

TRIBUNALE DI GENOVA
Esecuzione Immobiliare

Ruolo Esecuzioni 431 / 2023
Giudice : dott.ssa Cristina Tabacchi

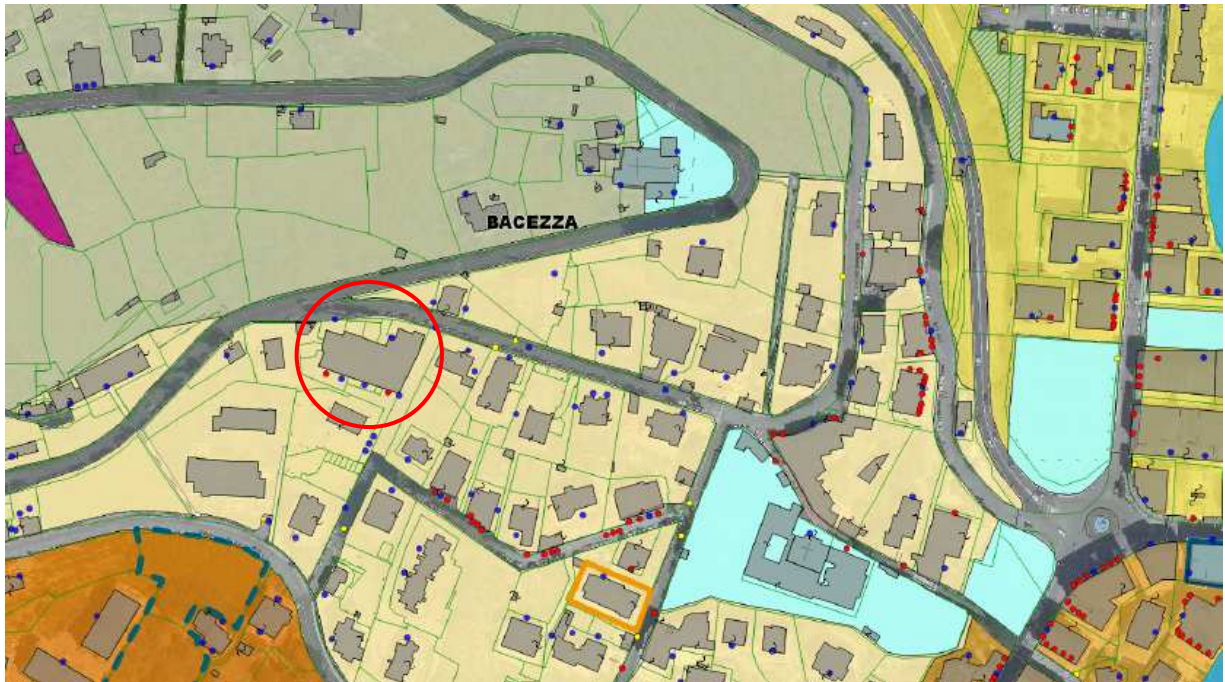
PERIZIA IMMOBILE
Chiavari – salita Bacezza civico 11
N.C.E.U. fg. 9 – mapp. 2290

- sub. 6 (cat. A/2)
- sub. 10 (cat. C/6)

ALLEGATO 6

Situazione urbanistica :

- stralcio planimetrico PUC approvato con D.G.R. 397 del 8/5/2020
- stralcio planimetrico Liguria vincoli
- stralcio norme di attuazione PUC



PUC : zona ARI-CU (Ambito di riqualificazione della collina urbana)

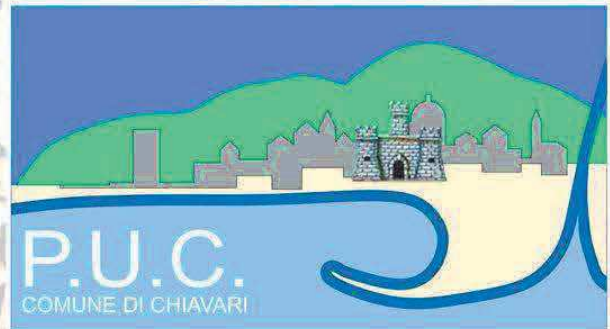


da Liguria vincoli : assenza vincoli



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.

REDAZIONE A CURA DELLA STRUTTURA ORGANIZZATIVA TEMPORANEA 2

IL DIRIGENTE S.O.T. 2

IL GRUPPO DI LAVORO

CONSULENZE

COLLABORAZIONI

Adottato con delibera C.C. n° 98 data 9/12/2015

STRUTTURA DEL PIANO

Data

Giugno 2015

Agg

Gennaio 2020

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 34.2 ARI-CU Ambiti di Riqualificazione della collina urbana

Art.34.2.1 Disciplina generale d'Ambito

1. Individuazione

Corrispondono a due porzioni qualificate dell'impianto urbano, realizzate nell'immediata cornice pedecollinare del centro, di cui quella maggiore trova il proprio elemento ordinatore nella circonvallazione di Corso Lima-via dei Devoto, mentre la seconda, a ponente, occupa la parte inferiore della collina di Bacezza, limitata dai due successivi tornanti della via Aurelia.

In genere l'edificazione presente, con una netta dominante residenziale, che, nella sua articolazione tipologica che va dal blocco condominiale alla villa con giardino, manifesta complessivamente una positiva qualità con situazioni puntuali di vera eccellenza.

Superficie territoriale mq 267655 Densità Territoriale max SU/ST 3,31

2. Obiettivi

Il rapporto tra edificazioni e spazi scoperti risulta positivamente consolidato e tale pertanto da meritare una sostanziale salvaguardia, con una particolare attenzione verso la migliore tutela delle sistemazioni a verde di pertinenza degli impianti residenziali, di cui costituiscono fattore evidente di qualità.

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

PTCP: Ass. Ins. TU, piccole porzioni SU, PU, IS-CE, ID-MO.A

Vincoli Soprintendenza: DL 42/2004 Parte II vincoli architettonici puntuali,

Sistema del Verde Provinciale: Parco Urbano PTCP compresi in territori urbanizzati PU, Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani (R)

4. Criticità Ambientali

Non rilevate

5. Presenza di vincoli di pericolosità idraulica o geologica

Alcune circoscritte aree in PG3

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

L'ambito comprende aree per la gran parte ricomprese in classe 1 e 2 ovvero con suscettività d'uso non condizionata o moderatamente condizionata (art 19 e 20 delle Norme Geologiche). In tali zone si applicano inoltre le norme per gli interventi in ambito urbanizzato (art 10).

7. Edifici inseriti nel repertorio degli edifici di pregio

Si

8. Destinazioni d'uso ammesse

- Residenziale (R)
- Commerciale (C)
- Produttiva (P1) nell'accezione di artigianato per la produzione di beni e servizi, esclusivamente nei casi in cui sia compatibile con la residenza, nella misura massima del 20% delle SU presenti nell'unità edilizia o abitativa
- Autorimesse e rimessaggi (V) alle condizioni limitative disposte in Norma

Servizi (S)

9. Indice di edificabilità fondiaria attribuito

L'ambito viene riconosciuto come saturo, privo di indice di edificabilità fondiaria IF sulle aree libere.

34.2.1 Disposizioni d'Ambito per tipi d'intervento

	Interventi di tipo ordinario sugli edifici esistenti ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
1	Manutenzione ordinaria	Ammessa senza condizioni
2	Manutenzione straordinaria	Ammessa senza condizioni
2.1	Frazionamento delle Unità immobiliari	<p>Gli interventi di frazionamento immobiliare con funzioni abitative ove interessino una porzione di fabbricato coincidente con una sola unità abitativa sono ammessi esclusivamente ove l'unità originaria abbia SU almeno di mq. 80 e l'intervento sia volto alla suddivisione in due unità, di cui la minore abbia SU non inferiore a mq. 45.</p> <p>Gli altri interventi di frazionamento in unità abitative delle unità immobiliari, estesi ad un intero fabbricato od a porzioni di esso con presenza di più di una unità abitativa, non debbono produrre unità abitative aventi SU inferiori a mq. 45.</p> <p>Gli interventi di frazionamento di unità immobiliari sono ammessi una sola volta.</p>
3	Restauro e risanamento conservativo	<p>Gli interventi, sia per singoli puntuali episodi che nel complesso, dovranno sempre garantire la permanenza dei valori d'immagine e di pregevolezza architettonica, ed ove possibile, renderli maggiormente leggibili. Non sono in via generale ammessi interventi comportanti trasformazioni rilevanti dell'immagine dei fabbricati abitativi presenti.</p> <p>Con divieto di incrementi del volume di qualsiasi tipo.</p>
4	Ristrutturazione edilizia	<p>Ammessa con le limitazioni specificate, è comunque prescritto che gli interventi di ristrutturazione siano sempre condotti nel rispetto dei caratteri tipologici dominanti nel contesto d'ambito e senza incremento dell'entità del volume esistente con osservanza delle specificazioni e delle limitazioni che seguono nei paragrafi successivi.</p> <p>Gli interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione, di interi edifici aventi volume V sino a 500 mc., non possono comportare la conversione alla funzione residenziale da altre destinazioni se non per quote minoritarie della S.U. originaria, ed il nuovo sedime deve essere ricompreso entro la distanza di m. 5,00 dal sedime originario.</p>
4.1	Ristrutturazione edilizia mediante Demolizione e ricostruzione con la stessa sagoma, senza cambio d'uso	<p>E' esclusione la possibilità di interventi comportanti la ristrutturazione integrale con demolizione e successiva ricostruzione di interi edifici aventi volume eccedente i 500 mc.</p> <p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono previsti unicamente nei casi di aree soggette a esondabilità e classificate in fasce "A e B" del PdB e purché la ricostruzione in sito riduca l'esposizione al rischio per i fruitori dell'edificio e per l'intorno. A titolo di esempio sono pertanto ammessi tali interventi nei casi in cui si liberano i piani terreni da usi che prevedono la permanenza di persone, oppure nei casi in cui il sedime degli edifici risulti di minore superficie rispetto all'edificio che si intende demolire, come nei progetti di edifici porticati, o ancora nei casi in cui si riduca complessivamente il carico urbanistico.</p> <p>Il nuovo sedime deve essere ricompreso entro la distanza di m. 5,00 dal sedime</p>

		<p>originario.</p> <p>Nei casi in cui sia ammesso, qualora l'intervento comporti incremento di SU oltre i mq 25, con incremento del carico urbanistico, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi, in misura minima pari a quella definita all'art. 15.12 delle Norme. E' consentito il ricorso alla monetizzazione alternativa.</p>
5	Cambi d'uso urbanisticamente rilevanti	<p>La conduzione, in qualsiasi modalità di intervento, alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio non aventi al momento dell'adozione del Piano tale destinazione, è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.</p> <p>In questi casi per gli interventi con incremento del carico urbanistico, per SU maggiore di mq 25, deve essere prevista la corresponsione di aree da vincolare all'uso pubblico per parcheggi, aree pedonali, spazi verdi nella misura definita all'art.15.12 delle Norme.</p> <p>Negli edifici residenziali Sono ammessi cambi d'uso per l'introduzione di attività produttive ammesse nell'Ambito e compatibili con la residenza senza incremento del carico urbanistico.</p> <p>Non è consentito il cambio d'uso delle funzioni esistenti nei locali interrati e seminterrati verso nuove funzioni a più alto carico urbanistico.</p>
	Interventi di recupero dei sottotetti ed estensioni di legge in recepimento lr 24/2001 sm e i	
6	Interventi di recupero dei sottotetti	<p>Gli interventi di recupero edilizio dei sottotetti sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dall'art.12 delle presenti Norme del Piano, con il divieto di produrre nuove unità edilizie autonome e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e nel rispetto dei caratteri architettonici e tipologici esistenti e dei limiti prescritti dalla normativa paesistica puntuale.</p> <p>Le variazioni di sagoma sono ammesse con modifiche della linea di gronda non superiori a cm 40 nei casi in cui i caratteri architettonici dell'edificio e del fronte stradale interessato lo consentano senza significative alterazioni dell'immagine urbana.</p> <p>Nei casi di variazione della linea di gronda l'altezza di colmo potrà essere innalzata di cm. 40. In presenza di tetti a falde è altresì possibile apportare modifiche all'inclinazione del tetto e all'altezza del colmo, purché l'inclinazione del tetto risulti compresa tra i 18° e i 23°, in relazione alle caratteristiche dei materiali impiegati.</p> <p>Negli altri casi l'incremento dell'altezza dell'edificio non può comunque essere superiore a mt.1.</p>
7	Interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 s.m. e i.	<p>Gli interventi di recupero ai fini abitativi e per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r.16/2008 s.m. e i., ai fini turistico ricettivi e per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, sono ammessi unicamente per le funzioni compatibili con l'ambito e nei casi in cui gli spazi interessati ne abbiano già le caratteristiche edilizie.</p>
	Nuova costruzione ex art 3 DPR 380/2001 sm e i	
8	Ampliamenti della sagoma	Non ammessi.

	sino al 20% del Volume dei fabbricati esistenti	
9	Ampliamenti soggetti ad asservimento	Non ammessi in quanto non presente IF d'Ambito.
10	Nuova costruzione autonoma soggetta ad asservimento	Non ammessa in quanto non presente IF d'Ambito.
	Riqualificazione edilizia e urbanistica e impiego dei crediti edilizi, pregressi e nuovi, ex art. 29 ter LUR	<p>Il Piano favorisce il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di degrado e di abbandono, anche mediante la sostituzione del tessuto urbanistico-edilizio, attraverso interventi di riqualificazione funzionale, paesaggistica, architettonica, statica e di ristrutturazione urbanistica alla condizione che siano conseguiti migliori standard ambientali, tecnologici e di efficienza energetica, comprese le migliori dotazioni di spazi e attrezzature di interesse pubblico e il superamento delle situazioni di criticità idrogeologiche e idrauliche.</p> <p>Tutti gli interventi ammessi devono essere progettati nel rispetto della disciplina paesistica specifica per l'Ambito ed anche, nei casi interessati dalla REL, nel rispetto dei dispositivi di mitigazione individuati all'art.27 delle presenti Norme.</p>
11	Nuova costruzione mediante Ampliamenti edilizia residenziale e premialità art.22 Norme del PUC	Non ammessi.
12	Cambi d'uso di edifici non residenziali ex art. 22.2 del PUC	<p>Nelle aree che non siano soggette a rischio idrogeologico PG4, PG3a e che non siano comprese in regime PU per l'Assetto Insediativo del PTCP al momento di adozione del Piano, sono ammessi interventi di ampliamento unicamente fruendo di credito edilizio mediante rimozione di volumi nell'ambito della stessa proprietà, limitatamente a singoli manufatti legittimi di volume non superiore a mc. 200, che siano aderenti o abbiano distanza da un edificio principale sino a m. 15. Nel qual caso è consentito l'utilizzo di una disponibilità volumetrica V pari a quella demolita da disporre in ampliamento del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, nella salvaguardia del modello compositivo esistente. Al volume ricostruito potrà essere attribuita funzione d'uso analoga alla destinazione d'uso presente nell'edificio principale.</p> <p>E' obbligatoria la previsione di accurata ricomposizione ambientale delle superfici scoperte derivanti dalla demolizione del manufatto.</p> <p>Valgono le premialità espresse all'art.22 delle Norme.</p> <p>Valgono le prescrizioni definite nella disciplina paesistica puntuale.</p> <p>L'intervento di ristrutturazione (senza demolizione della preesistenza) comportante conversione della destinazione d'uso attuale verso quella residenziale è ammesso esclusivamente per edifici esistenti aventi volume inferiore a mc. 200 con utilizzo di S.U. derivante dall'utilizzo di crediti edilizi valutati al doppio della loro entità.</p>
13	Demolizione e ricostruzione di edifici residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa
15	Demolizione e ricostruzione di edifici non residenziali ex art.23 del PUC	Non ammessa

16	Possibilità d'impiego di crediti edilizi maturati all'esterno dell'Ambito	Non ammessa
17	Ristrutturazione urbanistica Ex DPR 380/2001 s.m. e i.	Non ammessa
18	Parametri edilizi applicabili nel caso di modifica dell'involucro volumetrico preesistente e della nuova costruzione	<p>Nel caso di interventi che comportano modifiche dell'involucro preesistente, gli ampliamenti volumetrici debbono osservare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 3 e, ove frontistanti pareti finestrate di edifici, osservare una distanza con esse di almeno m. 10,00.</p> <p>Distanza minima dai confini di proprietà DC: mt 5,00 Distanza minima dalle strade carrabili DS: mt 3,00 Distanza minima dalle costruzioni DF: mt 10 Altezza massima degli edifici: mt 10,50</p>
19	-	-
20	Soglie di edificabilità massima per plesso d'Ambito in termini di SU derivante da asservimenti	Non ricorre il caso
21	Ammissibilità di realizzazione di pertinenze rif. 4° e 5° comma art. 17 L.R. 16/2008	Non ammesse
22	Specifiche per locali tecnici	Eventuali nuovi volumi tecnici di cui sia dimostrata la inderogabile esigenze per motivi funzionali sono ammessi esclusivamente se limitati alla formazione di vani per la colloca di impianti o per servizi tecnologici della superficie massima di mq. 6, interamente compresi entro la morfologia preesistente, quando non sia possibile devono essere collocati su facciate secondarie, ovvero ricorrendo a impianti compatti. Qualora per gli impianti si renda necessario utilizzare la copertura deve essere garantito il minimo ingombro e previste soluzioni armoniche di mascheramento.
23	Parcheggi	<p>La formazione di parcheggi autoveicolari privati è ammessa esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza di unità abitative presenti all'interno dello stesso plesso d'Ambito, acquisito il parere favorevole della Polizia Municipale.</p> <p>Per quanto concerne la dotazione e la realizzazione di parcheggi pertinenziali si rimanda all'art.16.7.</p> <p>Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP .</p>
24	Volumi interrati	<p>La realizzazione di volumi interrati è ammessa esclusivamente sotto le seguenti condizioni:</p> <p>La superficie netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/5 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con una altezza interna massima di m. 2,25.</p> <p>La copertura del volume interrato dovrà essere sistemata con previsione di uno strato di terra vegetale inerbita di spessore minimo m. 0,20, fatto salvo il caso di preesistenza di superficie pavimentata nel qual caso è ammessa la riproposizione della tipologia di pavimentazione preesistente.</p> <p>Maggiori altezze interne sino a m. 2,60 sono consentite esclusivamente in presenza di uno strato di terra vegetale al di sopra della soletta di copertura, di spessore</p>

		<p>minimo di cm. 120 o di "tetto verde" realizzato con sistema di ritenuta e deflusso lento delle acque meteoriche.</p> <p>La quota di sistemazione finale della copertura del volume interrato non dovrà comunque essere sopraelevata di oltre m. 0,60 rispetto a quella preesistente salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per caldaie, cabine elettriche e simili).</p>
25	Spazi aperti	<p>Percorrenze carrabili e parcheggi</p> <p>Non è ammessa la formazione di nuove percorrenze carrabili se non costituenti semplici accessi a superfici destinate a parcheggio pertinenziale ad abitazioni già esistenti.</p> <p>Le sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi autoveicolari privati sono ammesse esclusivamente laddove i posti auto risultanti siano richiesti quale unica pertinenza definitiva di unità abitative presenti all'interno dello stesso ambito in assenza di incremento delle superfici impermeabilizzate.</p> <p>In ogni caso gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno, con la salvaguardia assoluta delle alberature d'alto fusto aventi valore di immagine.</p> <p>Nell'ambito valgono le disposizioni di cui all'art. 36 delle Norme di Attuazione del PTCP.</p> <p>Installazione di manufatti non volumetrici</p> <p>E' ammessa la sistemazione di piccoli elementi non volumetrici di arredo dei giardini, con esclusione di altri elementi aventi volume interno utilizzabile. Eventuali locali tecnici da contenersi nella misura minima compatibile con la funzione svolta e comunque non eccedenti la superficie interne di mq. 6 dovranno, ove possibile, essere realizzati in addossamento a preesistenti contenimenti.</p> <p>La formazione di piccole serre per attività di giardinaggio hobbistico è ammessa esclusivamente in presenza di un'area pertinenziale ad una abitazione, condotta a giardino, di dimensioni non inferiori a mq. 100. La serra, costituita secondo il tradizionale modello con tamponamento di perimetro e di copertura in elementi leggeri e trasparenti, dovrà avere superficie non superiore a 1/20 della superficie del giardino e comunque contenuta entro i mq. 10 e dovrà osservare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> • altezza massima al colmo m. 2,50 • distanza minima da costruzioni esterne alla proprietà m. 5,00 • distanza minima dai confini di proprietà m. 1,50 <p>Piscine</p> <p>La formazione di nuove piscine scoperte o l'ampliamento di quelle esistenti non è ammessa.</p> <p>Recinzioni</p> <p>La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali al di sopra dell'altezza di m. 1,10.</p>

34.2.4 3 Disposizioni particolari in materia di valorizzazione del verde urbano

All'interno dell'ambito sono presenti superfici facenti parte del paesaggio urbano costituite dal verde urbano privato (giardini e parchi di pertinenza delle abitazioni, spazi ortivi residuali interni al sistema residenziale), dalle sistemazioni