della convenzione ed in ogni caso i singoli titolari degli stessi sono solidalmente obbligati nei confronti del Comune all'osservanza degli obblighi convenzionalmente disposti.

Art. 7 Condizione generale di efficacia delle previsioni del Piano

Costituisce condizione essenziale per l'Amministrazione Comunale di Chiavari per l'efficacia delle previsioni del Piano e per il rilascio di qualsiasi permesso di costruire in attuazione delle previsioni edificatorie contenute nel P.P. stesso, l'accertamento dell'effettivo avvio dell'attività produttiva dell'azienda Lames , attualmente insediata all'interno del comparto A del presente Piano, nel nuovo edificio industriale previsto nel Comune di Cicagna, con pieno impiego delle maestranze nel predetto sito.

Il pieno esercizio dell'attività produttiva, nelle analoghe dimensioni di personale occupato in precedenza, dovrà essere accertato con verbale di constatazione redatto dal Comune di Chiavari di concerto con le organizzazioni sindacali.

Art. 8 Compatibilità paesistica

Costituiscono condizioni di compatibilità paesistica dell'intervento le seguenti prescrizioni:

Le fronti viste dei contenimenti previsti dovranno avere rivestimento in pietra naturale. Sono ammessi limitati tamponamenti muniti di manto intonaco a condizione che non siano prevalenti nella percezioni visuale del complesso.

La pavimentazione delle superfici scoperte potrà essere in asfalto esclusivamente per le porzioni destinate al transito autoveicolare ed ai parcheggi. Il resto delle superfici dovrà essere o sistemato a verde /per almeno il 30% del totale o pavimentato con impiego di materiali naturali (pietra locale a spacco o simili) con ammissibilità di impiego di coronamenti e disegni in

mattone naturale. La copertura dei locali interrati dovrà essere trattata in maniera analoga alle superfici pedonali scoperte, con la formazione di parti a verde arbustivo ed alberato, e parti destinate al transito ed alla sosta dei pedoni.

Gli arredi pubblici dovranno essere di tipo tradizionale, con panchine preferibilmente in legno verniciati, presenza di berceau ombreggianti in legno o profilati leggeri in ferro verniciato.

art. 9 Osservanza disposti in materia di accessibilità

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

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

Art. 10 Osservanza disposti in materia di contenimento consumi energetici

Il rilascio dei permessi di costruire relativi alle edificazioni residenziali è comunque subordinato alla presentazione da parte dei soggetti attuatori di progetti a norma di legge relativa alle tecnologie adottate per il contenimento dei consumi energetici ed all'osservanza di tutte le disposizioni al momento vigenti in materia.

Art. 11 La convenzione attuativa

Gli elaborati del Piano contengono a mente dell'art. 16 della L.R. 8 luglio 1987 n° 24 gli elementi essenziali da comprendere nella convenzione attuativa la cui stipula tra il Comune ed il soggetto Attuatore costituisce condizione essenziale e pregiudiziale al rilascio dei titoli edilizi per l'attuazione del Piano.

La convenzione disciplina i rapporti intercorrenti tra l'Amministrazione Comunale ed il soggetto attuatore in ordine alla realizzazione delle opere pubbliche o di interesse pubblico connesse all'attuazione del Piano, prevedendo le opportune garanzie finanziarie e le cause di decadenza.

Art. 12 Tempi di attuazione

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

Il Soggetto Attuatore si obbliga ad iniziare ed ad ultimare i lavori entro i seguenti termini perentori, da valersi per ambedue i comparti in cui è ripartito lo strumento attuativo.

- inizio:
entro tre mesi a decorrere dall'accertamento della piena efficacia del pertinente permesso di costruire o dalla comunicazione comunale autorizzativa alla realizzazione delle opere pubbliche previste;

- ultimazione: entro ventiquattro mesi dall'inizio dei lavori.

Eventuali proroghe del termine finale saranno disciplinate dalla normativa vigente.

Il Soggetto Attuatore dovrà chiedere il rilascio del pertinente permesso di costruire e di tutti gli assensi occorrenti relativamente a tutte le opere sia destinate a restare in privata proprietà che pubbliche, presentando tutta la necessaria documentazione, a sue cura e spese, entro il termine perentorio di quattro mesi dalla sottoscrizione della convenzione; il rilascio di tale titolo costituisce l'indefettibile presupposto per il rilascio degli assensi occorrenti per l'edificazione di interesse privato.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione sarà coordinata e controllata dai competenti Uffici Comunali, Settore Lavori Pubblici e Politiche per la Valorizzazione dell'Ambiente e Vivibilità Cittadina e Settore , ognuno per quanto di propria specifica competenza, o dal tecnico indicato dall'Amministrazione Comunale, che svolgeranno le opportune funzioni di alta sorveglianza dei lavori relativi alle opere pubbliche e gli incaricati del Comune avranno libero accesso al cantiere e avranno il potere di imporre le prescrizioni ritenute opportune in corso d'opera per l'esecuzione a regola d'arte.

La data di inizio dei lavori dovrà essere comunicata sia al Settore Lavori Pubblici e Politiche per la Valorizzazione dell'Ambiente e Vivibilità Cittadina sia al Settore , a mezzo raccomandata e/o a mani presso l'Ufficio Protocollo Generale, con preavviso di almeno dieci giorni.

Il Soggetto Attuatore, nell'esecuzione dei lavori, dovrà adeguarsi a tutte le prescrizioni esecutive che verranno dettate dal Comune, con particolare e specifico riferimento alle modalità esecutive di alcune opere pubbliche che dovessero essere state disposte nel corso del procedimento approvato dello S.U.A..

I lavori di interesse pubblico dovranno essere eseguiti a perfetta regola d'arte e saranno soggetti secondo la disciplina vigente a collaudi in corso d'opera, se ritenuto necessario dal Comune, ed a collaudi definitivi da eseguirsi a cura degli uffici comunali o degli Enti interessati o comunque di un tecnico o di più tecnici incaricati dal Comune; per gli eventuali collaudi statici di manufatti e per gli altri collaudi tecnici occorrenti sulla base della normativa vigente, assoggettati a particolari procedure, il Comune si riserva la nomina del collaudatore, nel rispetto della disciplina ex art. 2 D.P.R. n. 425/94.

Ogni spesa inerente l'attività di controllo, di vigilanza, di direzione lavori e di collaudo sarà a carico esclusivo del Soggetto Attuatore, che ha altresì l'obbligo di ottenere, a sua cura e spese, gli assensi occorrenti per l'utilizzabilità di tutte le opere.

Il Soggetto Attuatore comunicherà a mezzo raccomandata ai sopraindicati Uffici del Comune l'ultimazione dei lavori entro quindici giorni dalla stessa.

Entro tre mesi da tale data dovranno essere effettuati per tutte le opere pubbliche oggetto di tale comunicazione il collaudo statico ed amministrativo e tutti gli altri collaudi occorrenti o rilasciato il certificato di regolare esecuzione, a scelta del Comune, con onere a carico del Soggetto Attuatore; dovrà inoltre essere acquisito il certificato d'uso comunale per le parti di opere che lo richiedono.

Entro due mesi dall'espletamento di tale incombente, in caso di esito positivo, dovrà essere stipulato il contratto definitivo, da registrarsi e da trascriversi a cura e spese del Soggetto Attuatore, nel testo che sarà predisposto dal Comune, di cessione all'Ente della proprietà di tutte le opere pubbliche, ivi comprese le aree delle quali è previsto il trasferimento all'Ente, con contestuale consegna delle stesse, tramite formale verbale.
Entro il medesimo termine dovrà essere stipulato atto da registrarsi e da trascriversi a cura e spese del Soggetto Attuatore, nel testo che sarà predisposto dal Comune, di attribuzione all'uso pubblico delle superfici e delle strutture realizzate quale Verde Pubblico Attrezzato all'interno del Comparto A , prevedendone le modalità di gestione e di buona conservazione a carico del soggetto attuatore e dei suoi successivi aventi causa.
Per tutte le opere di urbanizzazione eseguite su beni di proprietà pubblica il collaudo positivo comporta la loro piena consegna e/o utilizzabilità da parte del Comune.
In caso di esito negativo del collaudo o di impossibilità di ottenere il rilascio del certificato di regolare esecuzione il Soggetto Attuatore si obbliga ad eseguire immediatamente tutti i lavori occorrenti, qualsiasi opera essi riguardino, prescritti dal Comune ed atti ad eliminare le cause che ne hanno prodotto l'esito negativo.
Il Comune ha comunque la possibilità di avere la consegna anticipata, con relativa immediata immissione in possesso, o la traslazione del bene per lotto funzionale.
Gli immobili dovranno essere ceduti al Comune in perfetto stato di conservazione e di manutenzione.
Tutti gli oneri e le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, di rifacimento e di ricostruzione relativi alle opere di verde pubblico attrezzato con pertinenze, ai percorsi pedonali pubblici sono a carico del Soggetto Attuatore.