

COMUNE DI OSPEDALETTI (IM)
SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)
denominato **Ambito 08 CFS** [Compendio immobiliare ex FS]

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.

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 08_CFS.

Per quanto riguarda l'individuazione dell'ambito si evidenzia che la perimetrazione è avvenuta in modo unitario e, per facilitare la verifica si è di seguito inserita la planimetria d'identificazione dell'Ambito 08_CFS dalla quale è dimostrabile come areale sia connotato da caratteri unitari e quindi omogenei.



1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: HFR_08 Compendio immobiliare ex Ferrovia</p> <p>Perimetrazione associata: Tav. Perimetrazione Ambito 08_CFS scala 5000</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione:</p> <p><u>Ambito 08 CFS [Compendio ex FS] – Superficie Totale mq. 8.550</u></p> <p>Attuale Destinazione Urbanistica: così come variate dall'Intervento infrastrutturale per la Celebrazione del 150° Anniversario dell'Unità d'Italia - Opere di completamento del PARCO COSTIERO DEL PONENTE LIGURE sul dismesso tracciato ferroviario cella linea Genova – Ventimiglia, attraverso il quale l'Unità Tecnica di Missione O.P.C.M. n. 3772 del 19 maggio 2009 per conto della Presidenza del Consiglio dei Ministri ha definito la destinazione d'uso a Sede Municipale per il Fabbricato della ex Stazione Passeggeri, e di Ostello per il nuovo fabbricato oggetto della demolizione e ricostruzione dell'ex sottostazione elettrica.</p> <p>La destinazione di PRG dell'area litoranea è Ab MO vale a dire Attrezzature Balneari (Ab) – Modificazione (MO) assimilabile a zona F (Servizi Pubblici) da D.M. e aprile 1968 (rif. Art. 16 NTA).</p> <p>Le scelte per la valorizzazione dell'ambito in argomento possono essere meglio condivise attraverso alcune note relative all'evoluzione turistica ed alla trasformazione ambientale di Ospedaletti.</p> <p>A partire dagli anni Settanta dell'Ottocento il turismo innesta nella fascia litoranea del Ponente ligure un eccezionale processo di riorganizzazione del territorio, di decollo economico e di trasformazione sociale, sostituendo quella "rivoluzione industriale" che si andava compiendo nei vicini circondari di Savona, Genova e La Spezia e facendone una delle prime e delle più importanti regioni italiane a conoscere una valorizzazione turistica.</p> <p>Il turismo investe la Liguria occidentale negli anni Sessanta dell'Ottocento, quando la moda del soggiorno climatico, dopo aver conquistato Hyères, Nizza, Cannes e verso la metà del secolo anche Montecarlo e Mentone, si espande verso oriente, in un moto progressivo favorito dalla privilegiata situazione climatica del comprensorio e dal prolungamento della ferrovia Paris-Lyon-Méditerranée fino al confine italiano.</p> <p>L'arrivo dei dirigenti della Société Foncyère Lyonnaise, con sede in Parigi, intorno 1880 contribuisce in maniera determinante allo sviluppo turistico di Ospedaletti con la costruzione di alcuni grandi complessi alberghieri, del Casino e delle ville: le strutture edilizie ed architettoniche ed il tracciato viario disegnano il nuovo assetto della città che da piccola frazione di agricoltori e pescatori diventa uno dei centri climatici più importanti d'Europa.</p> <p>Nato come piccolo gruppo di case sulla riva del mare, Ospedaletti sarà per secoli la propaggine marittima del più antico e popoloso Comune di Colla: il nucleo svolgeva la funzione di approdo navale e, soprattutto, di avvistamento e difesa costiera dai pirati barbareschi.</p> <p>La prima cartografia, nella quale è riportato il borgo di Ospedaletti, risale alla seconda metà del '700; al periodo in cui la Repubblica di Genova aveva proceduto a un censimento dei propri possedimenti. Si tratta dei rilievi del Vinzoni del 1773 che riportano una pianta del luogo in cui è evidenziato il centro abitato, costituito da poche case attorno alla chiesa di San Giovanni Battista, la torre armata, i magazzini per i limoni. Già allora la principale fonte di sussistenza era rappresentata dagli scambi e commerci di prodotti locali</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: Ab MO vale a dire Attrezzature Balneari (Ab) – Modificazione (MO)</p> <p>zona "FS2/A Stazione" del vigente P.R.G. del Comune di Ospedaletti. La zona è stata normata a seguito di Variante Urbanistica a mezzo Accordo di Pianificazione (PRUSST), approvato con Delibera C.C. n°43 del 09.08.1999 inerente il "Riuso dell'ex ferrovia del Ponente Ligure nella tratta Ospedaletti - San Lorenzo al Mare e realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale e paesistica della fascia costiera".</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: - 5: Conservazione di Tessuti Edificati con caratteri omogenei - 18: Trasformazione urbanistica di aree dismesse</p>

che venivano imbarcati su velieri.

Quindi è certo che ci fosse un approdo adatto a favorire l'attracco dei mercantili; approdo, probabilmente, collocato in corrispondenza dei magazzini dei limoni od in prossimità della più riparata Spiaggia del Giunchetto (ora Baiaverde) come è denominata sulla pianta di Ospedaletti redatta dal Vinzoni.

Altre notizie documentate sul traffico dei velieri si attingono dalla consultazione del "Registre de la Rade di Hospitaletti" che veniva redatto quotidianamente dall'ufficiale preposto dalla Prefettura di Nizza; l'annotazione dei carichi inizia nel 1806 e in quell'anno le spedizioni di carico erano quasi di una al giorno, a sottolineare la cospicuità dei traffici e la conseguente importanza del porto di Ospedaletti.

Nella seconda metà dell'800, la costruzione della ferrovia, che collega la riviera a Genova, apre a Ospedaletti l'orizzonte dello sviluppo del turismo e del commercio floricolo: nascono moderni complessi residenziali e alberghieri per rispondere alle esigenze dei turisti mentre il porto commerciale, diminuendo i traffici commerciali, perderà l'importanza inizialmente raggiunta.

Le peculiarità climatiche dell'inverno in Riviera spingono molti medici a sperimentarne direttamente gli effetti e a pubblicare saggi sui risultati delle loro osservazioni, prescrivendo ai loro pazienti permanenze sulla costa.

A partire dal 1880 la città vive una crescita demografica e conosce una "colonizzazione" senza precedenti e un diffuso benessere a cui si accompagna un grande sviluppo urbanistico: a partire dal 1874, con il completamento della strada ferrata, il piccolo borgo assume la fisionomia di una signorile ed accogliente stazione climatica ideale per trascorrervi i mesi invernali, conosciuta da tutta l'aristocrazia europea.

La grande crescita quantitativa della popolazione turistica comporta sul piano qualitativo una profonda trasformazione della colonia straniera: nell'ultimo quarto del secolo, infatti, nelle cittadine di villeggiatura del litorale mediterraneo la moda del soggiorno climatico cessa di costituire un privilegio aristocratico e l'elemento dominante diventa l'*hivernant* borghese che si ferma nelle località per brevi periodi, magari ripetuti più volte nell'arco di un anno, in cerca di svago e di divertimento. Con il variare del turista tipo variano anche le esigenze che la colonia straniera nel suo complesso avverte ed esprime: oltre al dilatarsi della struttura ricettiva e al formarsi di quella ricreativa, la caratteristica fondamentale che accompagna la maturazione turistica dei centri di villeggiatura è la diminuzione della durata del soggiorno la conseguente preferenza accordata agli alberghi rispetto alle ville; negli anni Sessanta il viaggiatore che veniva a "svernare" si tratteneva da ottobre ad aprile mentre il turista borghese che giunge in Riviera di inverno vi rimane di norma solo alcune settimane, preferendo alloggiare nei *grands hotels*.

Fino agli inizi degli anni Trenta l'afflusso turistico è altissimo ed è solo la seconda guerra mondiale a interrompere questa florida stagione (contrassegnata anche da attività culturali e dall'ascesa costante della floricoltura) avviando la Riviera di Ponente verso una nuova trasformazione che però rispetto alle precedenti è di segno opposto: la fase di ricostruzione, infatti, è segnata dalla chiusura e dal cambiamento di destinazione d'uso di alcuni *grands hotels*, decretando ufficialmente la fine del turismo d'élite che si sta velocemente trasformando nell'industria delle vacanze di massa.

Il mito della seconda casa nella località di soggiorno unito al fortissimo richiamo del nome dell'adiacente Sanremo è una delle cause principali della trasformazione urbana avviata a partire dalla fine degli anni Cinquanta: il tracciamento di nuove strade, la copertura dei torrenti, la massiccia ed impersonale edificazione di condomini e case monofamiliari contribuiscono a rendere quasi irriconoscibile quel paesaggio così suggestivo che per secoli era stato lodato dai viaggiatori.

L'ultima fase dell'evoluzione del fenomeno turistico ad Ospedaletti, purtroppo registra da qualche anno

a questa parte un costante calo delle presenze, che rimangono comunque legate alla formula della “casa al mare”, con la conseguente chiusura di alcune strutture alberghiere e la diminuzione dell’indotto su tutte la attività della cittadina.

Solo l’attivazione di significativi flussi turistici, anche esterni, tramite la qualificazione e la diversificazione dell’offerta turistica, sarà in grado di ribaltare il trend negativo e creare un’alternativa che sia in grado di competere con la vicina Costa Azzurra.

La realizzazione dell’intervento si inserisce pertanto a pieno titolo nella strategia complessiva del P.R.U.S.S.T. promosso dalla Regione Liguria che, attraverso una serie di azioni coordinate, soprattutto incentrate sulla realizzazione di infrastrutture turistiche e culturali, mira ad incidere significativamente sullo sviluppo turistico locale.

Una corretta strategia per la Rigenerazione Urbana in Ospedaletti, non può non tener conto, o quanto meno confrontarsi, con il piano di Difesa della Costa in itinere (in seguito agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato il territorio della Regione Liguria nei giorni 29 e 30 ottobre 2018 - OCDPCn.558/2018) e quindi con del progetto di Ricostruzione della spiaggia in special modo del tratto corrispondente al presente ambito, fino alla zona del “Byblos”.

Il territorio comunale è posto lungo la parte terminale del Mar Ligure, in prossimità del confine con la Francia, e può essere inserito, dal punto di vista della dinamica costiera, all’interno dell’unità fisiografica che va da Capo S. Ampelio a Capo Nero.

L’arco in corrispondenza dell’abitato di Ospedaletti è stato caratterizzato negli anni da un forte fenomeno erosivo che ha compromesso parte della spiaggia emersa e ha messo a rischio diverse abitazioni, la strada comunale litoranea e l’ex rilevato ferroviario riconvertito in pista ciclo-pedonale.

L’arenile di Ospedaletti presenta fenomeni erosivi in atto da lungo tempo. I motivi antropici principalmente responsabili sono sicuramente da ricercarsi nella progressiva urbanizzazione di aree legate alla dinamica costiera del paraggio, la regimentazione dei principali corsi d’acqua ed i prelievi di sedimenti ed emungimento delle falde costiere.

La costa compresa tra la foce del torrente Porrine e la zona antistante il “Byblos” è fortemente antropizzata per la presenza del nucleo urbano della cittadina e di numerose opere a mare che senza soluzione di continuità si riscontrano in tutto il tratto in esame.

In stato di particolare rischio e degrado ambientale appare l’ampio spazio antistante la ex Stazione Ferroviaria, un tempo adibito a struttura sportiva (campo da basket/pallavolo) e più generalmente in piazzale polifunzionale in cui venivano ospitati tutti i grandi eventi e le manifestazioni. In oggi, in seguito ai più recenti eventi calamitosi ma principalmente per il grave stato di dissesto dovuto alla cantierizzazione dell’area per gli interventi celebrativi del 150° Anniversario dell’Unità d’Italia tra il 2010 ed il 2011.

In riferimento al Quadro delle risorse impegnate e ricognizione finalizzata alla programmazione dei Piani degli investimenti a valere sulle risorse di cui all’art.1 comma 1028 della Legge 30 dicembre 2018, n.145, assegnate con DPCM del 27 febbraio 2019, ed a valere sulle risorse di cui all’art. 24 quater, del Decreto Legge 23 ottobre 2018, n. 119, convertito con modificazioni dalla Legge 17 dicembre 2018, n. 136, assegnate con DPCM del 04 aprile 2019, sembra doveroso inserire all’interno dell’ambito di Rigenerazione Urbana almeno la ricostruzione del Piazzale “dei Pignurin” (inteso anche come collegamento della storica passeggiata a mare) in relazione organica con la soprastante valorizzazione del compendio immobiliare dell’ex ferrovia, infatti chiunque percorra il tratto di ciclabile antistante non può che riacpricciarsi per l’abbandono di questo ampio spazio già protagonista di bellissime feste di paese e per il disuso di un tale potenziale attrattivo.

Descrizione CFS

Ex Stazione Ferroviaria Passeggeri

L'immobile è ubicato in prossimità del nucleo urbano del Comune di Ospedaletti in Piazza Caduti An Nassiriya n°1, di fronte alla Pista Ciclopedonale realizzata sull'ex sedime ferroviario e posizionata in fregio alla passeggiata a mare.

Il fabbricato presenta i caratteri tipologici tipici degli edifici specialistici di tale destinazione costruiti nella seconda metà del XIX secolo: edificio principale a pianta rettangolare costituito da un organismo a due piani gerarchizzati dai fronti simmetrici con copertura a padiglione con pensilina metallica sul prospetto verso mare, ali gemelle (di un solo piano) addossate sui fronti laterali con copertura piana praticabile. Il trattamento dei fronti è costituito dalle tipiche "mostre" modanate che contornano le aperture, eleganti cornicioni e marcata zona basamentale.

L'edificio è composto da:

piano interrato, avente superficie lorda pari a m² 130 ca.;

piano terra, avente superficie lorda pari a m² 475 ca., sul lato est è ubicata la cabina elettrica, sui lati ovest e nord i marciapiedi a contorno e sul lato sud la proiezione della pensilina;

piano primo, avente superficie lorda pari a m² 286 ca., sui lati est ed ovest si trovano le terrazze praticabili;

piano sottotetto, avente superficie lorda pari a m² 270 ca. di cui utili m²120.

Ricade in zona "FS2/A Stazione" del vigente P.R.G. del Comune di Ospedaletti. La zona è stata normata a seguito di Variante Urbanistica a mezzo Accordo di Pianificazione (PRUSST), approvato con Delibera C.C. n°43 del 09.08.1999 inerente il "Riuso dell'ex ferrovia del Ponente Ligure nella tratta Ospedaletti - San Lorenzo al Mare e realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale e paesistica della fascia costiera".

Ulteriore ed ultima variante è stata apportata con l'intervento per la Celebrazione del 150° dell'Unità d'Italia, attraverso la cui Conferenza di Servizi Deliberante, la destinazione d'uso è divenuta quella di Sede Municipale.

L'immobile si presenta in disuso ed in mediocre stato di conservazione, derivante sia dalla situazione di inutilizzo, che si protrae dal 2001, anno di dismissione e spostamento del tratto della linea ferroviaria tra Ospedaletti e San Lorenzo al Mare, sia alla mancanza di costante e adeguata manutenzione negli anni precedenti la suddetta dismissione.

Ex sotto-Stazione Elettrica (Ostello)

L'immobile è ubicato all'interno del nucleo urbano del Comune di Ospedaletti (IM), in via XX Settembre senza n° civico, rispettando la medesima posizione del fabbricato originario "Stazione Elettrica" che è stato oggetto di demolizione e ricostruzione; il nuovo fabbricato è quindi ubicato in fregio alla Pista Ciclopedonale realizzata sull'ex sedime ferroviario, posto a ponente rispetto all'edificio storico dell'ex Stazione Ferroviaria Passeggeri, risulta costruito al di sopra del "Comparto 3" (autorimessa privata) e confina lungo il fronte posteriore con il marciapiede a valle di via XX Settembre.

E' stato costruito nell'ambito delle opere di "Completamento del Parco Costiero del Ponente Ligure", che erano comprese tra gli interventi finanziati per le "Celebrazioni del 150° Anniversario dell'Unità d'Italia" di iniziativa della Presidenza del Consiglio dei Ministri.

In data 20.05.2009 si è proceduto alla consegna dei lavori da parte dell'Unità Tecnica di Missione (O.P.C.M. n° 3772 del 19.05.2009), gli stessi sono stati ultimati il 25.03.2011. Con riferimento alle opere strutturali, in data

02.04.2011 è stata predisposta la “Relazione a strutture ultimate” e in data 17.05.2011 è stato emesso il Certificato di Collaudo Statico.

Il fabbricato attuale è composto da due piani fuori-terra collegati esternamente da una scala e da due ballatoi, con copertura a padiglione, posto sullo stesso sedime dell’edificio demolito e quindi a ponente della ex Stazione Ferroviaria con asse prevalente est-ovest.

La struttura risulta appoggiata al parcheggio a box sottostante (denominato “Comparto 3”) ed i pilastri dell’edificio sono la prosecuzione delle elevazioni della struttura interrata.

L’accesso alla struttura avviene tramite alcuni gradini posti sul fronte laterale est dell’edificio che consentono lo sbarco al primo ballatoio e, proseguendo per la scala esterna a due rampe, riparata dal tetto a padiglione che copre l’intero edificio, è possibile giungere al secondo ballatoio, ubicato anch’esso a sud, che consente l’accesso alle altre camere poste al primo piano.

Su ciascun ballatoio affacciano finestre e porte-finestre per consentire l’ingresso alle varie camere; altre aperture (finestre) sono ubicate sul prospetto a monte. I fronti laterali dell’edificio “In linea” risultano ciechi.

Al fine di richiamare i caratteri tipologici dei fabbricati storici del comparto ferroviario, è stata ripresa, per le superfici esterne intonacate, la tinta “giallo-ocra” del vicino Deposito Merci (ora sala polifunzionale) e sono state introdotte mostre bianche per tutte le bucaure. Per la zona basamentale così come per le pareti che racchiudono la scala, è stato previsto un rivestimento in pietra naturale. Le ringhiere seguono la tipologia adottata dalla Società Area 24 SpA per tutti i “parapetti trasparenti” del Parco Costiero con montanti e corrimano in metallo zincato e tiranti in trefoli d’acciaio. La descrizione sopra riportata corrisponde a tutte le opere che sono state completate; i volumi interni, invece, non sono stati oggetto di alcuna lavorazione.

I due piani, infatti, risultano totalmente privi di pareti divisorie interne, predisposizioni d’impianti e/o sottoservizi, massetti di sottofondo, rinzaffi ed intonaci delle superfici perimetrali interne, rifiniture e/o tinteggiature, configurandosi come due grandi “stanconi” “al rustico”.

L’edificio è composto da:

piano terra, avente superficie lorda pari a m² 121 ca oltre al ballatoio avente superficie pari a m² 40 ca.;

piano primo, avente superficie lorda pari a m² 112 ca., oltre al ballatoio avente superficie pari a m² 37 ca.

Il fabbricato ricade in zona “FS2/A Stazione” del vigente P.R.G. del Comune di Ospedaletti. La zona è stata normata a seguito di Variante Urbanistica a mezzo Accordo di Pianificazione (PRUSST), approvato con Delibera C.C. n°43 del 09.08.1999 inerente il "Riuso dell'ex ferrovia del Ponente Ligure nella tratta Ospedaletti - San Lorenzo al Mare e realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale e paesistica della fascia costiera".

Ulteriore ed ultima variante è stata apportata con l’intervento per la Celebrazione del 150° dell’Unità d’Italia, attraverso la cui Conferenza di Servizi Deliberante, la destinazione d’uso è divenuta quella di Ostello.

Il fabbricato è completato soltanto nelle sue parti esterne e quindi, privo dell’agibilità e non idoneo ad ottemperare alle finalità previste dalla destinazione d’uso turistico ricettiva, si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Torre “dei Motori” e Agorà a mare.

Il circuito di Ospedaletti- Sanremo nasce nella primavera del 1947. Il titolo Gran Premio di Sanremo viene istituito con la prima edizione del 1937, disputata all’interno del piccolo anello cittadino di Sanremo. Nel 1947, con la fine della guerra, riparte l’entusiasmo e si dà vita alla seconda edizione del Gp, optando per la creazione

ad hoc di un circuito ad Ospedaletti che disponeva e dispone di un lungo rettilineo i cui due estremi sono raccordati da un'ottima circonvallazione. Il circuito cittadino di Ospedaletti debutta come gara di velocità nel 1947, venendo inclusa fin dall'anno seguente nel Circuito Internazionale dei Gran Premi. L'avventura della Formula Uno vede i più grandi nomi dell'epoca, da Nuvolari a Fangio, Ascari, Bira, Villorosi. Si conclude nel 1951 a causa dei problemi di sicurezza causati in parte dal grave incidente di Johnny Claes e in parte alla potenza dei nuovi motori, che non trovavano più sfogo sul tracciato troppo compresso. L'esperienza continua con il motociclismo sino al 1972, mentre l'anno successivo, sempre per problemi di sicurezza a seguito della tragedia a Monza di Pasolini e Saarinen si blocca definitivamente l'organizzazione del Gran Trofeo di Ospedaletti. Ogni anno, da qualche stagione, il circuito è protagonista di una rievocazione storica, il Trofeo Internazionale Motociclistico Ospedaletti-Sanremo a cui, dal 2019, si è aggiunto anche il Trofeo Internazionale di Automobilismo.

Ospedaletti, quindi, borgo marinaro, oltre alla novella vocazione per la bici, mantiene viva ed esalta la tradizione antica dei motori.

Mare, bici e motori. Un bouquet sorprendentemente in armonia se coniugato nella giusta declinazione. E l'ambito di R.U. in oggetto garantisce il raggiungimento di tale ambizioso obiettivo: la creazione di un'Agorà con gradoni a declivio sul mare, naturale proseguimento della passeggiata a mare collegata alla Pista Ciclopeditone attraverso un sistema sostenibile di rampe e di un collettore verticale (vano scala + ascensore) predisposto all'interno di una sorta di "torre-faro" in cristallo conformata ad espositore in scala 1:1 di esemplari unici d'auto di Formula Uno degli anni '30, '40 e '50. Una soluzione accattivante e simbolica posta tra la ex Stazione FS e l'Ex Scalo Merci (La "Piccola") sfruttando il grande foro esistente nella soletta al di sotto della quale è prevista la realizzazione di una galleria commerciale (Comparto 3).

Ricade in zona "FS2/A Stazione" del vigente P.R.G. del Comune di Ospedaletti. La zona è stata normata a seguito di Variante Urbanistica a mezzo Accordo di Pianificazione (PRUSST), approvato con Delibera C.C. n°43 del 09.08.1999 inerente il "Riuso dell'ex ferrovia del Ponente Ligure nella tratta Ospedaletti - San Lorenzo al Mare e realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, ambientale e paesistica della fascia costiera".

Superficie territoriale dell'Ambito: 08_CFS: mq. 14.970

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

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

Provincia	IM
Data di Aggiornamento	09/08/2016
Comune	OSPEDALETTI
Codice Monumentale	11

Codice NCTN	07/00210096
Descrizione	sedime ex area ferroviaria e area sottoposta a tutela indiretta
Anno del decreto di vincolo	2004
Articolo	art. 45 del Dlgs. 42/2004
Note	area di rispetto art. 45 decreto 2004
Decreto	00210096.pdf
Stralcio	00210096_sc.pdf
Foto	0700210096_fta95236.jpg
Vincolo Architettonico	
Provincia	IM
Data di Aggiornamento	29/07/2014
Comune	OSPEDALETTI
Codice Monumentale	10
Codice NCTN	07/00208187
Descrizione	Stazione ferroviaria
Anno del decreto di vincolo	2004
Decreto	00208187.pdf
Stralcio	00208187_sc.pdf
Foto	0700208187_fta65586.jpg
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), <u>della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16</u> (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: SI	
Condizioni di Degradamento 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 Byblòs, 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 aggiungere 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) **La proposta di variante in Rigenerazione Urbana è quella di ricondurre l'edificio storico della ex Stazione Ferroviaria alle destinazioni d'uso previste dal PRUSST, segnatamente: attività commerciali, attività di ristorazione e struttura turistico-ricettiva, con la finalità precipua di realizzare un "Bike Hotel" di charme con dotazione di SPA d'eccellenza ubicata in parte del volume ricavato al di sotto dell'ex sedime ferroviario (denominato Comparto 2).**
- 2) **La proposta di variante in Rigenerazione Urbana è quella di ricondurre l'edificio della ex Sotto Stazione Elettrica alle destinazioni d'uso previste dal PRUSST (commerciale, ristorazione, turistico-ricettiva), con la finalità di realizzare una struttura ricettiva di nuova generazione con la previsione di un ampliamento sostenibile del volume nei piani esistenti e per la realizzazione di un nuovo piano.**
- 3) **"Torre-Faro", simbolo della città dei motori: la variante consiste nel prevedere la nuova volumetria fuori terra ad uso espositivo oltre che di mero collettore verticale..**
- 4) **Parco Fotovoltaico. Nella zona più a levante dell'ambito, tra l'ex Scalo Merci e lo stabilimento Baia del Sole, è prevista la riqualificazione delle aree verdi pensili poste a monte del percorso ciclo-pedonale ed a confine con via Cavalieri di Malta. La piena esposizione a mezzogiorno e la necessità di creare un "filtro" tra la pista e la pubblica viabilità, ha portato alla proposta di un percorso coperto pedonale di collegamento tra i collettori verticali dei sottostanti parcheggi a rotazione e la realizzazione di aree verdi attrezzate ed ombreggiate. Tali strutture leggere, articolate per uno sviluppo di circa 300 ml potrebbero essere concepite come sostegni leggeri di un sistema di pannelli fotovoltaici, realizzati secondo idonea tipologia tecnologica ed immagine architettonica paesaggisticamente compatibile, al di sotto dei quali potrebbero essere posizionati ed integrati gli spazi rent-bike e di servizio alla pista ciclopedonale.**
- 5) **Realizzazione di autorimessa privata in porzione del Comparto 2)**

Cambio di destinazione d'uso in struttura ricettiva turistica.

Piazzale a Mare: realizzazione di volumi sostenibili per gestione nuovi stabilimenti balneari e servizi per eventi pubblici.

Destinazioni ammesse:

Bike Hotel + SPA/cabine marittime/servizi, Torre Espositiva, commerciale, Servizi, Parcheggi

Stazione: mq 1.000

mc 3.200

Comparto 2: mq 2.000

mc 6.500

Volumi ft piazzale: mq 200

mc 700

Ogni intervento previsto risulta in accordo con le previsioni del PTCP, del PTC e del PdB.

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- **abitative: NO**
- **turistiche: 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.

<p>7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)</p>	<p>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:</p> <p>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 rivalizzino l'ambito urbano: SI</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>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: SI</p> <p>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</p>
---	---

	<p>per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: SI</p> <p>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> <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: SI</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 762 2112 1093"> <thead> <tr> <th data-bbox="1464 762 1776 884">Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</th> <th data-bbox="1778 762 2112 884">Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1464 885 1776 919">Residenza</td> <td data-bbox="1778 885 2112 919"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 920 1776 954">Turistico-ricettiva-RSA</td> <td data-bbox="1778 920 2112 954">SI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 956 1776 989">Produttiva e direzionale</td> <td data-bbox="1778 956 2112 989">SI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 991 1776 1024">Commercio</td> <td data-bbox="1778 991 2112 1024">SI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 1026 1776 1059">Autorimesse e rimessaggi</td> <td data-bbox="1778 1026 2112 1059">SI</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1464 1061 1776 1093">Servizi</td> <td data-bbox="1778 1061 2112 1093">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-RSA	SI	Produttiva e direzionale	SI	Commercio	SI	Autorimesse e rimessaggi	SI	Servizi	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-RSA	SI																		
Produttiva e direzionale	SI																		
Commercio	SI																		
Autorimesse e rimessaggi	SI																		
Servizi	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 1189 2112 1331"> <thead> <tr> <th data-bbox="584 1189 2112 1225">Interventi previsti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="584 1227 2112 1260"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 60%</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1262 2112 1295"><u>Manutenzione ordinaria:</u> sempre ammessa</td> </tr> <tr> <td data-bbox="584 1297 2112 1331">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI</td> </tr> </tbody> </table>				Interventi previsti	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 60%	<u>Manutenzione ordinaria:</u> 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.): SI											
Interventi previsti																			
<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 60%																			
<u>Manutenzione ordinaria:</u> 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.): SI																			

	<p><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: sempre ammessa</p> <p>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: ammessa. –nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei, specificare l’ammissibilità di interventi: - Senza modifiche alle strutture degli edifici: SI - Con modifiche alle strutture degli edifici: SI</p> <p><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3, Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):</p> <p>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</p> <p>2) Con cambio d’uso compatibile: ammesso ove comporti mutamento della destinazione d’uso verso una tra quelle previste nell’ambito –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: 3) Senza modifiche alle strutture: 4) Con modifiche alle strutture:</p> <p><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</p> <p>1) Modifiche esterne: ammesse</p> <p>2) Cambio d’uso con opere edilizie: ammessa</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <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. <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): sì</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI <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 in caso di rinuncia alla creazione di crediti edilizi</p> <p><u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti</u> (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>5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>: NON PREVISTA</p> <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NON AMMESSA</p>
--	--

	<p>7) Costruzione di nuove strutture espositive; (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): approvato nel caso si procedesse alla realizzazione totale o parziale di quanto approvato.</p> <table border="1" data-bbox="607 341 2085 461"> <thead> <tr> <th data-bbox="607 341 887 429">Tipo di volume</th> <th data-bbox="887 341 1081 429">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1081 341 1395 429">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1395 341 1682 429">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1682 341 2085 429">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="607 429 887 461">Torre faro</td> <td data-bbox="887 429 1081 461">500 mc</td> <td data-bbox="1081 429 1395 461">0,5 %</td> <td data-bbox="1395 429 1682 461">9,00 m</td> <td data-bbox="1682 429 2085 461">(*)</td> </tr> </tbody> </table> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): non ammessa</p>	Tipo di volume	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.)	Torre faro	500 mc	0,5 %	9,00 m	(*)
Tipo di volume	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.)							
Torre faro	500 mc	0,5 %	9,00 m	(*)							
<p>10 - Disciplina recupero sottotetti</p>	<p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: non applicabile</p> <ul style="list-style-type: none"> - Edifici: no - Coperture: no <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> <ul style="list-style-type: none"> — Intervento ammesso: — Intervento non ammesso: 										
<p>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile 200% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.</p>										

<p>12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p>	<p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="607 185 887 272">Tipo di impianto</th> <th data-bbox="891 185 1081 272">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1086 185 1391 272">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1395 185 1675 272">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1680 185 2080 272">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="607 276 887 331">Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td data-bbox="891 276 1081 331"></td> <td data-bbox="1086 276 1391 331"></td> <td data-bbox="1395 276 1675 331"></td> <td data-bbox="1680 276 2080 331"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 335 887 391">Impianto di depurazione</td> <td data-bbox="891 335 1081 391"></td> <td data-bbox="1086 335 1391 391"></td> <td data-bbox="1395 335 1675 391"></td> <td data-bbox="1680 335 2080 391"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 394 887 426">Camini e filtri</td> <td data-bbox="891 394 1081 426"></td> <td data-bbox="1086 394 1391 426"></td> <td data-bbox="1395 394 1675 426"></td> <td data-bbox="1680 394 2080 426"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 429 887 485">Tralicci e condutture aeree</td> <td data-bbox="891 429 1081 485"></td> <td data-bbox="1086 429 1391 485"></td> <td data-bbox="1395 429 1675 485"></td> <td data-bbox="1680 429 2080 485"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 488 887 520">Serbatoi e silos</td> <td data-bbox="891 488 1081 520"></td> <td data-bbox="1086 488 1391 520"></td> <td data-bbox="1395 488 1675 520"></td> <td data-bbox="1680 488 2080 520"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 523 887 555">Altri impianti</td> <td data-bbox="891 523 1081 555"></td> <td data-bbox="1086 523 1391 555"></td> <td data-bbox="1395 523 1675 555"></td> <td data-bbox="1680 523 2080 555"></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																																				
<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 (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): non previsti</u> Per gli interventi che comportino: 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: SI 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: SI 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: NO 4) Caratteristiche costruttive: in struttura interrata esistente</p> <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale: non previsti</u> 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive:</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali: AMMESSI</u> 1) Parametri dimensionali: larghezza min. 2,75 m; profondità minima : 5,50 m 2) Caratteristiche costruttive: pavimentazione in cls elicoterato e/o resinato in struttura interrata esistente (box o posti auto)</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</p> <p>-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: distanza minima tra edifici: distanza minima dai confini:</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 criteri vincolanti di cui al Campo 3: VEDI NTdA SUA</p> <p>In Generale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. <p>Per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale occorrerà:</p> <ul style="list-style-type: none"> → 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 corten, 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 caducifolia 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

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.
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.
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.
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.
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.
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.

Pubblica illuminazione

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.

Aree Verdi

32. 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.
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.

	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.
19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1	Da predisporre poiché si ricade nel caso di Ambiti di rigenerazione urbana in un Comune dotati di PRG approvato precedentemente alla DGR n. n.1745 del 27 dicembre 2013 - Approvazione linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali.
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	(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)
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 delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)	Realizzazione di parte della Torre Faro; realizzazione della pavimentazione dei percorsi pedonali pubblici dell'ambito, livello pista ciclo-pedonale/Via Cavalieri di Malta, e livello passeggiata a mare; realizzazione aree verdi pensili ed in piena terra nell'ambito; arredo urbano nell'ambito della pista ciclo-pedonale e della passeggiata a mare a monte del piazzale.
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)	(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)
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): si
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: 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

	<ul style="list-style-type: none">7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: SI8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: SI9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: SI10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: SI
--	--