

COMUNE DI OSPEDALETTI (IM)
SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)
denominato **Ambito 03 BLV [Bolulevard Corso Regina Margherita]**

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 quattro aree di intervento separate tra loro (03_BLV.1, 03_BLV.2, 03_BLV.3 e BLV_03.4), 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, che si pone in fregio alla via Aurelia, 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 03_BLV.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito si evidenzia che la perimetrazione è avvenuta mediante una perimetrazione unitaria che però risulta interrotta nella sua continuità. 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 03_BLV dalla quale è dimostrabile come areale sia connotato da caratteri unitari e quindi omogenei.



OSPEDALETTI L.

La nuova struttura del servizio civico. Accoglienza al posto. Un servizio in grado di rispondere alle esigenze di tutti. Disporre di un servizio di qualità. Il servizio di qualità per tutti. Si può fare. Esistono le risorse. Esistono le risorse. Esistono le risorse.

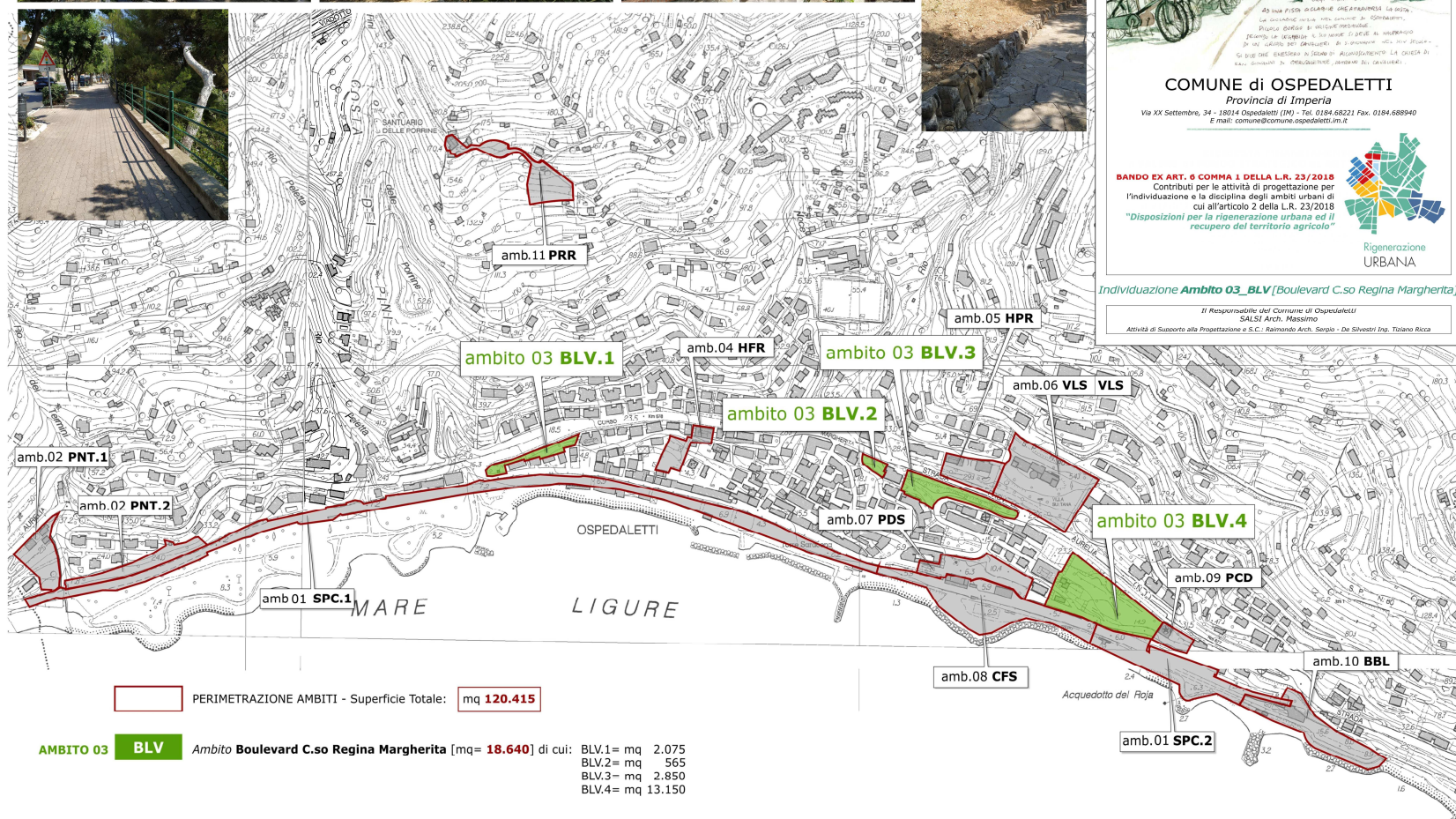
COMUNE di OSPEDALETTI
 Provincia di Imperia
 Via XX Settembre, 34 - 18014 Ospedaletti (IM) - Tel. 0184.68221 Fax. 0184.688940
 E-mail: comune@comune.ospedaletti.im.it

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 03_BLV [Boulevard C.so Regina Margherita]

Il Responsabile del Comune di Ospedaletti
 SALSÌ Arch. Massimo
 Attività di Supporto alla Progettazione e S.C. - Raimondo Arch. Sergio - De Silvestri Ing. Tolino Riccardo



PERIMETRAZIONE AMBITI - Superficie Totale: mq **120.415**

AMBITO 03 BLV Ambito Boulevard C.so Regina Margherita [mq= **18.640**] di cui:
 BLV.1= mq 2.075
 BLV.2= mq 565
 BLV.3= mq 2.850
 BLV.4= mq 13.150

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: BLV_03 Boulevard Corso Regina Margherita)</p> <p>Articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate ma omogene tra loro (da ponente a levante):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Area 1: BLV_03.1 - Area 2: BLV_03.2 - Area 2: BLV_03.3 - Area 2: BLV_03.4 <p>Perimetrazione associata: Tav. Perimetrazione Ambito BLV 03 scala 5000</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione:</p> <p>Il progetto di riqualificazione dell'area dell'ex sedime ferroviario, avrebbe dovuto interagire con quello parallelo, peraltro già previsto dalla Regione per la valorizzazione dell'Aurelia; un "progetto di valorizzazione paesistica che si proponeva e si propone di <i>"liberare l'Aurelia dai vincoli che la mortificano, [...] di restituirla alla dimensione del viaggio e del racconto, [...], per apprezzare l'Aurelia come una grande macchina per la visione, una grande vetrina sulla Liguria e sull'idea di Liguria. , [...] Si configura così un paradigma degli interventi possibili sulla strada, progetti pilota attraverso i quali sperimentare modalità di lavoro e linguaggi da applicare successivamente ad altre situazioni [...]"</i> (Regione Liguria - Aurelia & le altre).</p> <p>Di fatto, il grande successo della pista ciclo-pedonale, ha inaridito progressivamente le presenze sull'ampio <i>boulevard</i> (passeggiata Regina Margherita) che si sviluppa per oltre 1.200 ml lungo la Via Aurelia sul quale si affacciavano gli alberghi storici, ormai in disuso, ed i principali locali commerciali e di ritrovo.</p> <p>L'obiettivo della Rigenerazione Urbana è anche quello di "rivitalizzare" questa importante infrastruttura garantendo non solo un percorso complementare di Ciclabile Urbana collegato "ad anello" con la ciclovia a mare, ma prevedendo la realizzazione di strategici e funzionali nuovi punti commerciali di qualità, magari connessi alle attività ora non più attive, utilizzando porzioni di aree verdi pubbliche non di pregio poste a valle del percorso pedonale.</p> <p>Articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</p> <p>SOTTO-AMBITO 03_BLV.1 [Tratto di passeggiata ed aree verdi pubbliche zona Aurelia di Ponente]: Superficie mq. 2.075 [Verde pubblico a valle della passeggiata in fregio a Piazza Europa] Superficie mq. 565</p> <p>Attuale Destinazione Urbanistica: Zona V1, Aree per Spazi Pubblici, Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport . Facendo inoltre riferimento all'Art. 16 delle NTA del vigente PRG di Ospedaletti, l'ambito individuato V è assimilabile alla zona territoriale omogenea di tipo F - Servizi (D.M. 2 aprile 1968).</p> <p>Descrizione 03.BLV.1 Porzione di passeggiata ed area verde pubblica (sviluppo di oltre 160 ml) posta a valle del percorso pedonale che si conforma come "porta occidentale" della città e per la quale sono stati previsti interventi puntuali di ripristino e valorizzazione attuabili con procedure di manutenzione straordinaria.</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: Zone V1, V5, V6, V10 Aree per Spazi Pubblici, Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport</p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: - Zona F: SERVIZI -</p> <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: - 11:Riqualificazione di tessuti lineari produttivi disorganizzati - 15: Riqualificazione del Territorio Demaniale Costiero - 18: Trasformazione urbanistica di aree dismesse</p>

In tale zona è stata inoltre realizzata un'importante attività commerciale dedicata alla vendita ed all'assistenza delle biciclette che però vede i suoi locali ubicati dalla parte opposta della trafficata SS1 Via Aurelia in corrispondenza dell'innesto con Corso Marconi.

Nell'ottica di quanto indicato in premessa generale in relazione alla creazione di un percorso alternativo di ciclabile urbana a monte, è intenzione dell'Amministrazione Pubblica creare un'**area a sbalzo verso valle**, in quota con la passeggiata ed in corrispondenza con una zona verde pubblica a declivio di assai ridotto pregio ambientale, sulla quale realizzare una serie di **"stand" permanenti** utilizzabili come *extention* dell'attività commerciale esistente e come punti per nuove attività collaterali alla stessa stregua delle strutture programmate per il tracciato ciclo-pedonale di mare (01.SPC)

SOTTO-AMBITO 03.BLV.2

[Verde pubblico a valle della passeggiata in fregio a Piazza Europa] Superficie mq. 565

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona V5, Aree per Spazi Pubblici, Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport .
Facendo inoltre riferimento all'Art. 16 delle NTA del vigente PRG di Ospedaletti, l'ambito individuato V è assimilabile alla **zona territoriale omogenea di tipo F - Servizi** (D.M. 2 aprile 1968).

Descrizione 03.BLV.2

Porzione di passeggiata ed area verde pubblica (sviluppo di ca 50 ml) posta a valle del percorso pedonale ed in fregio a Piazza Europa, la principale (se non unica) piazza attrezzata di Ospedaletti, posta però al di là della via Aurelia. Questo strategico fazzoletto di area ha la particolarità di avere già, al di sotto del livello del boulevard, un volume in oggi destinato a "diurno", collegato con una rampa di scale addossata ad un declivio di verde pubblico, sia alla passeggiata che alla sottostante viabilità (via Martiri della Libertà) che a sua volta si collega in quota a Piazza IV Novembre e quindi al tracciato della pista ciclabile a mare).

Tale importante snodo, posto esattamente al centro di Ospedaletti, non ha mai avuto un intervento di valorizzazione funzionale confacente alla sua strategicità. L'amministrazione Comunale si propone, quindi, di realizzare un **sottopasso pedonale** attraverso la Via Aurelia che colleghi direttamente ed in sicurezza la passeggiata di Corso Regina Margherita al Piazza Europa, sulla quale si affaccia altresì il sagrato della chiesa parrocchiale di Cristo Risorto sfruttando il volume esistente posto al di sotto del piano pedonale. Inoltre, l'applicazione della Rigenerazione Urbana viene in aiuto per realizzare **un cambio di destinazione del manufatto esistente in Locale Commerciale su due livelli con la creazione di un piccolo volume conformato a padiglione in vetro** alla quota del *boulevard*, tra l'altro antistante la fermata bus mediana della città.

Tale edificio ingloberà al suo interno il nuovo collettore di scale ed il vano ascensore, anch'esso in cristallo che consentiranno l'abbattimento delle barriere architettoniche ed il superamento delle varie quote servite.

Si sottolinea il fatto che la città di Ospedaletti, avendo la cosiddetta "variante del circuito automobilistico a monte" potrà gestire con relativa facilità tecnica e temporale la realizzazione di ogni attraversamento previsto al di sotto della via Aurelia.

SOTTO-AMBITO 03. BLV.3

[Verde pubblico a valle della passeggiata in fregio ai complessi alberghieri storici e a Villa Sultana]

Superficie mq. 2.850

[Verde pubblico a valle della passeggiata in fregio a Piazza Europa] Superficie mq. 565

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona V6, Aree per Spazi Pubblici, Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport .
Facendo inoltre riferimento all'Art. 16 delle NTA del vigente PRG di Ospedaletti, l'ambito individuato V è assimilabile alla **zona territoriale omogenea di tipo F - Servizi** (D.M. 2 aprile 1968).

Descrizione BLV.3

Il sotto-ambito in questione comprende un'ampia porzione di aree pubbliche delimitate a monte dal percorso della passeggiata Corso Regina Margherita per uno sviluppo di oltre 170 ml dall'incrocio con via Cavalieri di Rodi all'immissione dall'Aurelia in Via Matteotti; a valle l'area è confinante con il primo tratto di Via Matteotti fino al curvone delle ex Poste ed è caratterizzata dall'attraversamento pedonale in diagonale del Sentiero degli Eucalyptus.

Il tratto di *boulevard* considerato ha rappresentato, fino alla metà degli anni Novanta del secolo scorso, il cuore della passeggiata (della cosiddetta "vasca") tra le storiche gelaterie "Alexandra" e di Via Corsica (ora Via Jonquier). Testimonianza di tale glorioso passato risultano la particolare larghezza della promenade e la lussureggiante vegetazione ricca di esemplari secolari presenti nelle aiuole a confine con la Via Aurelia. Una particolare condizione dell'area è rappresentata dalla vasta area di verde pubblico, non praticabile in quanto in declivio, posta a valle della passeggiata e la periodica presenza di un mercatino internazionale dell'antiquariato (i cui rappresentanti hanno già manifestato l'esigenza di essere spostato sul sedime della pista ciclo-pedonale a mare). La scelta di prevedere un percorso alternativo di ciclabile urbana a monte, come nei casi precedenti sarà possibile creare in variante una o più **aree a sbalzo verso valle**, in quota con la passeggiata ed in corrispondenza, sulla quale realizzare uno o **punti commerciali** (concepiti anche su due livelli) che possano così essere accessibili sia dal sentiero degli Eucalyptus che, naturalmente, dal *boulevard*, con la possibilità di creare aree a dehors stagionale ombreggiate.

SOTTO-AMBITO BLV.4

[Parco pubblico costituito dai *Giardini Société Foncière Lyonnaise* a valle della passeggiata di Corso Regina Margherita e posto a monte del tratto di levante di via Cavalieri di Malta]

Superficie mq. 13.150

Attuale Destinazione Urbanistica: Zona V10, Aree per Spazi Pubblici, Attrezzati a Parco e per il Gioco e lo Sport
Facendo inoltre riferimento all'Art. 16 delle NTA del vigente PRG di Ospedaletti, l'ambito individuato V è assimilabile alla **zona territoriale omogenea di tipo F - Servizi** (D.M. 2 aprile 1968).

Descrizione BLV.4

Quando nel 1860 l'imperatrice di Russia, Maria Alessandrova, fu consigliata dai medici di far cura di aria tiepida in riviera ligure, il dottor Karel, incaricato di studiare le condizioni climatiche di vari punti della Liguria, non esitò affermare, dopo accuratissime indagini, che la piccola borgata di pescatori a ponente di Sanremo era il sito migliore.

Tanti golfi e baie d'incomparabile fascino da Marsiglia a Spezia: ma Ospedaletti era assai più favorita da natura per cielo sereno, per rada sicura, per aria balsamica, per clima caldo e costante, per valli ubertose di ulivi e limoni. Nessuna abitazione era allora da potersi adibire per decoroso soggiorno della zarina: ed ella non

venne.

In seguito a ciò la Società Fondiaria Lionese approfondì le sue conoscenze su questa località, ne studiò le posizioni, ne intuì l'assicurato prospero avvenire, ideò progetti, curò costruzioni di case e ville e strade dallo sfondo attraente e pittoresco; lanciò ai forestieri l'invito di venire qui a pacifico e soddisfacente soggiorno.

“In breve volger di tempo Ospedaletti ingrandì. Oggi è grossa borgata del Comune di Coldirodi, e s'asside sulla spiaggia del mare ligustico ponente a 5 km. da Sanremo, ed altrettanti da Bordighera, quasi scagliata a mo' d'anfiteatro tra i due capi brulli e pietrosi, che si spingono nel mare: a destra il capo Sant'Ampeglio, col fremito dei palmizi che separa l'incantevole insenatura ospedalettese dalla lunga marina bordighese; a sinistra il Capo Nero, col fascino degli ondeggianti ulivi, che la separa dallo specchio d'acque di Sanremo. E nella conca qua e là sono sparse le casette bianche, le ville signorili, i palazzi sontuosi, tra l'ombrio degli alberi tanti e diversi, annosi e novelli, negli innumeri giardini. E' coronata di montagne e ricca di colline, arborate di pini, che coi due promontori sovraccennati, la tutelano dall'imperversare dei venti.

Presenta belle strade regolari, fornita a dovizia di alberghi di prim'ordine, lussureggiante di palme e vegetazione tropicale, ed è specialissima terra per la perenne vita e profumo dei fiori. Oggi conta all'incirca millesettecento abitanti. Le primitive case eran peschereccie: abitate da gente di mare, e gli uomini eran praticissimi della pesca e dei trasporti marittimi. Paranzelle e tartane stavano agli ormeggi od in secco sulla spiaggia. Oggi potremo ripetere la frase del poeta latino "quanto è mutato il paese da quello che era".

[Notizie tratte da "Gioie e Feste per la Nuova Parrocchia di Ospedaletti Ligure" - numero unico stampato e distribuito nel 1922 e conservato in originale negli archivi comunali].

Queste accorate note degli anni Venti del Secolo scorso evidenziano quanto fu importante l'intervento della *Société Foncière Lyonnaise* a cui si deve anche la realizzazione del Parco che da sempre ha avuto un prezioso ruolo sociale e paesaggistico accogliendo i visitatori da levante e facendo di Ospedaletti una perla della Riviera dei Fiori..

Nel suo interno è a dimora la più lussureggiante vegetazione sub-tropicale, privilegiata da un clima oltremodo mite ed uniforme, di rara eccezionalità; un ambiente naturale, ricco di palmizi, eucaliptus, mimose e giardini fioriti. Il Parco, attraverso una fitta rete di percorsi in declivio, conduce dalla quota della passeggiata di Corso Regina Margherita, al livello della sottostante Via Cavalieri di Malta, anticamera del Parco Costiero e quindi della pista ciclo-pedonale.

Nonostante il suo glorioso passato, oggi il Parco appare sotto-utilizzato ed in uno stato di fisiologica decadenza. Gli impianti sportivi (Circolo del Tennis e Bocciofila) occupano la parte marginale più a ponente, così come l'anfiteatro, mentre la mediocre realizzazione di un percorso di minigolf in zona mediana, non ha ottenuto i risultati sperati. Risulta in stato di abbandono anche un più recente fabbricato destinato a bagni pubblici addossato al muro di contenimento della passeggiata a monte.

Non deve quindi stupire se le previsioni d'intervento di Rigenerazione si estendono anche a questo ambito per il quale si propongono almeno due interventi in variante: il primo si riferisce alla possibilità di **creare un nuovo piccolo volume a destinazione commerciale** al di sopra della soletta della sede del Circolo del Tennis la cui quota risulta facilmente accessibile dal *boulevard* ed il secondo alla realizzazione di un più articolato **esercizio commerciale** sfruttando anche in questo caso il solaio del manufatto esistente dei bagni pubblici (per i quali è previsto un cambio di destinazione d'uso) che configurerebbe sia una "Club House" per il rinnovato Campo tematico di Minigolf (con l'adeguamento del percorso agli standard internazionali della Federazione Gioco su Pista, che un locale bar al livello superiore, dotato di de hors in struttura leggera.

A coronamento di tali interventi, l'Amministrazione Comunale ha altresì previsto la realizzazione di un sistema di collegamento (**ascensore panoramico inclinato**) per unire i due livelli della passeggiata a monte e del Parco Costiero a Valle attraverso l'angusta scalinata esistente che fiancheggia i campi da tennis, la bocciofila e la palestra comunale.

Superficie territoriale dell'Ambito: 03_BLV mq. 18.640

Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:

03_BLV.01: mq. 2.075

03_BLV.02: mq. 565

03_BLV.03: mq. 2.850

03_BLV.04: mq. 13.150

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.):

Identificativo	136436
Componente - Regime Normativo	TU
Descrizione Componente - Regime Normativo	Tessuto Urbano
Numero Tavola	58
Atto/Data Approvazione Zona	DCR n. 43 del 23/12/2015
Data Aggiornamento	2022-06-08
Identificativo	136400
Componente - Regime Normativo	ID MA
Descrizione Componente - Regime Normativo	Insediamiento Diffuso a regime normativo di Mantenimento
Numero Tavola	58

Atto/Data Approvazione Zona	DCR n. 43 del 23/12/2015
Data Aggiornamento	2022-06-08
<p>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.</p> <p>Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</p> <p>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;</p> <p>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.</p>	
<p>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:</p> <p>Vincolo Paesistico - Bellezza d'insieme</p> <p>Codice vincolo 070416</p> <p>Numero Progressivo 1</p> <p>Oggetto del Vincolo SEDE STRADALE DELLA VIA AURELIA NELLA PROVINCIA DI IM (ESCLUSI ALCUNI TRATTI)</p> <p>Tipo Decreto Decreto Ministeriale</p> <p>Descrizione tipo di pubblicazione</p> <p>Data del decreto 31/01/1953</p> <p>Tipo di Pubblicazione Gazzetta Ufficiale</p> <p>Numero di pubblicazione 49</p> <p>Data pubblicazione 28/02/1953</p> <p>Validità</p> <p>Data revisione</p> <p>Grado identificazione identificabile con precisione</p> <p>Limiti amministrativi storici</p> <p>Decreto 070416.pdf</p> <p>Codice vincolo 070344</p> <p>Numero Progressivo 48</p> <p>Oggetto del Vincolo AREA CON AMPIE ZONE DI PARCHI E GIARDINI NELLA PARTE COSTIERA MACCHIE VERDI NELLA ZONA COLLINARE E BELVEDERI PANORAMICI NEL COMUNE DI OSPEDALETTI ORA ANCHE SAN REMO</p> <p>Tipo Decreto Decreto Ministeriale</p>	

Descrizione tipo di pubblicazione	
Data del decreto	28/05/1958
Tipo di Pubblicazione	Gazzetta Ufficiale
Numero di pubblicazione	140
Data pubblicazione	13/06/1958
Validità	
Data revisione	
Grado identificazione	identificabile con una certa approssimazione
Limiti amministrativi storici	
Decreto	070344.pdf
Stralcio	070344_sc.pdf
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:	
<p>a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: SI</p> <p>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</p> <p>c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: NO</p> <p>d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: SI</p> <p>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 come appunto il Boulevard su Corso Regina Margherita e le prospicienti aree verdi pubbliche di contorno.</p>	
6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:	
Rinascita dello storico "boulevard", già "salotto buono della città" ora relegato ad essere fascia periferica a servizio dei parcheggi lineari sulla Via Aurelia o anonimo corridoio sub-urbano, luogo ideale per il libero passeggio degli animali domestici. Il successo della pista ciclabile di lungomare ha ribaltato valori urbani e valenze ambientali: la previsione di un percorso ciclabile urbano ricavato sulla passeggiata dovrà essere supportato dal potenziamento mirato di attività migrate a valle, soprattutto di ristorazione, che rivitalizzino le prospicienti aree urbane e zone verdi pubbliche di modesto pregio, facendo da volano per la creazione di nuovi punti commerciali o la riapertura di quelle attività oggi dismesse.	
Realizzazione di volumetrie contenute fuori terra	
Destinazione: commerciale e servizi	
Mq ft max = 400	
Mc ft max = 1.400	

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 un 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 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:
 - 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'allocazione 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**

	<p>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</p> <p>6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: SI</p> <p>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> <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: SI</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: SI</p> <p>10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico: NO</p> <p>Nota redazionale: indicare con SI o NO la tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti.</p>																		
<p>8 - Disciplina delle destinazioni d'uso</p>	<p>Categorie funzionali</p>	<p>Funzioni principali previste</p>	<p>Eventuali funzioni complementari previste</p>	<p>Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</p> <table border="1" data-bbox="1464 667 2112 1026"> <thead> <tr> <th data-bbox="1464 667 1776 786">Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</th> <th data-bbox="1778 667 2112 786">Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1464 788 1776 823">Residenza</td> <td data-bbox="1778 788 2112 823"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 825 1776 860">Turistico-ricettiva</td> <td data-bbox="1778 825 2112 860"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 861 1776 896">Produttiva e direzionale</td> <td data-bbox="1778 861 2112 896"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 898 1776 933">Commercio</td> <td data-bbox="1778 898 2112 933" style="text-align: center;">SI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 935 1776 970">Autorimesse e rimessaggi</td> <td data-bbox="1778 935 2112 970"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 971 1776 1026">Servizi (pista ciclabile Urbana)</td> <td data-bbox="1778 971 2112 1026" style="text-align: center;">SI</td> </tr> </tbody> </table>		Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente	Residenza		Turistico-ricettiva		Produttiva e direzionale		Commercio	SI	Autorimesse e rimessaggi		Servizi (pista ciclabile Urbana)	SI
Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente																		
Residenza																			
Turistico-ricettiva																			
Produttiva e direzionale																			
Commercio	SI																		
Autorimesse e rimessaggi																			
Servizi (pista ciclabile Urbana)	SI																		
<p>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.)</p>	<p>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito:</p> <table border="1" data-bbox="584 1121 2112 1323"> <thead> <tr> <th data-bbox="584 1121 2112 1157" style="text-align: center;">Interventi previsti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="584 1158 2112 1193">Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1195 2112 1230">Manutenzione ordinaria: sempre ammessa</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1232 2112 1323">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): 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</td> </tr> </tbody> </table>				Interventi previsti	Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%	Manutenzione ordinaria: sempre ammessa	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): 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											
Interventi previsti																			
Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 90%																			
Manutenzione ordinaria: sempre ammessa																			
Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): 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><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: sempre ammessa 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: non ammessa. <p>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Senza modifiche alle strutture degli edifici: si - Con modifiche alle strutture degli edifici: no <hr/> <p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3, Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: 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 2) Con cambio d'uso compatibile: ammesso ove comporti mutamento della destinazione d'uso verso una tra quelle previste nell'ambito <p>— 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 3) Senza modifiche alle strutture: 4) Con modifiche alle strutture: <hr/> <p><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Modifiche esterne: ammesse 2) Cambio d'uso con opere edilizie: non ammessa 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: 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 - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: 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. 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): non previsto <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <hr/> <p style="text-align: center;"><u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p>Interventi di nuova costruzione per strutture compatibili con le destinazioni del Parco Costiero "Cycling Riviera" della Riviera dei fiori</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: sì con limite massimo di 50 mq di SU complessiva (SU esistente + SU ampliamento) - Ampliamento planimetrico e altimetrico: no - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no <p>Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti in funzione della tipologia dell'Ambito:</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali max. __20__%, di cui: - proprio __20__%; - da
--	--

	<p>credito edilizio: <u>0,00</u> %</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: sì - Ampliamento planimetrico e altimetrico: no - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. 10 %, di cui: - proprio 10 %; - da credito edilizio: 0 %</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: sì - Ampliamento planimetrico e altimetrico: no - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale: non previsto</p> <p>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;</p> <p>— Densità fondiaria massima: _____ mq/mq</p> <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. _____ %, di cui: proprio _____ %; da credito edilizio _____ %</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ampliamento planimetrico: — Ampliamento planimetrico e altimetrico: — Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. _____ %, di cui: proprio _____ %; da credito edilizio: _____ %</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ampliamento planimetrico: — Ampliamento planimetrico e altimetrico: — Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: proprio _____ %; da credito edilizio: _____ %</p> <ul style="list-style-type: none"> — Ampliamento planimetrico: — Ampliamento planimetrico e altimetrico: — Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <p>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</p> <p>— Densità fondiaria massima: _____ mq/mq</p>
--	---

- 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/fondiaro IP max 90 % (n. 10 RET)**
- **Numero di piani max 1 sopra la quota della passeggiata (n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max 3,5 m (n. 28 RET)**

Tipo di volume fuori terra	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.)
Punto Ristoro, Chiosco, Punto Commerciale	200 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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

1. 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.
2. 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. E' 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 corten, 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 caducifolia in grado di schermare l'edificio dai venti dominanti invernali e proteggere lo stesso dalla radiazione solare estiva.
2. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale.
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).
4. Il progetto edilizio dovrà prevedere idonei spazi per il parcheggio delle biciclette e punti di ricarica elettrica.
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.

Viabilità e percorsi

6. 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 e della pietra naturale.
7. Nelle aree a parcheggio esistenti 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.
8. I percorsi pedonale e ciclabile dovranno 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.
9. 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.

Pubblica illuminazione

10. 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.

Aree Verdi

11. Le aree a verde dovranno essere:
 - accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione;
 - attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;
 - 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.
12. 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.
13. 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.				
10 - Disciplina recupero sottotetti	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: non applicabile				
	- Edifici: no				
	- Coperture: no				
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)				
	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:				
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:				
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)				
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:				
	Dimensione degli abbaini:				
	Tipologia costruttiva dei terrazzi:				
Eventuali requisiti di prestazione energetica:					
Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:					
- Intervento ammesso:					
- Intervento non ammesso:					
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)	(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)				
	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				

<p>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): non previsto Per gli interventi che comportino: 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari; 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili; 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario; 4) Caratteristiche costruttive:</p> <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> non previsto 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive:</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> 1) Parametri dimensionali: larghezza minima posto auto: 2,80 ml – profondità minima posto auto: 5,50 ml 2) Caratteristiche costruttive: posti auto realizzati a cielo aperto con superfici di parcheggio e manovra in battuto di cls elicoterato anti-scivolo, cls architettonico disattivato, asfalto colorato o pigmentato in fase di impasto.</p>
<p>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<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 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____% 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____%</p>
<p>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>	<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: ogni nuovo volume dovrà essere realizzato a valle della passeggiata esistente.</p>
<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)</p>	
<p>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<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>
<p>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p>	<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</p>

criteri vincolanti di cui al Campo 3:

1. 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.
 2. 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.
 3. 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.
 4. 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**
5. 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.
 6. La progettazione dell'involucro edilizio dovrà essere finalizzata alla riduzione dei carichi di riscaldamento e raffrescamento.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.

10. 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.
11. 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.
12. I materiali di finitura esterni ed i relativi cromatismi dovranno essere possibilmente omogenei per ogni fabbricato.
13. E' ammesso l'utilizzo a vista dei materiali (pietre, mattoni, tegole, coppi, legni, metalli) con i loro colori naturali;
14. Le aperture verso l'esterno debbono essere attentamente studiate valutando ed esplicitando le loro proporzioni ed il loro allineamento sia verticale che orizzontale.
15. 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.
16. 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.
17. 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;
18. 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.
19. 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

20. 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.
21. Sono consigliate essenze autoctone mentre sono da evitare essenze non collegate all'ambiente naturale.
22. 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).
23. Il progetto edilizio dovrà prevedere idonei spazi per il parcheggio delle biciclette e punti di ricarica elettrica.
24. 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.

Viabilità e percorsi

	<p>25. 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>26. 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>27. 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>28. 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>29. 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>30. 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>31. 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>32. Le aree a verde dovranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> - accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione; - attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani; - 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. <p>33. 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>34. 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>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</p>	<p>Verifica da parte del Comune di adeguatezza delle Norme Geologiche/micro zonazione sismica di Livello 1 e alla relativa cartografia contenute nel PUC (operat. 09.05.2019) rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia prevista nella Scheda Normativa dell'Ambito di rigenerazione urbana)</p>
<p>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p>	<p>(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)</p>
<p>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture</p>	<p>Tali prestazioni per l'Ambito 03_BLV, 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>

<p>per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)</p>	
<p>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)</p>	<p>(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)</p>
<p>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: si 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): no</p>
<p>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.</p>	<p>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:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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: SI 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