

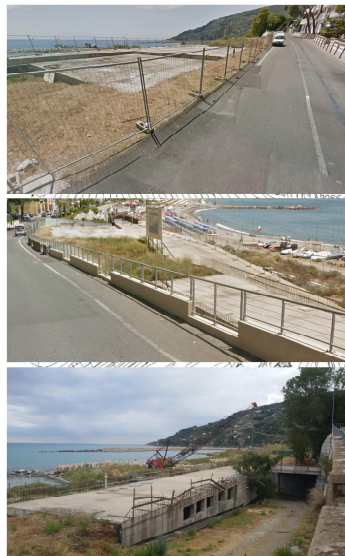
**COMUNE DI OSPEDALETTI (IM)**  
**SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA** (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)  
denominato **Ambito 01 SPC [Sedime Pista Ciclopedonale]**

La Scheda normativa di seguito riportata si riferisce ad un Ambito di rigenerazione urbana che **comporta la modifica della disciplina urbanistica contenuta nel vigente piano urbanistico comunale**; è quindi utilizzabile per stabilire la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'ambito di rigenerazione urbana individuato con l'apposita perimetrazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018.

**Il presente ambito di rigenerazione urbana è diviso in due aree di intervento separate tra loro (01\_SPC.1 a ovest e 01.SPC.2 a est), che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati nella Scheda normativa dell'Ambito. Considerate le caratteristiche territoriali, urbane, morfologiche e di destinazione pressoché identiche di ciascun sotto-ambito non occorre differenziare la relativa disciplina urbanistico-edilizia è quindi non risulta necessario indicare nella stessa Scheda la specifica disciplina urbanistico-edilizia da attribuire a ciascuna delle aree di intervento in cui si articola l'Ambito.**

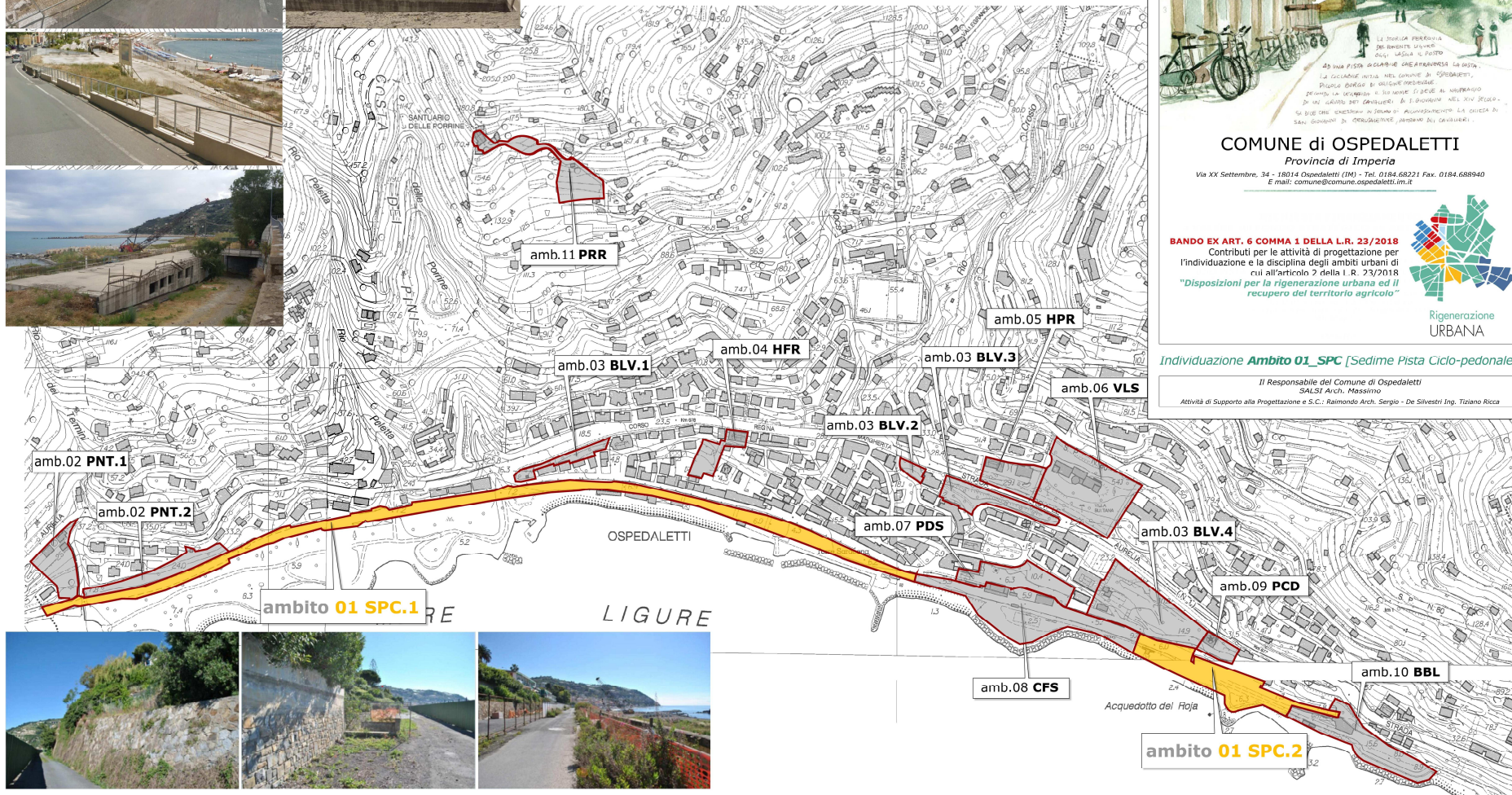
Come prescritto, la redazione della Scheda normativa è stata associata all'individuazione e alla perimetrazione di un ambito di rigenerazione costituisce a tutti gli effetti l'esito di una attività di pianificazione urbanistica, sia pure circoscritta a parti del territorio comunale, e come tale è corredata da tutti i profili e contenuti necessari per attribuire una compiuta disciplina urbanistico-edilizia all'ambito 01\_SPC.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito che è avvenuta mediante una perimetrazione non unitaria che però risulta interrotta nella parte mediana da una zona a cui è stata riferita un'identificazione d'ambito autonoma. Quindi, come già evidenziato, tale condizione non determina la modalità di perimetrazione di più aree di intervento. Per facilitare la verifica si è di seguito inserita la planimetria d'identificazione dell'Ambito 01\_SPC dalla quale è dimostrabile come areale sia connotato da caratteri unitari e quindi omogenei.



PERIMETRAZIONE AMBITI - Superficie Totale: mq 120.415

**AMBITO 01 SPC** Sedime Pista Ciclopeditonale [mq= 36.230] di cui: SPC.1= mq 23.740  
SPC.2= mq 12.490



**OSPEDALETTI L.**

LA STRADA PEDONALE  
DEI BARRATI LIGURI  
DALLA VALLATA AL PORTO  
49 mila PISA SQUARRE CHE RINFRANCA LA COSTA  
LA COLLINA ANTICA NEL COMUNE DI OSPEDALETTI  
PIRELLA GÖTTSCHE LOWE  
PRIMA LA STRADA - IL NOME SI TIRCE AL NAUFRAGIO  
DI UN VILLAGGIO DEI GARIBOLDI DA L'ESPANSIONE NEL XIV SECOLO  
SU SOGNI CHE SENSIBILI IN SERVO: RIGENERAZIONE LA CHIESA DI  
SAN GIOVANNI DI ORSAGUONE, PARRONDI DI CAVALIERI...

**COMUNE di OSPEDALETTI**  
Provincia di Imperia  
Via XX Settembre, 34 - 18014 Ospedaletti (IM) - Tel. 0184.68221 Fax. 0184.688940  
E mail: comune@comune.ospedaletti.im.it

**BANDO EX ART. 6 COMMA 1 DELLA L.R. 23/2018**  
Contributi per le attività di progettazione per  
l'individuazione e la disciplina degli ambiti urbani di  
cui all'articolo 2 della l. R. 23/2018  
"Disposizioni per la rigenerazione urbana ed il  
recupero del territorio agricolo"

**Rigenerazione URBANA**

**Individuazione Ambito 01\_SPC [Sedime Pista Ciclo-pedonale]**  
Il Responsabile del Comune di Ospedaletti  
SALSI Arch. Massimo  
Attività di Supporto alla Progettazione e S.C.: Raimondo Arch. Sergio - De Silvestri Ing. Tiziano Ricca

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p><b>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</b>  <b>SPC_01</b>  <b>Sedimi Pista Ciclopeditonale</b></p> <p><b>Articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate ma omogenee tra loro:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area 1: SPC_01.1</li> <li>- Area 2: SPC_01.2</li> </ul> <p><b>Perimetrazione associata:</b>  <b>Tav. Perimetrazione Ambito SPC 01 scala 5000</b></p>	<p><b>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione:</b></p> <p>Il territorio comunale di Ospedaletti si pone come “punto di partenza” di ponente del percorso ciclo-pedonale - che unisce fisicamente e simbolicamente lungo un percorso di 24 km 8 diversi Comuni, dotati di diversificate risorse paesaggistiche, culturali e turistiche ma anche interessati in vario grado da fenomeni di degrado ambientale, urbanistico, edilizio e sociale; è stato concepito ed è di fatto divenuto, oltre che un tracciato da attraversare “in velocità”, anche (in antitesi a quanto succede oggi sull’Aurelia diventata impercorribile al viaggiatore che voglia godere del paesaggio) uno spazio lineare di recupero urbano e sociale ed inestinguibile risorsa culturale e turistica, finalmente percorribile anche a “passo d’uomo”.</p> <p>La pista ciclopeditonale, interagendo virtuosamente con il contesto di riferimento, è divenuta per ogni singolo Comune e per tutti unitamente, un’opportunità unica di sperimentazione urbanistica “<i>un superluogo contemporaneo... icona di un nuovo modo di intendere l’architettura come componente essenziale della politica urbana</i>” [Stefano Boeri, L’architettura, la politica e il futuro nel quotidiano, in “Abitare” n. 482 maggio 2008], conformandosi così come Parco Costiero Lineare (Cycling Riviera del Ponente Ligure).</p> <p>Rilanciando anche un progetto turistico non sterilmente inquadrato nei recinti della seconda casa, ma a diretto contatto con le potenzialità ambientali e culturali dell’area, considerando il paesaggio naturale e quello architettonico opere aperte all’uso collettivo, risorse economiche da trasmettere e preservare alle generazioni future.</p> <p>La Rigenerazione Urbana, applicata al contesto paesaggistico della pista ciclabile può diventare uno strumento innovativo, coinvolgendo realtà disomogenee in un processo di sviluppo unificante ma flessibile, aperto dunque ai diversi stimoli ambientali e culturali offerti lungo il percorso. In particolar modo per Ospedaletti che forse più di ogni altro territorio comunale attraversato dall’infrastruttura ciclo-pedonale, ha goduto delle benefiche ricadute (ambientali, morfologiche, paesaggistiche, turistiche, sociali, economiche) della riconversione del tracciato ferroviario in Parco Costiero votato alla mobilità sostenibile. Gli effetti di quella “rivoluzione” socio-economica che ha caratterizzato il Ponente Ligure con la realizzazione del tracciato ferroviario litoraneo negli anni Settanta dell’Ottocento, si sono così trasformati in nuova linfa benefica con la riconversione della stessa “barriera ferrata” in pista ciclo-pedonale.</p> <p>L’applicazione della Rigenerazione Urbana ad una porzione di territorio in cui è in corso di sviluppo una tangibile valorizzazione territoriale, si manifesta come occasione unica, imperdibile dal momento che l’ambito di intervento, al cui interno sono sottoposti ad analisi tutti gli edifici e gli altri manufatti edilizi funzionali all’ex ferrovia ora in stato di degrado e di abbandono, viene esteso ad un percorso sovracomunale che attraversa realtà urbane, sociali, culturali e paesaggistiche differenti pur appartenendo ad una dimensione “provinciale” unitaria.</p> <p>La pista ciclopeditonale, diventata immediatamente patrimonio della comunità attirando un pubblico diversificato e trasversale, può diventare l’occasione per il recupero della coscienza civica e ambientale del</p>	<p><b>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</b>  Zona FS3 di P.R.U.S.S.T. (corridoio turistico trasportistico)</p> <p><b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona F: SERVIZI</li> <li>-</li> </ul> <p><b>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11: Riqualficazione di tessuti lineari produttivi disorganizzati</li> <li>- 15: Riqualficazione del Territorio Demaniale Costiero</li> <li>- 18: Trasformazione urbanistica di aree dismesse</li> </ul>



cittadino e delle Amministrazioni, fornendo a queste ultime uno strumento non per imporre il cambiamento ma per condividere un progetto comune di sviluppo.

Il tracciato ciclopedonale ricavato sul sedime dell'ex ferrovia, con l'eterogeneità di siti, situazioni e paesaggi attraversati e quindi in qualche modo collegati e dialoganti, diventa sede ideale di applicazione di uno strumento normativo innovativo proprio per questa finalità dichiarata di unificazione e armonizzazione nel rispetto della complessità, anche in prospettiva degli sviluppi futuri del percorso.

Paradossalmente ed in un periodo di tempo relativamente breve, l'illuminata realizzazione di un Parco Costiero Lineare concepita dal PRUSST che si estende attraverso il ponente ligure, lungo il quale è possibile incontrare luoghi di incomparabile bellezza, riscoperti grazie alla valorizzazione delle aree su cui correva la linea ferroviaria che collegava San Lorenzo al mare a Ospedaletti, ha riscontrato un successo assai superiore alle aspettative in termini di presenze/giorno. La "pista" è divenuta un fattore a cui tutto si rapporta (dal mercato immobiliare alla medicina dello sport, dalla scelta di mobilità sostenibile alla manifestazione sportiva internazionale, dal miglioramento della qualità della vita all'attrazione turistica e quindi alla ricettività).

Alla crisi congenita della società pubblica Area 24 SpA a cui era stata demandata l'attuazione degli interventi previsti dal P.R.U.S.S.T. e che ha portato a compimento la sua *mission* nel 2015 per ciò che ha riguardato la realizzazione dell'infrastruttura ciclo-pedonale ma non per quanto concerne la valorizzazione degli immobili presenti lungo il tragitto, corrisponde un continuo incremento del numero e della tipologia dei fruitori del tracciato e quindi una crescita esponenziale di nuovi spazi attrezzati in fregio alla pista.

In particolare modo per Ospedaletti, vero e proprio "capolinea" di ponente del Parco Costiero o meglio "Porta Occidentale" (viste le oggettive difficoltà, per non dire impossibilità, di collegamento diretto con il territorio comunale di Bordighera, risulta vitale il potenziamento delle infrastrutture esistenti e la corretta valorizzazione del compendio immobiliare della ex ferrovia, con la finalità di fornire nuove e più idonee opportunità a beneficio sia dei residenti che dei turisti, offrendo un'ampia scelta di servizi e occasioni di svago.

In questo senso è stata concepita la Rigenerazione Urbana dell'ex sedime ferroviario, vale a dire come un fisiologico completamento di un intervento di trasformazione urbana che possa mettere in comunicazione i diversi ambiti cittadini interessati, con l'intenzione di valorizzare gli ambiti urbani rendendoli maggiormente fruibili, anche tramite la realizzazione di nuovi spazi commerciali (fuori terra o ricavati all'interno del terrapieno o l'ampliamento di strutture esistenti già votate alla ricettività turistica.

I servizi previsti al momento del suo concepimento si sono rivelati insufficienti.

Ospedaletti, poi, che è stato l'ultimo tratto completato, per lungo periodo del tutto intercluso all'esperienza degli altri sette comuni attraversati dalla ciclabile, ha vissuto positivamente l'iniziale invasione dei ciclisti ma ora è ormai palpabile la carenza di servizi specifici di qualità. Ci si riferisce ai punti di noleggio bici, di assistenza meccanica, di vendita degli accessori e di materiale sportivo, di punti di informazione e presidio, di interscambio, dal momento che la città delle Rose si è trasformata, come accennato, nel vero "capolinea" della pista, soprattutto in riferimento ai fruitori provenienti dalla vicina Francia.

Naturalmente il risultato finale delle attività cui converge questo progetto, è la creazione di un percorso turistico che utilizzi le risorse del territorio attraversato, rispettandone le pregevoli caratteristiche ambientali e valorizzandone contemporaneamente le peculiarità di un paesaggio di notevole pregio in accordo con le previsioni del PTCP, del PTC e del PdB.

**Articolazione territoriale dell’Ambito e descrizione sintetica:**

SOTTO-AMBITO **SPC.1** [Tratto di ponente e mediano]

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona FS3 di P.R.U.S.S.T. (corridoio turistico trasportistico)

**zona territoriale omogenea di tipo F - Servizi** (D.M. 2 aprile 1968).

Il tratto più a ponente si sviluppa per 915 metri lineari dal confine comunale con Bordighera al via XX Settembre in corrispondenza dell’imbocco di via Cesare Battisti in fregio a Piazza Gramsci.

Tale ex sedime ferroviario, compreso tra la strada statale Aurelia ed il limite a monte della perimetrazione della C.D.M., ormai decaduta, corrispondente al limite del cantiere del porto turistico di Ospedaletti, non è stato ancora oggetto di trasformazione in pista ciclo-pedonale, essendo opera inserita negli ormai decaduti Ambiti d’Intervento Organico dello S.U.A. per la realizzazione di Marina di Baia Verde.

Il terrapieno dell’ex sedime ferroviario, pressoché pianeggiante e regolare, si trova ad una quota media di circa 7,50 m. sl e presenta una larghezza che misura dai 10 ai 15 ml per il suo intero sviluppo. Tale stato dei luoghi consente di destinare la superficie sia alla realizzazione del tracciato della pista ciclo-pedonale (che potrebbe così essere direttamente collegata al percorso superiore della nuova diga foranea) che alla realizzazione di aree verdi attrezzate pertinenti alla “Cycling Riviera” oltre a soddisfare, all’occorrenza, le condizioni di percorribilità da mezzi di soccorso per il raggiungimento dell’area di triage di servizio all’imbocco ovest della nuova galleria ferroviaria. Attualmente il sedime, in parte sterrato, è destinato ad area di accesso di sicurezza provvisoria alla galleria della ferrovia. La barriera posta al centro del sedime rappresenta la divisione con quella che era la viabilità provvisoria di cantiere.

La proposta di variante in R.U. prevede la **realizzazione di volumi commerciali strutturati** fuori terra, di servizio alla nuova pista posti a monte del percorso in quei tratti la cui larghezza ne permetta l’ubicazione oltre che **volumi mono-affaccio ricavati nel terrapieno, a destinazione sia commerciale che a parcheggio pubblico** o pertinenziale in fregio alla nuova viabilità del Porto Turistico.

Il tratto mediano si sviluppa per 515 metri lineari lungo l’intera via XX Settembre, denominato Lungomare Sandro Pertini, da Piazza Gramsci a Piazza IV Novembre. L’infrastruttura è stata realizzata con i Fondi PAR FAS - Azione B.2Ob. 5.1.3. - DGR 1375/12 (interventi 01 e 02 Rif. DGR 697/2013-DGR 1022/2013-DGR 1375/2012) ed ha visto la sua ultimazione il 24 maggio 2013.

Le quote plano-altimetriche della pista ciclopedonale, fatto salvo casi specifici (quali ad esempio la porzione di risalita verso il futuro porto di Baiaverde o il raccordo con il già realizzato tratto del “progetto 150 anni”) sono sempre state impostate a +30 cm. rispetto alle quote della parallela via XX Settembre

Al fine di poter accedere alle spiagge ed agli stabilimenti balneari, sono state previste idonee rampe pedonali (a norma Legge 13/89 e s.m.i) realizzate all’interno del perimetro dell’ambito di intervento del rilevato stesso, in modo da non invadere il sedime delle spiagge e degli stabilimenti su di esse ubicate. Lo sbarco a quota spiaggia è stato realizzato dove precedentemente erano posizionate le uscite dei sottopassi che, quanto il rilevato era ancora presente, servivano per passare da via XX settembre alle spiagge.

Sul lato a monte della pista ciclabile è stata creata una fascia verde di grande dimensione in larghezza (nel tratto tra la Via per la Chiesa di San Giovanni e Piazza IV Novembre) ed a monte del verde, sono stati inseriti 120 parcheggi auto, alcuni orientati parallelamente allo sviluppo dell’ex rilevato, altri invece disposti perpendicolari. Il nastro “verde-parcheggi” è interrotto da tre aree di “sosta – attraversamento” che consentono di accedere alla pista ciclopedonale ed al marciapiede a mare da via XX Settembre.

SOTTO-AMBITO **SPC.2** [Tratto di levante] – Superficie mq. 7.450  
 Attuale Destinazione Urbanistica: Zona FS3 di P.R.U.S.T. (corridoio turistico trasportistico)

Questo sotto-ambito si sviluppa per 340 metri lineari lungo via Cavalieri di Malta, dalla zona in corrispondenza della Baia del Sole all'imbocco ovest della Galleria di Capo Nero. L'infrastruttura è stata realizzata con i Fondi PAR FAS - Azione B.2Ob. 5.1.3. - DGR 1375/12 (intervento 03 e 02 Rif. DGR 1375/2012-DGR 1408/2015) ed ha visto la sua ultimazione il 22 marzo 2014.

Il tratto in oggetto, seppur per un breve di sviluppo limitato, si configura come zona marittima a carattere tipico delle borgate marinare liguri con principale funzione turistica, in cui i recenti interventi di riqualificazione hanno apportato connotazioni di una ampliata funzione commerciale. E' caratterizzato verso il litorale dalla presenza di importanti stabilimenti balneari storici (Byblos e Baia del Sole), da rilevanti strutture commerciali (Ristorante Byblos e Dancing) e a monte dalla presenza della Stazione dei Carabinieri. La posizione strategica allo sbocco del lungo tunnel (ml 1750) che collega Pian di Poma di Sanremo a Ospedaletti, concepito come un vero e proprio percorso espositivo dedicato alla "classicissima" ciclistica Milano-Sanremo, e la particolare larghezza delle aree pertinenziali poste a monte del tracciato ed ai piedi del muro di contenimento di via Cavalieri di Malta, ha consentito, all'interno del progetto del cosiddetto IV Lotto, la previsione di un piccolo punto ristoro addossato al muro di contenimento in corrispondenza dell'edificio del Piccadilly, in cui è ad oggi ubicata la Stazione dei Carabinieri.

**Superficie territoriale dell'Ambito: 01\_SPC** mq. 36.230

**Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:**

**01\_SPC.01:** mq. 23.740

**01\_SPC.02:** mq. 12.490

## 2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

### Vincolo Paesaggistico-ambientale.

Dal punto di vista delle valutazioni sulla **qualità ambientale**, l'obiettivo primario perseguito dalla R.U. è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per addivenire ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo paesistico. La pianificazione proposta, pertanto assicura agli sviluppi insediativi gli opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche. coerenti con il contesto d'ambito.

### Piano di Bacino

In base a quanto verificato risulta che gli interventi programmati risultano compatibili, senza opere specifiche, con le eventuali prescrizioni di cui alle norme di attuazione del Piano di bacino per il territorio in cui ricade l'area in esame trattandosi di aree non inondabili e comunque **compatibili** con il collegato regime normativo.

**3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.):**

<b>Identificativo</b>	136410
<b>Componente - Regime Normativo</b>	<b>IS MA</b>
<b>Descrizione Componente - Regime Normativo</b>	<b>Insediamiento Sparso a regime normativo di Mantenimento</b>
<b>Numero Tavola</b>	58
<b>Atto/Data Approvazione Zona</b>	DCR n. 43 del 23/12/2015
<b>Data Aggiornamento</b>	2022-06-08

<b>Identificativo</b>	136390
<b>Componente - Regime Normativo</b>	<b>PCP</b>
<b>Descrizione Componente - Regime Normativo</b>	<b>Parco Costiero del Ponente</b>
<b>Numero Tavola</b>	58
<b>Atto/Data Approvazione Zona</b>	DCR n. 18 del 02/08/2011
<b>Data Aggiornamento</b>	2022-06-08

<b>Identificativo</b>	136436
<b>Componente - Regime Normativo</b>	TU
<b>Descrizione Componente - Regime Normativo</b>	Tessuto Urbano
<b>Numero Tavola</b>	58
<b>Atto/Data Approvazione Zona</b>	DCR n. 43 del 23/12/2015
<b>Data Aggiornamento</b>	2022-06-08

Gli interventi programmati e proposti per quest'ambito risultano coerenti con tali disposti disciplinare dal momento che si pongono come obiettivo l'assicurazione, mediante la definizione di nuove regole urbanistiche, edilizie ed architettoniche, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.

**Criteria vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):**

- a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche, tecnologiche ed impiantistiche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
- b) In prossimità del centro storico gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.

**4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:****Vincolo Architettonico**

<b>Provincia</b>	IM
<b>Data di Aggiornamento</b>	09/08/2016
<b>Comune</b>	OSPEDALETTI
<b>Codice Monumentale</b>	11
<b>Codice NCTN</b>	07/00210096
<b>Descrizione</b>	sedime ex area ferroviaria e area sottoposta a tutela indiretta
<b>Anno del decreto di vincolo</b>	2004
<b>Articolo</b>	art. 45 del Dlgs. 42/2004
<b>Note</b>	area di rispetto art. 45 decreto 2004
<b>Decreto</b>	<b>00210096.pdf</b>
<b>Stralcio</b>	<b>00210096_sc.pdf</b>
<b>Foto</b>	<b>0700210096_fta95236.jpg</b>

**5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:**

- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: **SI**
- b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: **SI**
- c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: **SI**
- d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: **NO**

**Condizioni di Degrado Urbanistico del contesto:**

La proposta di R.U. è il risultato di una sintesi organica del programma che l'Amm. Comunale si accinge a perseguire in maniera unitaria. Non può configurarsi quindi in un solo elenco di obiettivi bensì si configura come una equilibrata composizione di ambiti legati da un fil rouge per cui ogni scelta di variante integra tutte le altre per definire un'articolata e virtuosa strategia di RECUPERO e VALORIZZAZIONE di aree e di edifici, vale a dire in scala territoriale, urbanistica, edilizia ed architettonica. Il riuso sostenibile dell'ex sedime ferroviario ha di fatto portato alla generazione del Parco Costiero che qui ha avuto il suo più eclatante risultato. Paradossalmente tale vitale infrastruttura, il cui fulcro è il percorso ciclo-pedonale, ha acuito la percezione, quindi la consapevolezza, dell'esistenza di innumerevoli zone intercluse di potenziale pregio, di edifici o complessi di edifici in disuso a diretto contatto con le aree valorizzate. In più, la realizzazione del PRUSST nella fascia litoranea ha contribuito, quasi come un sistema a vasi comunicanti, al progressivo "inaridimento" sociale, commerciale e di frequentazione, di zone un tempo floride. Tornando al litorale, il ricco menù della città delle Rose propone l'ottocentesco compendio immobiliare della ex Ferrovia, in oggi di proprietà della soc Area 24 Spa in liquid., costituito dalla ex Stazione Passeggeri ormai ridotta a mero deposito e dal recente fabbricato realizzato in luogo dell'ex Sottostaz. Elettrica, ad oggi desolatamente non finito. Non hanno avuto miglior sorte altri ambiti come l'area interclusa a monte del Byblos, lo stesso fabbricato di proprietà comunale in disuso cronico (Dancing Betise) ed i volumi in cui trovano posto le cabine balneari in muratura dello stesso compendio. All'estremo ponente è ormai noto come ogni intervento concepito dal PRUSST sia stato trascinato nel baratro del destino di Baia Verde. Ci si riferisce ai terreni posti nella zona di confine ovest con Bordighera per i quali era previsto un intervento di realizzazione di nuove volumetrie ad albergo tradizionale (in oggi assai poco appetibile) o dell'incongrua bretella di collegamento



carrabile tra il nuovo Porto Turistico e la Via Aurelia. Non a caso a monte del cantiere di quella che doveva divenire la Marina di Baia Verde, non è stato neppure realizzato il proseguimento della pista ciclo-pedonale. A tale quadro si aggiunge la necessità di un piano di opere di difesa della costa per il presidio degli arenili e la ri-generazione della passeggiata costiera oltre che di quel piazzale a mare che ha da sempre **ospitato** eventi e manifestazioni, vero cuore pulsante della comunità.

#### **6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:**

- 1) Ottimizzazione, in ambito urbano, della "infrastruttura ciclopedonale" per soddisfare le nuove necessità della crescente popolazione fruitrice. "Ri-generazione" attraverso "generazione" di puntuali strutture commerciali/servizi che si conformino alle morfologia dell'oggetto pista e alle aree ad essa confinanti: Porto Turistico a regime, centro con gli stabilimenti balneari storici, tratto della ex stazione FS/ piazzale a mare, zona di levante con maggiori potenzialità per attività sportive/fitness.
- 2) Nello specifico la proposta di variante in R.U. del Sotto-Ambito 01\_SPC.01 prevede:
  - la realizzazione di volumi commerciali strutturati fuori terra, di servizio alla nuova pista posti a monte ed all'interno del perimetro delle aree verdi;
  - la realizzazione di volumi interrati (ove le caratteristiche morfologiche e geometriche del terrapieno dell'ex sedime ciclo-pedonale lo consentano) a destinazione commerciale, sportiva, parcheggi e servizi.
- 3) Per il Sotto-Ambito 01\_SPC.02 a proposta di variante in R.U. prevede
  - l'ampliamento della volumetria di tale Punto Ristoro consentendo la realizzazione anche di un secondo livello. Inoltre, sempre lungo la fascia a monte verso levante è previsto l'inserimento di nuovi volumi commerciali strutturati fuori terra ad unico piano, di servizio alla pista con destinazione specifica collegata al noleggio, alla vendita ed alla riparazione delle biciclette ed all'outdoor fitness per tutte le età e le abilità.
- 4) Si è programmata altresì la realizzazione di
  - un percorso carrabile di servizio al piazzale a mare ubicato a valle del sedime della pista ciclabile;
  - di un parco sportivo/ludico pubblico con la creazione di un volume a destinazione di Palestra per le attività correlate all'outdoor fitness;
  - un parco avventura con parete dedicata all'arrampicata;
  - una zona dedicata all'equitazione ed all'ippo-terapia;
  - un parco foto-voltaico integrato alle coperture delle strutture leggere fin qui descritte;

**Realizzazione di volumetrie contenute, fuori terra ad uso commerciale e servizi/sport oltre, ove possibile, volumi interrati a destinazione servizi/parcheggi/attività sportive e commerciali.**

Destinazioni:

Servizi/parcheggi

Commercio

Attività Sportive

Mq ft max = 1.400

Mc ft max = 5.400

#### **Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:**

- **abitative: SI**
- **sociali: SI**
- **urbanistiche: SI**
- **ambientali: SI**
- **culturali: SI**

La particolare posizione geografica di Ospedaletti conferisce all'organico programma di R.U. proposto, la potenzialità di incidere positivamente sul territorio comunale ma, di fatto, di garantire molteplici e diversificati effetti benefici su tutto il territorio. La modesta borgata del primo dopoguerra, divenuta bella realtà provinciale, ha ormai la coscienza di essere una cittadina di respiro internazionale che può realizzare con le proprie forze, un disegno di ordinato sviluppo e progresso in continuità, o meglio in rete, con tutto il Ponente Ligure, giocando un ruolo fondamentale per la promozione del territorio, l'offerta di strutture d'eccellenza, il miglioramento della qualità della vita della popolazione residente, l'effetto volano per una fisiologico e concreto aumento dei posti di lavoro.

Il porre al centro del progetto la longevità come risorsa di comunità non fa altro che esaltare gli obiettivi che si erano posti i "padri" della pista ciclo-pedonale, di cui Ospedaletti costituisce la Porta d'Occidente, accogliendo i sempre più numerosi fruitori d'Oltralpe e dell'estremo Ponente, ed al tempo stesso essendo la meta del lungo percorso che proviene da levante. Effetti tangibili sono quindi il potenziamento della storica vocazione turistica a livello internazionale in cui trova spazio vitale la valorizzazione architettonica e funzionale di edifici di valenza storica; lo sviluppo della mobilità sostenibile all'interno del programma pluri-regionale e frontaliero della Ciclovia Tirrenica; l'incremento delle attività commerciali declinate in tutte le loro migliori potenzialità e quindi la crescita socio-economica. Nello specifico si intende mirare a quanto illustrato dalla Regione Liguria nell'intervento ad Urban Promo dal titolo "Tra cielo e mare: rigenerazione territoriale e mobilità sostenibile nel ponente ligure", in raccordo con il progetto ALCOTRA EDU-MOB e con la quello della Ciclovia Tirrenica, che coinvolge oltre la Liguria il Lazio e la Toscana, mentre è in corso la realizzazione del tracciato e la valorizzazione delle aree ex-ferroviarie nella tratta dismessa tra San Lorenzo e Andora; azione questa strettamente legata a quella dei partner fondamentali di RFI e FS Sistemi Urbani. Gli obiettivi sono quindi ambiziosi, ma proprio per questo la strategia di riqualificazione del fronte mare, della zona della Via Aurelia e di una porzione di mezza costa, avrà effetti che non potranno limitarsi al solo perimetro comunale: Invero traggono da subito l'intera "Riviera dei Fiori", la vicina Costa Azzurra e naturalmente il bacino dell'entroterra e del Basso Piemonte. E' evidente, inoltre, che il Programma di R.U. avrà ancor maggiori ripercussioni positive al di fuori dei confini comunali poiché la generazione di una siffatta serie di eccellenze si porrà alla base per "apparecchiare" le condizioni più favorevoli al completamento del Porto Turistico da parte di investitori di alto profilo internazionale nel cuore del Santuario dei Cetacei.

**7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)**

**Indicare le tipologie di interventi per la rigenerazione urbana previsti per l'Ambito e per le sue eventuali articolazioni, tra quelli indicati all'art. 3 della l.r. n. 23/2018:**

- a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della l.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano: **SI**
- b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: **SI**
  - 1) l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano: **SI**
  - 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocatione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: **NO**
  - 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: **SI**
  - 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: **SI**
  - 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: **SI**
  - 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: **SI**
  - 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde: **SI**

	<p>8) l’inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l’insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi: <b>SI</b></p> <p>9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: <b>SI</b></p> <p>10) l’eliminazione dell’esposizione al rischio idraulico: <b>SI</b></p> <p><b>Nota redazionale:</b> indicare con SI o NO la tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti.</p>									
<p><b>8 - Disciplina delle destinazioni d’uso</b></p>	<p><b>Categorie funzionali</b></p>	<p><b>Funzioni principali previste</b></p>	<p><b>Eventuali funzioni complementari previste</b></p>	<p><b>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</b></p> <table border="1" data-bbox="1467 475 2112 595"> <tr> <td data-bbox="1467 475 1776 595"> <p>Per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</p> </td> <td data-bbox="1778 475 2112 595"> <p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</p> </td> </tr> </table>	<p>Per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</p>	<p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</p>				
<p>Per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</p>	<p>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</p>									
	<p>Residenza</p>									
	<p>Turistico-ricettiva</p>									
	<p>Produttiva e direzionale</p>		<p><b>SI</b></p>	<p><b>SI</b></p>						
	<p>Commercio</p>	<p><b>SI</b></p>		<p><b>SI</b></p>						
	<p>Autorimesse e rimessaggi</p>		<p><b>SI</b></p>	<p><b>SI</b></p>						
	<p>Servizi</p>	<p><b>SI</b></p>		<p><b>SI</b></p>						
<p><b>9 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell’Ambito:</b></p> <table border="1" data-bbox="584 901 2112 1418"> <tr> <td data-bbox="584 901 2112 940" style="text-align: center;"> <p><b>Interventi previsti</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 943 2112 973"> <p><b>Attività edilizia libera</b> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 976 2112 1007"> <p><b>Manutenzione ordinaria:</b> sempre ammessa</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1010 2112 1104"> <p><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):</b> ammessi esclusivamente se volti all’attribuzione ad una tra le funzioni principali ammesse, o nel sistema dei servizi per le attività di studio e di conoscenza ecologica e naturalistica, o per la creazione di punti di appoggio alla fruizione escursionistica</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1107 2112 1305"> <p><b>Manutenzione straordinaria</b> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> sempre ammessa</p> <p>2) <b>Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> non ammessa.</p> <p>- nel caso di <b>Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l’ammissibilità di interventi:</b></p> <p>- Senza modifiche alle strutture degli edifici: <b>si</b></p> <p>- Con modifiche alle strutture degli edifici: <b>no</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1308 2112 1418"> <p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza cambio d’uso:</b> sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d’uso esistente salvo il caso ove la destinazione d’uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell’ambito</p> </td> </tr> </table>				<p><b>Interventi previsti</b></p>	<p><b>Attività edilizia libera</b> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%</p>	<p><b>Manutenzione ordinaria:</b> sempre ammessa</p>	<p><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):</b> ammessi esclusivamente se volti all’attribuzione ad una tra le funzioni principali ammesse, o nel sistema dei servizi per le attività di studio e di conoscenza ecologica e naturalistica, o per la creazione di punti di appoggio alla fruizione escursionistica</p>	<p><b>Manutenzione straordinaria</b> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> sempre ammessa</p> <p>2) <b>Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> non ammessa.</p> <p>- nel caso di <b>Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l’ammissibilità di interventi:</b></p> <p>- Senza modifiche alle strutture degli edifici: <b>si</b></p> <p>- Con modifiche alle strutture degli edifici: <b>no</b></p>	<p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza cambio d’uso:</b> sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d’uso esistente salvo il caso ove la destinazione d’uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell’ambito</p>
<p><b>Interventi previsti</b></p>										
<p><b>Attività edilizia libera</b> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%</p>										
<p><b>Manutenzione ordinaria:</b> sempre ammessa</p>										
<p><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):</b> ammessi esclusivamente se volti all’attribuzione ad una tra le funzioni principali ammesse, o nel sistema dei servizi per le attività di studio e di conoscenza ecologica e naturalistica, o per la creazione di punti di appoggio alla fruizione escursionistica</p>										
<p><b>Manutenzione straordinaria</b> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> sempre ammessa</p> <p>2) <b>Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> non ammessa.</p> <p>- nel caso di <b>Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l’ammissibilità di interventi:</b></p> <p>- Senza modifiche alle strutture degli edifici: <b>si</b></p> <p>- Con modifiche alle strutture degli edifici: <b>no</b></p>										
<p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) <b>Senza cambio d’uso:</b> sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d’uso esistente salvo il caso ove la destinazione d’uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell’ambito</p>										

	<p>2) <b>Con cambio d'uso compatibile:</b> ammesso ove comporti mutamento della destinazione d'uso verso una tra quelle previste nell'ambito <del>nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:</del></p> <p><del>3) Senza modifiche alle strutture:</del></p> <p><del>4) Con modifiche alle strutture:</del></p>
	<p><b>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</b></p> <p>1) <b>Modifiche esterne:</b> ammesse</p> <p>2) <b>Cambio d'uso con opere edilizie:</b> non ammessa</p> <p>3) <b>Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> sempre ammessa con ripresa dei caratteri tipologici presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, con eccezione per i fabbricati di valore testimoniale</li> <li>- <b>Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> ammessa con ripresa dei caratteri tipologici presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, con eccezione per i fabbricati di valore testimoniale.</li> </ul> <p>4) <b>Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</b> sì</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> con ripresa dei caratteri tipologici presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto.</li> <li>- <b>Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> sì</li> </ul>
	<p><b>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>
	<p>Interventi di nuova costruzione per strutture compatibili con le destinazioni del Parco Costiero "Cycling Riviera" della Riviera dei fiori</p> <p>1) <b>Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ampliamento planimetrico:</b> sì con limite massimo di 50 mq di SU complessiva (SU esistente + SU ampliamento)</li> <li>- <b>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</b> no</li> <li>- <b>Solo sopraelevazione:</b> h. max/numero di piani: no</li> </ul> <p><b>Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti in funzione della tipologia dell'Ambito:</b></p> <p>2) <b>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali max. __20__%, di cui: - proprio __20__%; - da credito edilizio: __0,00__%</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ampliamento planimetrico:</b> sì</li> <li>- <b>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</b> no</li> <li>- <b>Solo sopraelevazione:</b> h. max/numero di piani: no</li> </ul> <p>3) <b>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 10 %, di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio: 0 %</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Ampliamento planimetrico:</b> sì</li> <li>- <b>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</b> no</li> <li>- <b>Solo sopraelevazione:</b> h. max/numero di piani: no</li> </ul>

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale: non previsto

Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per i PUC post R.R. 2/2017) in funzione della zona omogenea/tipologia dell'Ambito del PUC in cui ricade l'Ambito di rigenerazione urbana;

- Densità fondiaria massima: \_\_\_\_\_mq/mq

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%

- Ampliamento planimetrico:

- Ampliamento planimetrico e altimetrico:

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: \_\_\_\_\_

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio: \_\_\_\_\_%

- Ampliamento planimetrico:

- Ampliamento planimetrico e altimetrico:

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio: \_\_\_\_\_%

- Ampliamento planimetrico:

- Ampliamento planimetrico e altimetrico:

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per PUC post R.R. 2/2017) in funzione delle condizioni dell'Ambito (Campo 5) e dei relativi obiettivi (Campo 6): non previsto

- Densità fondiaria massima: \_\_\_\_\_mq/mq

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. \_\_\_\_\_% di cui:

- proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;

- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana:

a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:

- proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;

b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:

- proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%

(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati:
  - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:
  - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdiF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:

6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: non previsto

- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. \_\_\_\_\_% di cui:
  - proprio \_\_\_\_\_%; -da credito edilizio \_\_\_\_\_%;
- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana:
  - a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:
    - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;
  - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:
    - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;

(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)

- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati:
  - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:
  - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdiF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:

7) Costruzione di nuovi edifici in struttura leggera (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):

- Indice di permeabilità territoriale/fondario IP max 90 % (n. 10 RET)
- Numero di piani max 2 (n. 25 RET)
- Altezza dell'edificio max 7,5 m (n. 28 RET)

Tipo di volume fuori	Dimensioni	Indice di copertura max.	Altezza massima	Caratteristiche costruttive per la
----------------------	------------	--------------------------	-----------------	------------------------------------



terra	max. (mq o mc)	(% superficie insediamento)	(oltre l'altezza degli edifici)	mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Punto Ristoro, Chiosco, Punto Commerciale	400 mq		3,5 m	*

**8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): non ammessa**

**NORME PER IL CORRETTO INSERIMENTO PAESISTICO-AMBIENTALE DEI NUOVI MANUFATTI EDILIZI.**

- Le modalità applicative, i principi costruttivi e le buone pratiche qui enunciati per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale si devono considerare integrativi del regolamento edilizio e di igiene comunale, delle norme operative del vigente Piano Regolatore Comunale; la loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.
- I nuovi interventi edilizi; essi dovranno necessariamente rispettare i rapporti tradizionali con il contesto urbanistico e ambientale utilizzando forme e materiali rispondenti alle caratteristiche del sito.
- Nella realizzazione di nuovi edifici andrà effettuata la scelta di materiali edilizi al fine di garantire il benessere abitativo, minimizzando il costo ambientale e sociale in relazione alla loro produzione, uso e destinazione.
- Dovrà essere garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica e acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.  
Per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale occorrerà:
  - minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi scegliendoli in base ai loro effetti riscontrabili sulla salute e sul benessere abitativo, sull'ambiente e sulle persone;
  - migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'involucro ricercando soluzioni che minimizzino gli scambi termici non controllati con l'esterno (serramenti a bassa trasmittanza, elementi fissi di schermatura posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata, vetri fotosensibili, dispositivi mobili per la schermatura graduale, etc...);  
minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura (tetti e pareti ventilate, etc...);
  - favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni (adeguato assetto distributivo interno, orientamento delle superfici vetrate, utilizzo di dispositivi che consentano la schermatura graduale, impiego di vetri fotosensibili, corretta diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare);
  - favorire l'impiego di sistemi solari passivi in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento;
  - sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare (impianto radiante a pavimento);
  - recupero di calore nella ventilazione; scambiatore di calore geotermico, ecc...);
  - migliorare la circolazione d'aria all'interno degli ambienti;
  - favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaico, ecc...).

**FORMA E TIPOLOGIA**

- I nuovi manufatti dovranno preferibilmente avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari; le facciate dovranno essere semplici, caratterizzate da una ripartizione ritmica degli accessi e delle finestre.
- La progettazione dell'involucro edilizio dovrà essere finalizzata alla riduzione dei carichi di riscaldamento e raffrescamento.

3. Nella realizzazione dei manufatti potrà essere adottata preferibilmente un'impostazione plani volumetrica che preveda:
    - un basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato;
    - un'adeguata altezza dei fronti, al fine di ottenere un orientamento e/o una inclinazione della copertura favorevole allo sfruttamento degli apporti energetici solari;
    - la realizzazione di portici rivolta sul fronte Sud, di altezza e profondità idonea a schermare la parete retrostante dalla radiazione solare diretta;
    - minimizzare la superficie di contatto tra vani riscaldati e vani non riscaldati.
  4. Le balconate ed i terrazzi dovranno essere concepiti come elementi esterni, strutturalmente svincolati dell'involucro riscaldato, impiegando preferibilmente struttura leggera con ancoraggi, evitando ponti termici disperdenti.
  5. Le logge coperte e le verande dovranno svolgere funzione di elementi di accumulo dell'energia termica solare, al fine di ottenere un apporto energetico favorevole al bilancio termico complessivo.
  6. I materiali e le sagome delle coperture devono essere concepite in relazione alla tipologia tradizionale privilegiando le tecnologie costruttive locali. Sono da evitare le coperture con falde rivolte verso l'interno. Le coperture degli edifici, se a falde, potranno essere a falde con una pendenza compresa tra il 25% ed il 45%. Il tetto piano e le superfici di copertura piane agibili (terrazze, ballatoi, passaggi, solarium, ecc.) potranno essere ammesse, nel limite del 50% della superficie di copertura.
  7. Il manto di copertura dovrà essere omogeneo, preferibilmente in tegole tradizionali (in laterizio o pietra) ma potranno essere inserite tipologie e materiali diversi purché esteticamente compatibili con le coperture circostanti esistenti; sono consentite le coperture in verde pensile.
  8. I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.
  9. È ammesso l'utilizzo a vista dei materiali (pietre, mattoni, tegole, coppi, legni, metalli) con i loro colori naturali;
  10. Le aperture verso l'esterno debbono essere attentamente studiate valutando ed esplicitando le loro proporzioni ed il loro allineamento sia verticale che orizzontale.
  11. I sistemi oscuranti ed i serramenti potranno essere in legno e/o metallo e/o pvc. Sono da preferire colori come il bianco, il nero, il grigio, il bruno, il verde scuro ed il rosso mattone con lievi sfumature sulla tonalità, oltre a quelli naturali del legno.
  12. I pannelli solari e fotovoltaici devono preferibilmente essere integrati nelle varie falde del tetto oppure possono essere posati su un'area riservata o su una struttura di supporto nei pressi del retro dell'edificio, in posizione visivamente meno percettibile.
  13. Deve essere preferibilmente evitata l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato e non aggettanti dai muri, di condizionatori e di pompe di calore sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. È preferita la libera installazione di detti impianti su facciate interne o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici;
  14. gli impianti satellitari privati dovranno essere preferibilmente posizionati sulle falde di copertura e non sulle facciate degli edifici in posizione visivamente meno percettibile, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto.
  15. I caratteri costruttivi dei fabbricati dovranno perciò essere improntati:
    - ad impianti tipologici semplici, con disposizione per lo più allineata alle isoipse evitando piante di geometria polimorfa;
    - all'impiego di materiali quali legno, pietra o pietra intonacata, acciaio, vetro e coperture in ardesia, lamiera verniciata, rame, acciaio, "sedum" pannelli fotovoltaici/solari;
    - a caratterizzare il disegno delle facciate in base a schemi semplici e limitati elementi compositivi
    - I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra anche ricostruita a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, in c.a. faccia a vista o rivestiti in materiale nobile (acciaio corte, legno, ecc.)
    - Le bucatore dovranno avere dimensioni e numero coerenti con la destinazione d'uso del fabbricato.
- Sistemazioni esterne
1. La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere preferibilmente realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico. Allo scopo potranno essere messe a dimora piantumazioni ad essenza caducifoglia in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere lo stesso dalla radiazione solare estiva.

	<p>2. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale.</p> <p>3. Le recinzioni fronte strada dovranno preferibilmente essere alte, dalla quota del marciapiede, m. 1,50, ovvero m. 0,50 di zoccolo e m. 1,00 di ringhiera ad esclusione degli elementi verticali di sostegno e chiusura (pilastri o spalle accessi carrai e pedonali).</p> <p>4. Il progetto edilizio dovrà prevedere idonei spazi per il parcheggio delle biciclette e punti di ricarica elettrica.</p> <p>5. In fase di progettazione edilizia degli edifici dovrà essere previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali fotovoltaico o solare termico, realizzabili tramite sistemi integrati in copertura degli edifici stessi. Tali soluzioni trovano applicazione anche grazie alla prescrizioni del punto precedente.</p> <p>Viabilità e percorsi</p> <p>6. La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, dotata degli opportuni raccordi, facendo particolare attenzione ad accorgimenti per la diminuzione della velocità e la salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.</p> <p>7. I piazzali, i parcheggi e le altre aree carrabili dovranno essere completamente permeabili. In caso di esigenze funzionali che comportino una riduzione della permeabilità dovranno essere realizzati idonei invasi di compensazione adeguatamente dimensionati da tecnico abilitato.</p> <p>8. I materiali e le tecniche costruttive da adottare per la sistemazione delle aree scoperte lastricate devono rispondere ai medesimi criteri generali adottati per gli edifici. Il materiale utilizzato per la finitura superficiale dovrà essere di colore naturale (esempio ghiaino, misto di frantoio e analoghi) e dovrà essere evitato l'uso di asfalti a favore di cls architettonico disattivato.</p> <p>9. Nelle aree a parcheggio si dovrà garantire un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive autoctone, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.</p> <p>10. Il percorso pedonale dovrà offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza e assenza di barriere architettoniche, specialmente nelle zone di uscita degli autoveicoli, pertanto sia i passi carrai sia gli ingressi pedonali dovranno essere arretrati dal filo stradale.</p> <p>11. I passi carrabili dei lotti nella progettazione dovranno rispettare la vigente normativa in materia. I passi pedonali dei lotti potranno accedere da ogni spazio pubblico.</p> <p>Pubblica illuminazione</p> <p>12. Gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi della vigente normativa, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso. Gli stessi dovranno essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi illuminanti.</p> <p>Aree Verdi</p> <p>13. Le aree a verde dovranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione;</li> <li>- attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;</li> <li>- dotate di nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.</li> </ul> <p>14. Le superfici da destinarsi a verde possono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetali che concorrano, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve essere fatta tra le essenze autoctone o naturalizzate, nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali.</p> <p>15. Gli elementi che si rendono necessari al nuovo insediamento (es. insegne, cartelli, panchine, cestini portarifiuti, etc...) dovranno essere dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento nell'ambiente ed il corretto ciclo di manutenzione.</p>
<b>10 - Disciplina recupero sottotetti</b>	<b>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: non applicabile</b>

	<p>- <b>Edifici: no</b></p> <p>- <b>Coperture: no</b></p> <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</p> <p>Per Ambiti di rigenerazione urbana ricadenti all'interno di centri storici, individuazione delle porzioni ove è ammissibile il recupero dei sottotetti con modifiche dell'altezza di colmo e di gronda:</p> <p>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:</p> <p>Dimensione degli abbaini:</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi:</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica:</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <p>— Intervento ammesso:</p> <p>— Intervento non ammesso:</p>																																			
11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria	Superficie accessoria realizzabile 50 % della SU (superficie utile in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.																																			
12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	<p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tipo di impianto</th> <th>Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Impianto di depurazione</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Camini e filtri</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Tralicci e condutture aeree</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Serbatoi e silos</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Altri impianti</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)	Centrale termica/ cogenerazione/elettrica					Impianto di depurazione					Camini e filtri					Tralicci e condutture aeree					Serbatoi e silos					Altri impianti				
Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)																																
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica																																				
Impianto di depurazione																																				
Camini e filtri																																				
Tralicci e condutture aeree																																				
Serbatoi e silos																																				
Altri impianti																																				
13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): non previsto</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:</li> <li>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:</li> <li>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:</li> <li>4) Caratteristiche costruttive:</li> </ol>																																			

	<p><u>Parcheeggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: non previsto</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)</li> <li>2) Caratteristiche costruttive:</li> </ol> <p><u>Parcheeggi privati non pertinenziali</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Parametri dimensionali: larghezza minima posto auto: 2,80 ml – profondità minima posto auto: 5,50 ml</li> <li>2) Caratteristiche costruttive: posti auto realizzati in struttura interrata in c.a. con superfici di parcheggio e manovra in battuto di cls elicoterato anti-scivolo e/o resinato.</li> </ol>
14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	<p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: non previsto</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____%</li> <li>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____%</li> </ol>
15 – Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)	<p>Indicare le altezze massime degli edifici e le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: non necessario</p>
16 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)	
17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	<p>(Per gli eventuali interventi di nuova costruzione di cui al Campo 9, punti 7 e 8, indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): non applicabile</p>
18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	<p>Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:</p> <p>5. Le modalità applicative, i principi costruttivi e le buone pratiche qui enunciati per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale si devono</p>

	<p>considerare integrativi del regolamento edilizio e di igiene comunale, delle norme operative del vigente Piano Regolatore Comunale; la loro applicazione deve comunque ottemperare le specifiche disposizioni di legge o aventi valore di legge vigenti.</p> <p>6. I nuovi interventi edilizi; essi dovranno necessariamente rispettare i rapporti tradizionali con il contesto urbanistico e ambientale utilizzando forme e materiali rispondenti alle caratteristiche del sito.</p> <p>7. Nella realizzazione di nuovi edifici andrà effettuata la scelta di materiali edilizi al fine di garantire il benessere abitativo, minimizzando il costo ambientale e sociale in relazione alla loro produzione, uso e destinazione.</p> <p>8. Dovrà essere garantito il rispetto delle normative vigenti in materia di protezione dagli incendi, prestazioni di isolamento, qualità termica e acustica, caratteristiche igrometriche e statiche degli edifici.</p> <p>Per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale occorrerà:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi scegliendoli in base ai loro effetti riscontrabili sulla salute e sul benessere abitativo, sull'ambiente e sulle persone;</li> <li>→ migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'involucro ricercando soluzioni che minimizzino gli scambi termici non controllati con l'esterno (serramenti a bassa trasmittanza, elementi fissi di schermatura posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata, vetri fotosensibili, dispositivi mobili per la schermatura graduale, etc...);</li> <li>→ minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura (tetti e pareti ventilate, etc...);</li> <li>→ favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni (adeguato assetto distributivo interno, orientamento delle superfici vetrate, utilizzo di dispositivi che consentano la schermatura graduale, impiego di vetri fotosensibili, corretta diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare);</li> <li>→ favorire l'impiego di sistemi solari passivi in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento;</li> <li>→ sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare (impianto radiante a pavimento);</li> <li>→ recupero di calore nella ventilazione; scambiatore di calore geotermico, ecc...);</li> <li>→ migliorare la circolazione d'aria all'interno degli ambienti;</li> <li>→ favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaico, ecc...).</li> </ul> <p><b>FORMA E TIPOLOGIA</b></p> <p>16. I nuovi manufatti dovranno preferibilmente avere forme semplici e lineari, con schemi statici elementari; le facciate dovranno essere semplici, caratterizzate da una ripartizione ritmica degli accessi e delle finestre.</p> <p>17. La progettazione dell'involucro edilizio dovrà essere finalizzata alla riduzione dei carichi di riscaldamento e raffrescamento.</p> <p>18. Nella realizzazione dei manufatti potrà essere adottata preferibilmente un'impostazione plani volumetrica che preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un basso indice di compattezza, calcolato come rapporto tra superficie disperdente e volume interno riscaldato;</li> <li>- un'adeguata altezza dei fronti, al fine di ottenere un orientamento e/o una inclinazione della copertura favorevole allo sfruttamento degli apporti energetici solari;</li> <li>- la realizzazione di portici rivolta sul fronte Sud, di altezza e profondità idonea a schermare la parete retrostante dalla radiazione solare diretta;</li> <li>- minimizzare la superficie di contatto tra vani riscaldati e vani non riscaldati.</li> </ul> <p>19. Le balconate ed i terrazzi dovranno essere concepiti come elementi esterni, strutturalmente svincolati dell'involucro riscaldato, impiegando preferibilmente struttura leggera con ancoraggi, evitando ponti termici disperdenti.</p> <p>20. Le logge coperte e le verande dovranno svolgere funzione di elementi di accumulo dell'energia termica solare, al fine di ottenere un apporto energetico favorevole al bilancio termico complessivo.</p> <p>21. I materiali e le sagome delle coperture devono essere concepite in relazione alla tipologia tradizionale privilegiando le tecnologie costruttive locali. Sono da evitare le coperture con falde rivolte verso l'interno. Le coperture degli edifici, se a falde, potranno essere a falde con una pendenza</p>
--	---



	<p>compresa tra il 25% ed il 45%. Il tetto piano e le superfici di copertura piane agibili (terrazze, ballatoi, passaggi, solarium, ecc.) potranno essere ammesse, nel limite del 50% della superficie di copertura.</p> <p>22. Il manto di copertura dovrà essere omogeneo, preferibilmente in tegole tradizionali (in laterizio o pietra) ma potranno essere inserite tipologie e materiali diversi purché esteticamente compatibili con le coperture circostanti esistenti; sono consentite le coperture in verde pensile.</p> <p>23. I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.</p> <p>24. E' ammesso l'utilizzo a vista dei materiali (pietre, mattoni, tegole, coppi, legni, metalli) con i loro colori naturali;</p> <p>25. Le aperture verso l'esterno debbono essere attentamente studiate valutando ed esplicando le loro proporzioni ed il loro allineamento sia verticale che orizzontale.</p> <p>26. I sistemi oscuranti ed i serramenti potranno essere in legno e/o metallo e/o pvc. Sono da preferire colori come il bianco, il nero, il grigio, il bruno, il verde scuro ed il rosso mattone con lievi sfumature sulla tonalità, oltre a quelli naturali del legno.</p> <p>27. I pannelli solari e fotovoltaici devono preferibilmente essere integrati nelle varie falde del tetto oppure possono essere posati su un'area riservata o su una struttura di supporto nei pressi del retro dell'edificio, in posizione visivamente meno percettibile.</p> <p>28. Deve essere preferibilmente evitata l'installazione, se non in modo opportunamente mascherato e non aggettanti dai muri, di condizionatori e di pompe di calore sulle facciate prospicienti la via pubblica, o comunque da essa significativamente visibili. È preferita la libera installazione di detti impianti su facciate interne o cortili completamente interni all'edificio o su pareti non visibili da spazi pubblici;</p> <p>29. gli impianti satellitari privati dovranno essere preferibilmente posizionati sulle falde di copertura e non sulle facciate degli edifici in posizione visivamente meno percettibile, unificando ove possibile più utenze in un unico impianto.</p> <p>30. I caratteri costruttivi dei fabbricati dovranno perciò essere improntati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ ad impianti tipologici semplici, con disposizione per lo più allineata alle isoipse evitando piante di geometria polimorfa;</li> <li>→ all'impiego di materiali quali legno, pietra o pietra intonacata, acciaio, vetro e coperture in ardesia, lamiera verniciata, rame, acciaio, "sedum" pannelli fotovoltaici/solari;</li> <li>→ a caratterizzare il disegno delle facciate in base a schemi semplici e limitati elementi compositivi</li> <li>→ I muri di contenimento dovranno essere rivestiti in pietra anche ricostruita a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti, in c.a. faccia a vista o rivestiti in materiale nobile (acciaio corte, legno, ecc.)</li> <li>→ Le bucatore dovranno avere dimensioni e numero coerenti con la destinazione d'uso del fabbricato.</li> </ul> <p>Sistemazioni esterne</p> <p>16. La progettazione del verde nelle aree attigue agli edifici deve essere preferibilmente realizzata allo scopo di controllare efficacemente gli agenti climatici e contribuire al benessere abitativo e al comfort termo-igrometrico. Allo scopo potranno essere messe a dimora piantumazioni ad essenza caducifolia in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere lo stesso dalla radiazione solare estiva.</p> <p>17. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale.</p> <p>18. Le recinzioni fronte strada dovranno preferibilmente essere alte, dalla quota del marciapiede, m. 1,50, ovvero m. 0,50 di zoccolo e m. 1,00 di ringhiera ad esclusione degli elementi verticali di sostegno e chiusura (pilastrini o spalle accessi carrai e pedonali).</p> <p>19. Il progetto edilizio dovrà prevedere idonei spazi per il parcheggio delle biciclette e punti di ricarica elettrica.</p> <p>20. In fase di progettazione edilizia degli edifici dovrà essere previsto l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili quali fotovoltaico o solare termico, realizzabili tramite sistemi integrati in copertura degli edifici stessi. Tali soluzioni trovano applicazione anche grazie alle prescrizioni del punto precedente.</p> <p>Viabilità e percorsi</p> <p>21. La nuova viabilità deve essere correttamente gerarchizzata rispetto alla viabilità esistente, dotata degli opportuni raccordi, facendo particolare attenzione ad accorgimenti per la diminuzione della velocità e la salvaguardia dell'incolumità di pedoni e ciclisti.</p> <p>22. I piazzali, i parcheggi e le altre aree carrabili dovranno essere completamente permeabili. In caso di esigenze funzionali che comportino</p>
--	---

	<p>una riduzione della permeabilità dovranno essere realizzati idonei invasi di compensazione adeguatamente dimensionati da tecnico abilitato.</p> <p>23. I materiali e le tecniche costruttive da adottare per la sistemazione delle aree scoperte lastricate devono rispondere ai medesimi criteri generali adottati per gli edifici. Il materiale utilizzato per la finitura superficiale dovrà essere di colore naturale (esempio ghiaino, misto di frantoio e analoghi) e dovrà essere evitato l'uso di asfalti a favore di cls architettonico disattivato.</p> <p>24. Nelle aree a parcheggio si dovrà garantire un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive autoctone, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.</p> <p>25. Il percorso pedonale dovrà offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza e assenza di barriere architettoniche, specialmente nelle zone di uscita degli autoveicoli, pertanto sia i passi carrai sia gli ingressi pedonali dovranno essere arretrati dal filo stradale.</p> <p>26. I passi carrabili dei lotti nella progettazione dovranno rispettare la vigente normativa in materia. I passi pedonali dei lotti potranno accedere da ogni spazio pubblico.</p> <p>Pubblica illuminazione</p> <p>27. Gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi della vigente normativa, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso. Gli stessi dovranno essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi illuminanti.</p> <p>Aree Verdi</p> <p>28. Le aree a verde dovranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione;</li> <li>- attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;</li> <li>- dotate di nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.</li> </ul> <p>29. Le superfici da destinarsi a verde possono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetali che concorrano, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve essere fatta tra le essenze autoctone o naturalizzate, nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali.</p> <p>30. Gli elementi che si rendono necessari al nuovo insediamento (es. insegne, cartelli, panchine, cestini portarifiuti, etc...) dovranno essere dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento nell'ambiente ed il corretto ciclo di manutenzione.</p>
<p><b>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</b></p>	<p>Verifica da parte del Comune di adeguatezza delle <b>Norme Geologiche/micro zonazione sismica di Livello 1 e alla relativa cartografia contenute nel PUC (operat. 09.05.2019)</b> rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia prevista nella Scheda Normativa dell'Ambito di rigenerazione urbana)</p>
<p><b>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</b></p>	<p><del>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all'interno della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)</del></p>
<p><b>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione</b></p>	<p>Tali prestazioni per l'Ambito 01_SPC, sono previste all'interno della programmazione di opere pubbliche realizzate tramite Project Financing e che riguardano alcuni degli altri Ambiti in RU del Comune di Ospedaletti.</p>

delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)	
22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)	<del>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell'eventuale Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</del>
23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: si 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): no
24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a: 1) Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: SI 2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito: SI 3) Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8: NO 4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell'eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15: SI 5) Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10: NO 6) Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12: SI 7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: SI 8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: SI 9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: SI 10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO 11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: SI