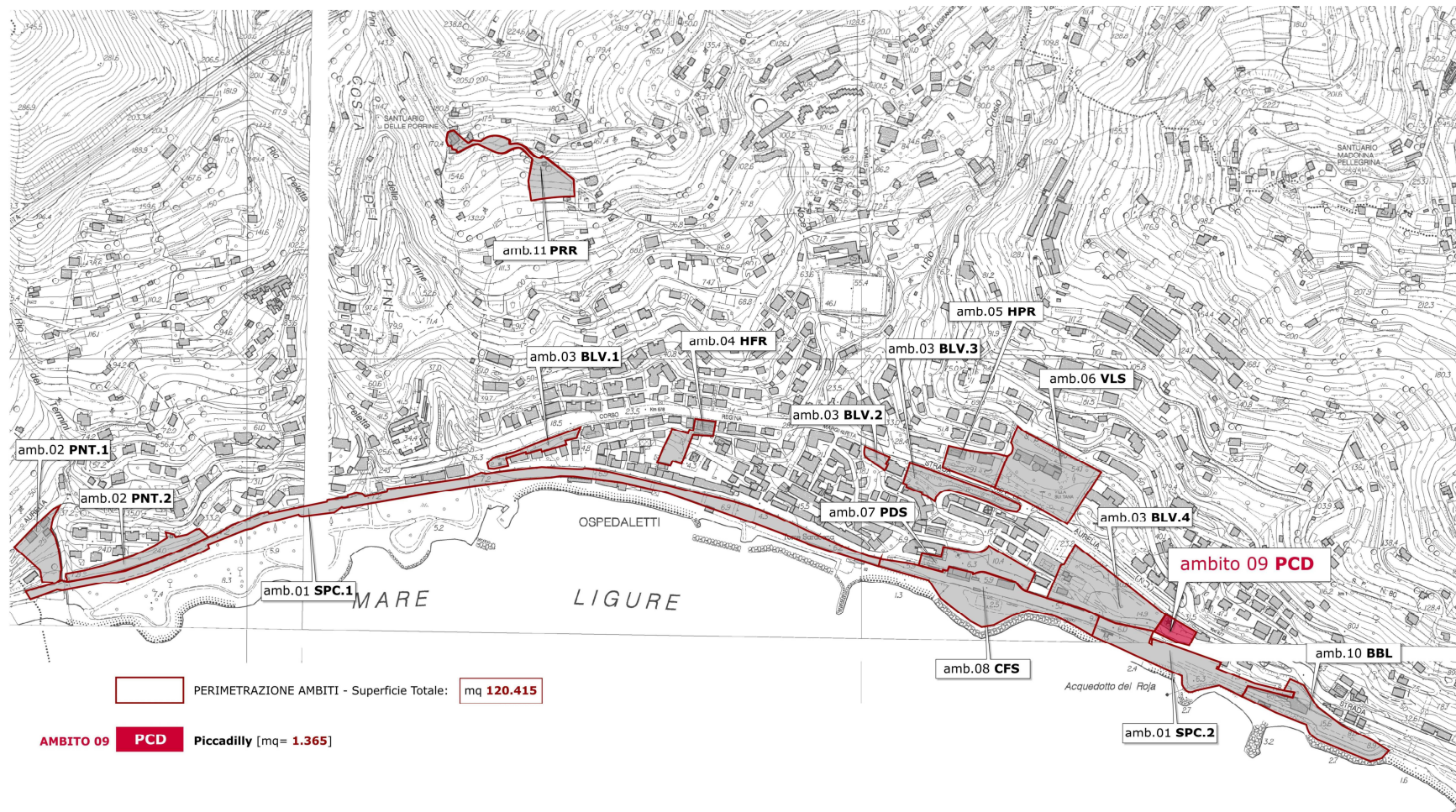


**COMUNE DI OSPEDALETTI (IM)**  
**SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA** (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)  
denominato **Ambito 09 PCD [Zona Piccadilly]**

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 09\_PCD.

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 09\_PCD 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><b>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</b>  <b>PRR_09</b>  <b>Zona Piccadilly</b></p> <p><b>Perimetrazione associata:</b>  <b>Tav. Perimetrazione Ambito 09_PCD</b>  <b>scala 5000</b></p>	<p><b>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione:</b></p> <p>Ambito 09 PCD [Zona Piccadilly]</p> <p>Attuale Destinazione Urbanistica: Zona RMA1 funzione residenziale (R) con tipo d'intervento di mantenimento (MA). Facendo inoltre riferimento all'Art. 16 delle NTA del vigente PRG di Ospedaletti, l'ambito individuato con la sigla RMA corrisponde alla zona territoriale omogenea di tipo B (D.M. 2 aprile 1968). 09 ambito PCD [Piccadilly ed aree limitrofe] mq 1.365</p> <p>Descrizione PCD</p> <p>L'ambito in oggetto è ubicato in una zona strategica nel tessuto urbano e nella matrice viaria di Ospedaletti: occupa l'area che è possibile definire come la "Porta di Levante" della Città dei Fiori sulla Via Aurelia in fregio all'imbocco del "circuito" di Via Cavour verso lo svincolo collinare dell'Autostrada.</p> <p>Rende riconoscibile l'ambito la mole del fabbricato del "Piccadilly", già oggetto di ricostruzione dell'edificio "ex Biancheri" storico locale della Riviera di Ponente, di modesto valore architettonico, che per un trentennio a partire dagli Anni Cinquanta, ha caratterizzato la "movida" rivierasca e l'immagine delle cartoline turistiche dell'epoca.</p> <p>Ormai, però, la struttura versa da molti anni in uno stato critico, con cornicioni pericolanti e facciate fatiscenti ed ospita disorganicamente molteplici destinazioni: nei tre livelli posti al di sopra della passeggiata di Corso Regina Margherita trovano, posto dal basso verso l'alto, un bar e i locali in disuso dello storico ristorante, il Comando della Polizia Locale, una palestra di Judo.</p> <p>Negli spazi sottostanti sono ubicati la Biblioteca Civica e gli angusti locali adibiti a Caserma dei Carabinieri.</p> <p>A est del fabbricato si sviluppa un terreno incolto, di proprietà comunale, in declivio tra la quota del boulevard e Via Cavalieri di Malta in cui, a livello di quest'ultima, sono stati ricavati alcuni box interrati di pertinenza alla Stazione dei CC.</p> <p><b>Superficie territoriale dell'Ambito: 09_PCD: mq. 1.365</b></p>	<p><b>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</b></p> <p>Zona RMA1 funzione residenziale (R) con tipo d'intervento di mantenimento (MA).</p> <p><b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b>  - <b>Zona B: RESIDENZIALE</b>  -  <b>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</b>  - <b>18: Trasformazione urbanistica di aree dismesse</b></p>
<p><b>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</b></p> <p><b>Vincolo Paesaggistico-ambientale.</b>  Dal punto di vista delle valutazioni sulla <b>qualità ambientale</b>, 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</p>		

opportuni livelli di qualificazione ambientale, in forme compatibili con le esigenze urbanistiche. coerenti con il contesto d'ambito.

#### Piano di Bacino

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

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

<b>Identificativo</b>	130621
<b>Componente - Regime Normativo</b>	TU
<b>Descrizione Componente - Regime Normativo</b>	Tessuto Urbano
<b>Numero Tavola</b>	62
<b>Atto/Data Approvazione Zona</b>	DCR n. 43 del 23/12/2015
<b>Data Aggiornamento</b>	2022-06-08

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

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

- gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche, tecnologiche ed impiantistiche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;
- 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 Paesistico - Bellezza d'insieme

<b>Codice vincolo</b>	070344
<b>Numero Progressivo</b>	48
<b>Oggetto del Vincolo</b>	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
<b>Tipo Decreto</b>	Decreto Ministeriale
<b>Descrizione tipo di pubblicazione</b>	
<b>Data del decreto</b>	28/05/1958
<b>Tipo di Pubblicazione</b>	Gazzetta Ufficiale
<b>Numero di pubblicazione</b>	140

<b>Data pubblicazione</b>	13/06/1958
<b>Validità</b>	
<b>Data revisione</b>	
<b>Grado identificazione</b>	identificabile con una certa approssimazione
<b>Limiti amministrativi storici</b>	
<b>Decreto</b>	<a href="#">070344.pdf</a>
<b>Stralcio</b>	<a href="#">070344_sc.pdf</a>
<b>5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l’Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all’art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:</b>	
<p>a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: <b>SI</b></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), <u>della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16</u> (Disciplina dell’attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: <b>NO</b></p> <p>c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: <b>SI</b></p> <p>d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: <b>NO</b></p>	
<b>Condizioni di Degrado Urbanistico del contesto:</b>	
<p>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 "inardimento" sociale, commerciale e di frequentazione, di zone un tempo floride. Tornando al litorale, il ricco menù della città delle Rose propone l'ottocentesco compendio immobiliare della ex Ferrovia, in oggi di proprietà della soc Area 24 Spa in liquid. , costituito dalla ex Stazione Passeggeri ormai ridotta a mero deposito e dal recente fabbricato realizzato in luogo dell'ex Sottostaz. Elettrica, ad oggi desolatamente non finito. Non hanno avuto miglior sorte altri ambiti come l'area interclusa a monte del Byblos, lo stesso fabbricato di proprietà comunale in disuso cronico (Dancing Betise) ed i volumi in cui trovano posto le cabine balneari in muratura dello stesso compendio. All'estremo ponente è ormai noto come ogni intervento concepito dal PRUSST sia stato trascinato nel baratro del destino di Baia Verde. Ci si riferisce ai terreni posti nella zona di confine ovest con Bordighera per i quali era previsto un intervento di realizzazione di nuove volumetrie ad albergo tradizionale (in oggi assai poco appetibile) o dell' incongrua bretella di collegamento carrabile tra il nuovo Porto Turistico e la Via Aurelia. Non a caso a monte del cantiere di quella che doveva divenire la Marina di Baia Verde, non è stato neppure realizzato il proseguimento della pista ciclo-pedonale. A tale quadro si 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.</p> <p><b>Piccadilly: ormai la struttura versa da molti anni in uno stato critico, con cornicioni pericolanti e facciate fatiscenti ed ospita disorganicamente molteplici destinazioni: nei tre livelli posti al di sopra della passeggiata di Corso Regina Margherita trovano, posto dal basso verso l'alto, un bar e i locali in disuso dello storico ristorante, il Comando della Polizia Locale, una palestra di Judo. Negli spazi sottostanti sono ubicati la Biblioteca Civica e gli angusti locali adibiti a Caserma dei Carabinieri.</b></p> <p><b>A est del fabbricato si sviluppa un terreno incolto, di proprietà comunale, in declivio tra la quota del boulevard e Via Cavalieri di Malta in cui, a livello di quest'ultima, sono stati ricavati alcuni box interrati di pertinenza alla Stazione dei CC.</b></p> <p>Tale situazione ha spinto l’A.C. a inserire il compendio negli immobili in alienazione promuovendo il cambio di destinazione d’uso in fabbricato prevalentemente residenziale.</p>	
<b>6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</b>	
<p><b>La proposta di variante in Rigenerazione Urbana, promuove la demolizione/ricostruzione dell'immobile con ampliamento volumetrico, attraverso intervento di sostituzione edilizia. L'obiettivo</b></p>	

della proposta urbanistica è volto a qualificare l'ambito urbano attraverso la creazione di un belvedere a picco sul mare.

La definizione di una nuova skyline di quest'area, che è la prima "veduta" per chi esce dall'autostrada e scende in paese, si pone in complementarità con il disegno complessivo della Rigenerazione Urbana di Ospedaletti, favorendo la creazione di una nuova struttura commerciale "trasparente" (bar-ristorante) concepita in struttura metallica e vetro posta al di sopra del nuovo piazzale panoramico in quota con la passeggiata. Al fine di valorizzare il bene e di promuovere contestualmente la riqualificazione urbana auspicata, si intende promuovere un aumento volumetrico del 40% della superficie agibile della parte in demolizione.

Tale nuova volumetria dovrà essere realizzata utilizzando anche l'area limitrofa cercando di risolvere l'impatto dei nuovi prospetti non solo su Corso Regina Margherita, m anche, e soprattutto su via Cavalieri di Malta per evitare l'immagine del grattacielo"; infatti, per garantire la realizzazione di almeno 3.000 mq di superficie complessiva. Il volume in spiccato rispetto alla quota del boulevard potrà svilupparsi in altezza su max. quattro piani e dovrà essere concepito in maniera tale da non compromettere il cono panoramico (ora intercluso) da monte a valle per chi percorre il tratto di immissione di via Cavour con la Via Aurelia, con la creazione di un ampio belvedere pubblico. Questo strategico intervento dovrà prevedere un progetto di nuova costruzione che garantisca un alto livello di qualità urbana, anche attraverso l'uso di materiali sostenibili. I materiali costituenti l'involucro edilizio e le finiture dovranno infatti garantire il miglior inserimento nel contesto di altissimo pregio costituito dal Parco Costiero del Ponente. Le nuove destinazioni d'uso ammesse sono quindi : Residenza (R); Strutture per il Turismo (T); Esercizio Pubblico: Bar Ristorante, parcheggi, verde pubblico attrezzato e pertinenziale.

**Cambio destinazione d'uso. Ampliamento volumetrico con demolizione/ricostruzione.**

Destinazioni ammesse:  
Residenziale/commerciale

Mq esistenti: 2.000  
Mq ampliamento: 1.800  
Tot. Mq 3.800

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

- **abitative: SI**
- **turistiche: SI**
- **sociali: SI**
- **urbanistiche: SI**
- **ambientali: SI**
- **culturali: NO**

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

Il porre al centro del progetto la longevità come risorsa di comunità non fa altro che esaltare gli obiettivi che si erano posti i "padri" della pista ciclo-pedonale, di cui Ospedaletti costituisce la Porta d'Occidente, accogliendo i sempre più numerosi fruitori d'Oltralpe e dell'estremo Ponente, ed al tempo stesso essendo la meta del lungo percorso che proviene da levante. Effetti tangibili sono quindi il potenziamento della storica vocazione turistica a livello internazionale in cui trova spazio vitale la valorizzazione architettonica e funzionale di edifici di valenza storica; lo sviluppo della

mobilità sostenibile all'interno del programma pluri-regionale e frontaliero della Ciclovia Tirrenica; l'incremento delle attività commerciali declinate in tutte le loro migliori potenzialità e quindi la crescita socio-economica. Nello specifico si intende mirare a quanto illustrato dalla Regione Liguria nell'intervento ad Urban Promo dal titolo "Tra cielo e mare: rigenerazione territoriale e mobilità sostenibile nel ponente ligure", in raccordo con il progetto ALCOTRA EDU-MOB e con la quello della Ciclovia Tirrenica , che coinvolge oltre la Liguria il Lazio e la Toscana, mentre è in corso la realizzazione del tracciato e la valorizzazione delle aree ex-ferroviarie nella tratta dismessa tra San Lorenzo e Andora; azione questa strettamente legata a quella dei partner fondamentali di RFI e FS Sistemi Urbani. Gli obiettivi sono quindi ambiziosi, ma proprio per questo la strategia di riqualificazione del fronte mare, della zona della Via Aurelia e di una porzione di mezza costa, avrà effetti che non potranno limitarsi al solo perimetro comunale: Invero traggono da subito l'intera "Riviera dei Fiori", la vicina Costa Azzurra e naturalmente il bacino dell'entroterra e del Basso Piemonte. E' evidente, inoltre, che il Programma di R.U. avrà ancor maggiori ripercussioni positive al di fuori dei confini comunali poiché la generazione di una siffatta serie di eccellenze si porrà alla base per "apparecchiare" le condizioni più favorevoli al completamento del Porto Turistico da parte di investitori di alto profilo internazionale nel cuore del Santuario dei Cetacei.

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

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

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

**Nota redazionale:** indicare con SI o NO la tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti.

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso	Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
	Residenza	SI			SI
	Turistico-ricettiva	SI			
	Produttiva e direzionale				
	Commercio	SI			SI
	Parcheggi		SI		SI
	Servizi	SI			SI
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.)	Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito:				
	<b>Interventi previsti</b>				
	<b>Attività edilizia libera</b> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 25%				
	<b>Manutenzione ordinaria:</b> 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				
	<b>Manutenzione straordinaria</b> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) <b>Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> sempre ammessa 2) <b>Con frazionamento/accorpamento delle u.i.:</b> ammessa. – nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi: – Senza modifiche alle strutture degli edifici: – Con modifiche alle strutture degli edifici:				
	<b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1) <b>Senza cambio d'uso:</b> sempre ammesso in assenza di mutamento della destinazione d'uso esistente salvo il caso ove la destinazione d'uso esistente non risulti compresa tra quelle previste nell'ambito 2) <b>Con cambio d'uso compatibile:</b> 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) <del>Senza modifiche alle strutture:</del> 4) <del>Con modifiche alle strutture:</del>				



	<p><b>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Modifiche esterne:</b> ammesse</li> <li>2) <b>Cambio d'uso con opere edilizie:</b> ammessa</li> <li>3) <b>Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> sempre ammessa con ripresa dei caratteri tipologici presenti nell'immobile oggetto di intervento o comunque prevalenti all'interno del contesto, con eccezione per i fabbricati di valore testimoniale</li> <li>- <b>Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> ammessa.</li> </ul> </li> <li>4) <b>Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</b> sì <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> sì</li> <li>- <b>Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</b> sì</li> </ul> </li> </ol>
	<p><b>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>
	<p>Interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale</p> <p><b>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;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Densità fondiaria massima: 0,10 mq/mq</b></li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) <del>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. 12%, di cui: <del>proprio 12%</del>; <del>da credito edilizio _____%</del></del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Ampliamento planimetrico:</del></li> <li><del>Ampliamento planimetrico e altimetrico: _____ Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:</del></li> </ul> </li> <li>3) <del>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. 15 %, di cui: <del>proprio 15%</del>; <del>da credito edilizio: _____%</del></del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Ampliamento planimetrico:</del></li> <li><del>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</del></li> <li><del>Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:</del></li> </ul> </li> <li>4) <del>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: non previsto max. _____%, di cui: <del>proprio _____%</del>; <del>da credito edilizio: _____%</del></del> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>Ampliamento planimetrico:</del></li> <li><del>Ampliamento planimetrico e altimetrico:</del></li> <li><del>Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:</del></li> </ul> </li> </ol> <p><b>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</b></p>

**dell'Ambito (Campo 5) e dei relativi obiettivi (Campo 6): non previsto****- Densità fondiaria massima: rif. NTdA Ambito PRUSST****5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NON PREVISTA**

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

~~— Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 50% di cui:  
— proprio 50%; da credito edilizio \_\_\_\_\_%;~~

~~— Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: non prevista~~

~~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: non previsto~~

~~— 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: non previsto~~

~~— 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: non previsto**

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

~~— 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. 120 % di cui:  
— proprio 100%; da credito edilizio 20 %;~~

~~— Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NON AMMESSA~~

~~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 nuovo fabbricato RESIDENZIALE: AMMESSA**

- **Indice di permeabilità territoriale/fondiaro IP max 25 % (n. 10 RET)**
- **Numero di piani max 4 (n. 25 RET) dalla quota del boulevard di Corso Regina Margherita.**
- **Altezza dell'edificio max 12,50 m (n. 28 RET) dalla quota del boulevard di Corso Regina Margherita (\*).**

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.)
Fabbricato residenziale	3800 mq		12,50 (*)	*
				*

**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 70% 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. 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.
7. I piazzali, i parcheggi e le altre aree carrabili dovranno essere completamente permeabili. In caso di esigenze funzionali che comportino una riduzione della permeabilità dovranno essere realizzati idonei invasi di compensazione adeguatamente dimensionati da tecnico abilitato.
8. I materiali e le tecniche costruttive da adottare per la sistemazione delle aree scoperte lastricate devono rispondere ai medesimi criteri generali adottati per gli edifici. Il materiale utilizzato per la finitura superficiale dovrà essere di colore naturale (esempio ghiaino, misto di frantoio e analoghi) e dovrà essere evitato l'uso di asfalti a favore di cls architettonico disattivato.
9. Nelle aree a parcheggio si dovrà garantire un'adeguata dotazione di presenze arboree ed arbustive autoctone, atte ad ombreggiare i veicoli in sosta e schermare visivamente le aree a parcheggio dal contesto circostante.
10. Il percorso pedonale dovrà offrire condizioni ottimali di mobilità alle persone in termini di sicurezza e assenza di barriere architettoniche, specialmente nelle zone di uscita degli autoveicoli, pertanto sia i passi carrai sia gli ingressi pedonali dovranno essere arretrati dal filo stradale.
11. I passi carrabili dei lotti nella progettazione dovranno rispettare la vigente normativa in materia. I passi pedonali dei lotti potranno accedere da ogni spazio pubblico.

#### Pubblica illuminazione

12. Gli impianti dovranno essere realizzati ai sensi della vigente normativa, in modo da prevenire l'inquinamento luminoso. Gli stessi dovranno essere adeguatamente calibrati nella scelta del tipo di sorgente luminosa e nella collocazione e tipologia dei corpi illuminanti.

#### Aree Verdi

	<p>13. Le aree a verde dovranno essere:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accessibili, fruibili e caratterizzate da economicità di gestione;</li> <li>- attrezzate con arredo e strutture adatte per scopi ricreativi e ludici, e alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani;</li> <li>- dotate di nuclei di vegetazione autoctona arboreo-arbustiva, adatti alle caratteristiche climatiche e pedologiche del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.</li> </ul> <p>14. Le superfici da destinarsi a verde possono essere piantumate con l'utilizzo di essenze vegetali che concorrano, ove necessario, alla costituzione di barriere visuali nei confronti delle aree limitrofe caratterizzate da differenti destinazioni d'uso. La scelta delle specie arboree ed arbustive deve essere fatta tra le essenze autoctone o naturalizzate, nel rispetto dei vigenti regolamenti comunali.</p> <p>15. Gli elementi che si rendono necessari al nuovo insediamento (es. insegne, cartelli, panchine, cestini portarifiuti, etc...) dovranno essere dotati di caratteristiche formali che ne assicurino un corretto inserimento nell'ambiente ed il corretto ciclo di manutenzione.</p>
<p><b>10 - Disciplina recupero sottotetti</b></p>	<p><b>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: non applicabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Edifici: no</b></li> <li>- <b>Coperture: no</b></li> </ul> <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"> <li>— Intervento ammesso:</li> <li>— Intervento non ammesso:</li> </ul>
<p><b>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</b></p>	<p><b>Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.</b></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" data-bbox="607 185 2087 549"> <thead> <tr> <th data-bbox="607 185 891 272">Tipo di impianto</th> <th data-bbox="891 185 1084 272">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1084 185 1397 272">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1397 185 1682 272">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1682 185 2087 272">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="607 272 891 333">Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td data-bbox="891 272 1084 333"></td> <td data-bbox="1084 272 1397 333"></td> <td data-bbox="1397 272 1682 333"></td> <td data-bbox="1682 272 2087 333"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 333 891 394">Impianto di depurazione</td> <td data-bbox="891 333 1084 394"></td> <td data-bbox="1084 333 1397 394"></td> <td data-bbox="1397 333 1682 394"></td> <td data-bbox="1682 333 2087 394"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 394 891 424">Camini e filtri</td> <td data-bbox="891 394 1084 424"></td> <td data-bbox="1084 394 1397 424"></td> <td data-bbox="1397 394 1682 424"></td> <td data-bbox="1682 394 2087 424"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 424 891 485">Tralicci e condutture aeree</td> <td data-bbox="891 424 1084 485"></td> <td data-bbox="1084 424 1397 485"></td> <td data-bbox="1397 424 1682 485"></td> <td data-bbox="1682 424 2087 485"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 485 891 515">Serbatoi e silos</td> <td data-bbox="891 485 1084 515"></td> <td data-bbox="1084 485 1397 515"></td> <td data-bbox="1397 485 1682 515"></td> <td data-bbox="1682 485 2087 515"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="607 515 891 549">Altri impianti</td> <td data-bbox="891 515 1084 549"></td> <td data-bbox="1084 515 1397 549"></td> <td data-bbox="1397 515 1682 549"></td> <td data-bbox="1682 515 2087 549"></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><b>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): non previsto</b>  Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:</li> <li>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:</li> <li>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:</li> <li>4) Caratteristiche costruttive:</li> </ol> <p><b>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione turistico-ricettiva e residenziale: PREVISTI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)</li> <li>2) Caratteristiche costruttive: posti auto in struttura interrata. Pavimentazione in asfalto pigmentato o cls architettonico disattivato</li> <li>3) larghezza minima posto auto: 2,80 ml – profondità minima posto auto: 5,50 ml</li> </ol> <p><b>Parcheggi privati non pertinenziali: PREVISTI</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Parametri dimensionali: larghezza minima posto auto: 2,80 ml – profondità minima posto auto: 5,50 ml</li> <li>2) Caratteristiche costruttive: posti auto in struttura interrata.</li> </ol>																																			
<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> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____%</li> <li>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____%</li> </ol>																																			
<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:</p> <p>distanza minima tra edifici fuori terra: 10 m</p> <p>distanza minima dai confini: 5 m</p>																																			

<p><b>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)</b></p>	<p><b>distanza dalla strada comunale: attuale filo del prospetto verso Via Cavalieri di Malta.</b></p>
<p><b>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b>(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</b></p>
<p><b>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</b></p>	<p><b>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:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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:       <ul style="list-style-type: none"> <li>→ minimizzare l'impatto esercitato dai materiali edilizi scegliendoli in base ai loro effetti riscontrabili sulla salute e sul benessere abitativo, sull'ambiente e sulle persone;</li> <li>→ migliorare le prestazioni energetiche dell'edificio attraverso l'involucro ricercando soluzioni che minimizzino gli scambi termici non controllati con l'esterno (serramenti a bassa trasmittanza, elementi fissi di schermatura posizionati coerentemente con l'orientamento della facciata, vetri fotosensibili, dispositivi mobili per la schermatura graduale, etc...); minimizzare le dispersioni energetiche migliorando le prestazioni di copertura (tetti e pareti ventilate, etc...);</li> <li>→ favorire l'impiego della luce naturale attraverso un'attenta progettazione dell'illuminazione degli ambienti interni (adeguato assetto distributivo interno, orientamento delle superfici vetrate, utilizzo di dispositivi che consentano la schermatura graduale, impiego di vetri fotosensibili, corretta diffusione della luce negli ambienti non raggiungibili dall'illuminazione solare);</li> <li>→ favorire l'impiego di sistemi solari passivi in grado di captare l'energia radiante solare, immagazzinarla e poi distribuirla all'interno dell'edificio senza il ricorso a sistemi meccanici ma tramite convezione, conduzione o irraggiamento;</li> <li>→ sfruttare sistemi di distribuzione a bassa temperatura, ideali per l'utilizzo con caldaia a condensazione e per l'integrazione con sistemi di produzione di calore da fonte solare (impianto radiante a pavimento);</li> <li>→ recupero di calore nella ventilazione; scambiatore di calore geotermico, ecc...);</li> <li>→ migliorare la circolazione d'aria all'interno degli ambienti;</li> <li>→ favorire la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili (pannelli solari, fotovoltaico, ecc...).</li> </ul> </li> </ol>



## 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. É 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 bucaure 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

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 <b>Ambiti di rigenerazione urbana in un Comune dotati di PRG approvato precedentemente alla DGR n. n.1745 del 27 dicembre 2013</b> - 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)	<del>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell’art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all’interno della perimetrazione dell’Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell’urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell’Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)</del>
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 con la procedura di Project Financing di Autorimessa interrata, porzione di strada di servizio al piazzale a mare posta al di sotto della passeggiata; del Parco Urbano al di sopra dell’autorimessa, di parte del parco tematico posto a monte della pista comprese le dotazioni impiantistiche della nuova Palestra (ambito 01_SPC.02).
22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)	<del>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell’eventuale Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</del>
23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	Tipo di Intervento: 1) Titolo abilitativo diretto: si 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): 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: NO 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

	<p>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</p>
--	---