



Servizio Pianificazione Territoriale

## **PROGETTO DI RIGENERAZIONE URBANA "DISTRETTO AD2/b" (l.r. 23/2018)**



**SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018) DISTRETTO AD2/B**

Lo schema di Scheda normativa di seguito riportato è da utilizzarsi solo nei casi in cui l'individuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana **comporti la modifica della disciplina urbanistica contenuta nel vigente piano urbanistico comunale** (PRG/PdiF/PUC). Lo schema fornito è 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. Nel caso in cui l'ambito di rigenerazione urbana sia articolato in più aree di intervento separate tra loro, ma che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati nella Scheda normativa dell'Ambito, nel caso occorra differenziare la relativa disciplina urbanistico-edilizia è necessario indicare nella stessa Scheda la specifica disciplina urbanistico-edilizia da attribuire a ciascuna delle aree di intervento in cui si articola l'Ambito.

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p><b>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</b></p> <p><b>DISTRETTO AC2</b></p> <p><b>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate: NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area 1:</li> <li>- Area 2:</li> <li>- Area 3:</li> <li>- Area (..)</li> </ul> <p><b>Perimetrazione associata:</b> Tav. _____ scala _____</p>	<p><b>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b> L'ambito urbano individuato coincide pressoché fedelmente con il Subdistretto AD2/b. Si tratta di un'area di margine urbano, degradata per la presenza di costruzioni a destinazione produttiva in condizioni di fatiscenza e di incompatibilità ambientale, di spazi abbandonati e colonizzati da vegetazione invasiva e costruzioni fatiscenti, piazzali a parcheggio.</p> <p><b>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b> L'ambito come sopra individuato viene suddiviso, per poter essere attuato in lotti autonomi, in due sub ambiti caratterizzati dalla medesima disciplina urbanistica.</p> <p><b>Superficie territoriale dell'Ambito "DISTRETTO AD2/b": 4.687 mq</b> <b>Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:</b> <b>Sub-ambito AD2/b1 : 2.740 mq</b> <b>Sub-ambito: AD2/b2 : 1.947 mq</b></p>	<p><b>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</b></p> <p><b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona A: no</li> <li>- Zona B: si</li> <li>- Zona D: no</li> <li>- Zona F: no</li> </ul> <p><b>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1: - no</li> <li>- 2: - no</li> <li>- 5: - no</li> <li>- 9: - no</li> <li>- 10: - no</li> <li>- 11: - no</li> <li>- 12: - no</li> <li>- 15: - no</li> <li>- 18: Si</li> </ul>
<p><b>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</b> <b>VINCOLI: Fascia di rispetto reticolo idrografico – D.P.R. 753/'80 Aree Ferroviarie</b></p>		
<p><b>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> <b>TU</b> <b>Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</b> a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici; b) nei contesti storici 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, potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.</p>		
<p><b>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:</b> <b>NESSUNO</b></p>		
<p><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> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: Sì</li> <li>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: NO</li> <li>c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: Sì</li> <li>d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: Sì</li> </ul>		
<p><b>6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</b> 1) Eliminazione delle condizioni di degrado ambientale 2) Realizzazione di tratto di viabilità pubblica 3) Incremento delle superfici a verde pubblico, della densità arborea, delle aree permeabili</p> <p><b>Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- abitative: -</li> <li>- sociali: -</li> <li>- urbanistiche: miglioramento della qualità urbana con particolare riferimento alle infrastrutture della mobilità e delle aree verdi</li> <li>- ambientali :incremento e miglioramento degli spazi verdi; potenziamento della rete ecologica urbana.</li> <li>- culturali: -</li> </ul> <p><b>Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: NESSUNA</b></p>		

<p><b>7 - Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana previsti nell'Ambito (art. 3 l.r. 23/2018)</b></p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse tipologie di intervento previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>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:</b></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 rivitalizzino l'ambito urbano: Sì</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: Sì</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: NO</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'allocatione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: Sì</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 per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: NO</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: NO</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: NO</p> <p>6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: NO</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: NO</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: NO</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: Sì</p> <p>10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: NO</p> <p><b>Nota redazionale:</b> indicare con SI o NO la tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti.</p>																	
<p><b>8 - Disciplina delle destinazioni d'uso</b></p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.</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="1409 1323 2810 1638"> <thead> <tr> <th data-bbox="1409 1323 1676 1375">Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</th> <th data-bbox="1676 1323 2810 1375">Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1409 1375 1676 1417">Residenza</td> <td data-bbox="1676 1375 2810 1417">Sì</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1409 1417 1676 1459">Turistico-ricettiva</td> <td data-bbox="1676 1417 2810 1459">Sì</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1409 1459 1676 1501">Produttiva e direzionale</td> <td data-bbox="1676 1459 2810 1501">Sì</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1409 1501 1676 1554">Commercio</td> <td data-bbox="1676 1501 2810 1554">Esclusivamente esercizi di vicinato a piano terra di edifici a tipologia abitativa – No contenitori specialistici per poter conseguire una migliore integrazione morfologica e ambientale con il contesto</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1409 1554 1676 1596">Autorimesse e rimessaggi</td> <td data-bbox="1676 1554 2810 1596">Sì</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1409 1596 1676 1638">Servizi</td> <td data-bbox="1676 1596 2810 1638">Sì</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	Sì	Turistico-ricettiva	Sì	Produttiva e direzionale	Sì	Commercio	Esclusivamente esercizi di vicinato a piano terra di edifici a tipologia abitativa – No contenitori specialistici per poter conseguire una migliore integrazione morfologica e ambientale con il contesto	Autorimesse e rimessaggi	Sì	Servizi	Sì
Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente																	
Residenza	Sì																	
Turistico-ricettiva	Sì																	
Produttiva e direzionale	Sì																	
Commercio	Esclusivamente esercizi di vicinato a piano terra di edifici a tipologia abitativa – No contenitori specialistici per poter conseguire una migliore integrazione morfologica e ambientale con il contesto																	
Autorimesse e rimessaggi	Sì																	
Servizi	Sì																	
<p><b>9 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre</p>	<p><b>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito:</b></p> <table border="1" data-bbox="578 1722 2810 1858"> <thead> <tr> <th data-bbox="578 1722 2810 1764">Interventi previsti</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="578 1764 2810 1795"><b>Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 30%</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="578 1795 2810 1827"><b>Manutenzione ordinaria: Sì</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="578 1827 2810 1858"><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Sì limitatamente alle destinazioni ammesse nell'ambito</b></td> </tr> </tbody> </table>				Interventi previsti	<b>Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 30%</b>	<b>Manutenzione ordinaria: Sì</b>	<b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Sì limitatamente alle destinazioni ammesse nell'ambito</b>										
Interventi previsti																		
<b>Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max. 30%</b>																		
<b>Manutenzione ordinaria: Sì</b>																		
<b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Sì limitatamente alle destinazioni ammesse nell'ambito</b>																		

indicare le eventuali diverse discipline degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili previste per ciascuna articolazione.

**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

- 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Sì
- 2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Sì
  - nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:
  - Senza modifiche alle strutture degli edifici: Sì
  - Con modifiche alle strutture degli edifici: Sì

**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

- 1) Senza cambio d'uso: Sì
- 2) Con cambio d'uso compatibile: Sì nell'ambito delle funzioni previste complessivamente per l'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: -

**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)

- 1) Modifiche esterne: Sì
- 2) Cambio d'uso con opere edilizie: Sì
- 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
  - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
  - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
- 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): NO
  - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO
  - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO

**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.)

- 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. \_\_\_\_\_ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.
  - Ampliamento planimetrico: NO
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
  - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: \_\_\_\_\_ NO

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

- Densità fondiaria massima: \_\_\_\_\_ mq/mq NO
- 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_% NO
    - Ampliamento planimetrico: NO
    - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
    - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: \_\_\_\_\_ NO
  - 3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio: \_\_\_\_\_%
    - Ampliamento planimetrico: NO
    - Ampliamento planimetrico e altimetrico:
    - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: \_\_\_\_\_ NO
  - 4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. \_\_\_\_\_ %, di cui: - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio: \_\_\_\_\_%
    - Ampliamento planimetrico: NO
    - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO
    - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO

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

- Densità fondiaria massima: \_\_\_\_\_ mq/mq NO
- 5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO
    - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> <li>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> <li>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO</li> <li>- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: NO</li> </ul> </li> <li>- 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: NO</li> </ul> <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO</li> <li>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> <li>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: Sì <ul style="list-style-type: none"> <li>a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max 0 % di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio 0%; - da credito edilizio 0%; Sì (vedi punto 7)</li> </ul> </li> <li>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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: NO <ul style="list-style-type: none"> <li>- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito: NO</li> <li>- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito: NO</li> </ul> </li> <li>- Demolizione senza ricostruzione e <u>senza costituzione</u> 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: Sì</li> </ul> <p>7) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,40 mq/mq (n. 4 e 14 RET) + 100% Sul da demolire</li> <li>- Indice di copertura IC max 50 % (n. 11 RET)</li> <li>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 30 % (n. 10 RET)</li> <li>- Numero di piani max 7 (n. 25 RET)</li> <li>- Altezza dell'edificio max 24,50 m (n. 28 RET)</li> <li>- AREA DI CESSIONE: min 50% SF</li> <li>- DENSITA' ARBOREA: 50 alberi/ha (Sf totale)</li> </ul> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p>
<p><b>10 - Disciplina recupero sottotetti</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici:</li> <li>- Coperture:</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: NO</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: NO _____% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: Lucernari a filo falda, terrazi a tasca max 15% Superficie coperta</p> <p>Dimensione degli abbaini: NO</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi: come preesistenti</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: NO (art.5 L.R. 24/2001)</li> <li>- Intervento non ammesso: Sì</li> </ul>

<p><b>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile 35 % della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.</p>																																							
<p><b>12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</b></p>	<p>(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)</p> <table border="1" data-bbox="602 373 1994 735"> <thead> <tr> <th data-bbox="602 373 869 457">Tipo di impianto</th> <th data-bbox="869 373 1047 457">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1047 373 1344 457">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1344 373 1611 457">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1611 373 1994 457">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="602 457 869 520">Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td> <td data-bbox="869 457 1047 520"></td> <td data-bbox="1047 457 1344 520"></td> <td data-bbox="1344 457 1611 520"></td> <td data-bbox="1611 457 1994 520"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="602 520 869 573">Impianto di depurazione</td> <td data-bbox="869 520 1047 573"></td> <td data-bbox="1047 520 1344 573"></td> <td data-bbox="1344 520 1611 573"></td> <td data-bbox="1611 520 1994 573"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="602 573 869 604">Camini e filtri</td> <td data-bbox="869 573 1047 604"></td> <td data-bbox="1047 573 1344 604"></td> <td data-bbox="1344 573 1611 604"></td> <td data-bbox="1611 573 1994 604"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="602 604 869 657">Tralicci e condutture aeree</td> <td data-bbox="869 604 1047 657"></td> <td data-bbox="1047 604 1344 657"></td> <td data-bbox="1344 604 1611 657"></td> <td data-bbox="1611 604 1994 657"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="602 657 869 688">Serbatoi e silos</td> <td data-bbox="869 657 1047 688"></td> <td data-bbox="1047 657 1344 688"></td> <td data-bbox="1344 657 1611 688"></td> <td data-bbox="1611 657 1994 688"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="602 688 869 735">Altri impianti</td> <td data-bbox="869 688 1047 735"></td> <td data-bbox="1047 688 1344 735"></td> <td data-bbox="1344 688 1611 735"></td> <td data-bbox="1611 688 1994 735"></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><b>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</b>  Per gli interventi che comportino:  1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: NO  2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: SI  3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -  4) Caratteristiche costruttive: a raso, interrati o a piano terra edifici</p> <p><b>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</b>  1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)  2) Caratteristiche costruttive: a raso, interrati o a piano terra edifici</p> <p><b>Parcheggi privati non pertinenziali:</b>  1) Parametri dimensionali: residenza 10mq/100 mq SUL; Commercio: 10 mq/100 mq SUL; Terziario: 10 mq/100 mq SUL  2) Caratteristiche costruttive: a raso, interrati o a piano terra edifici</p>																																							
<p><b>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</b></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: NO</p> <p>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____% NO  2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____% NO</p>																																							
<p><b>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)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse altezze massime e distanze tra gli edifici previste per ciascuna articolazione.</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: Altezza massima 24,50 ml. / 7 piani</p> <p>(Mediante la redazione di uno <u>schema di assetto</u>, relativo a gruppi di edifici (<u>da allegare alla Scheda normativa</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire altezze massime degli edifici – ove l'Ambito di rigenerazione urbana ricada all'interno di una zona omogenea di tipo B del D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n.2/2017 e art. 10 R.R. n. 2/2017 per PUC approvati successivamente al regolamento regionale – <u>superiori</u> a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e <u>distanze inferiori</u> a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale, a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto)</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>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse distanze</p>	<p>Distanza minima dalle strade: 3,00 ml</p>																																							

dalle strade previste per ciascuna articolazione.	
<b>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</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.): NO
<b>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</b>  <b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse regole previste per ciascuna articolazione.	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>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</b>	<p><b>PREMESSA</b> La presente variante al PUC dovrà essere opportunamente supportata da tutte le valutazioni e disposizioni previste dalla <u>nota-circolare della Regione Liguria n. 4551/89</u> "Disposizione per lo snellimento delle procedure urbanistiche in attuazione della Legge n. 45 del 28/02/1985 e disciplina degli argomenti urbanistici attuativi per quanto concerne le disposizioni relative alle indagini geologiche a corredo degli strumenti urbanistici attuativi" e della DGR n. 741/2010 (Specifiche degli studi geologico-tecnici e sismici), corredato da tutti gli elaborati tecnici previsti, con approfondimenti delle indagini in funzione della suscettività d'uso del territorio.</p> <p><b>NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC</b> L'area oggetto di rigenerazione urbana ricade interamente all'interno della <u>Classe C1 della Carta di Zonizzazione e di Suscettibilità d'Uso del territorio comunale</u> (suscettibilità d'uso condizionata, pericolosità media) ai sensi delle norme geologiche di attuazione del PUC vigente (approvato antecedentemente alla DGR n. 1745/2013). Si tratta di aree con condizionamenti di ordine geologico s.l. eliminabili con interventi di medio-bassa difficoltà ed onerosità dovuti alla presenza di depositi di origine prevalentemente fluviale a diverso grado di addensamento e distribuzione granulometrica, sia orizzontale che verticale. Nelle aree ricadenti in questa classe non risultano essere presenti fenomeni geomorfologici attivi e/o quiescenti, ma interventi antropici non adeguati, potrebbero comunque incidere negativamente sulla stabilità di queste. Pertanto le opere e gli interventi realizzati all'interno di queste aree non dovranno, in alcun modo, incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la loro propensione all'edificabilità.</p> <p><b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI BACINO AMBITO 20</b> <u>Suscettibilità al dissesto dei versanti:</u> il distretto di trasformazione ricade nella vincolistica di cui all'art. 12, c. 2, lett. b) relativa alle <u>aree a suscettività al dissesto bassa (Pg1)</u> in cui sono presenti elementi geomorfologici e di uso del suolo caratterizzati da una bassa incidenza sulla instabilità, dalla cui valutazione risulta una propensione al dissesto di grado inferiore a quella indicata per le aree Pg2. L'art. 16 che disciplina l'assetto geomorfologico, fermo restando le prescrizioni delle NTC 2018, al c. 4, prevede che "nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione sotto il profilo urbanistico-edilizio di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche, che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Per le aree a suscettività al dissesto media (Pg2) e bassa (Pg1) le indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante".</p> <p><u>Disciplina dell'assetto idraulico dei fondovalle:</u> le aree oggetto della presente variante non risultano essere perimetrate in alcuna delle fasce di inondabilità identificate dal Piano di Bacino. Si segnala tuttavia che l'area del distretto si viene a collocare in prossimità di aste fluviali appartenenti al reticolo idrografico regionale di recente adozione (DGR 507/2019). In tal ambito potrebbero risultare cogenti l'art. 8 delle NTA del piano e l'artt. 4 e 5 del RR n. 3/2011 così come modificato dal RR n. 1/2016. L'art. 8 (distanze dei corsi d'acqua) precisa che relativamente ai tratti dei corsi d'acqua, che non hanno formato oggetto di studi idraulici finalizzati alla individuazione delle fasce di inondabilità, di cui alla lett. a), del comma 2 dell'art. 12, è stabilita una fascia di rispetto in cui sono consentiti interventi urbanistico-edilizi, a condizione che l'Ufficio regionale competente esprima parere favorevole, sulla base di uno studio idraulico, che individui le fasce di inondabilità delle aree secondo i criteri di cui all'allegato 3; l'art. 5 del RR 3/2011 e s.m.i. definisce invece l'ammissibilità degli interventi interferenti con la fascia di inedificabilità assoluta identificata ai sensi dell'art. 4 del suddetto regolamento.</p> <p><b>MICROZONAZIONE SISMICA 1° LIVELLO</b> La classificazione introdotta dalla OPCM 3274/2003, che separa il territorio nazionale in quattro zone sismiche, inserisce il Comune della Spezia nella Zona 3 cui viene assegnata una pericolosità espresse in termini di accelerazione massima del suolo con probabilità di eccedenza del 10% in 50 anni pari a 0,150 g. Per quanto riguarda la classificazione sismica regionale, la Liguria, dopo l'ultimo aggiornamento effettuato dalla Regione con la DGR n. 216/2017, il Comune di La Spezia è stato inserito nella zona 3 cui corrisponde un valore di agMAX pari al livello di protezione analogo previsto dall'OPCM 3274/2003, ossia 0,150 g. Dall'esame della Carta delle MOPS e attualmente in fase di approvazione da parte del Dipartimento Nazionale di Protezione Civile, l'intero areale interessato dalla variante al piano urbanistico ricade nella <u>Zona 2 (2002) corrispondente a zone stabili suscettibili di amplificazione locale</u>, mentre il settore verso mare risulta potenzialmente soggetto a fenomeni di liquefazione in presenza di azioni sismiche (ZALQ). Fermo restando le norme che regolano gli studi di pericolosità sismica per gli interventi di pianificazione territoriale a livello di SUA/PUO contenuti nelle DGR 471/2010 e DGR 714/2011 oltre a quelle contenute nelle norme tecniche per le costruzioni vigenti (NTC 2018) e successiva circolare esplicativa, appare meritevole procedere alla valutazione delle frequenze di risonanza del terreno e dei valori dell'ampiezza dei rapporti spettrali. La determinazione del fattore di sicurezza di amplificazione litostratigrafico richiesto dalle norme tecniche sulle costruzioni vigenti, dovrà essere effettuato in base alle risultanze di adeguate indagini strumentali che consentano di verificare la presenza di eventuali fenomeni di doppia risonanza e, nel caso di alti contrasti di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido, di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. Sarà comunque la campagna di indagini in sito geognostiche e geofisiche, e di laboratorio a definire l'eventuale esclusione della verifica al fenomeno della liquefazione, sulla base delle reali caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dei terreni compresi nel volume significativo delle opere, all'atto della progettazione definitiva/esecutiva.</p>
<b>20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</b>	(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) NO
<b>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)</b>	Realizzazione di tratto di strada pubblica lungo l'asse di collegamento tra la Galleria Spallanzani e via Mario Asso, previo accordo con la proprietà limitrofa (Area ACAM) per concordare il posizionamento del tracciato e garantirne la continuità. La realizzazione della strada prevista nello schema grafico della proposta di scheda di assetto (vedi allegato 2) dovrà essere completamente attuata per tutta la sua estensione contestualmente all'attuazione del primo lotto, a prescindere dalla suddivisione in lotti funzionali dell'ambito.

<p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	
<p><b>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)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Realizzazione di alberature a filare lungo il percorso stradale pubblico di progetto; insediamento alberature di alto fusto nelle aree pertinenziali di edifici e nelle aree pubbliche; Superficie permeabile &gt;= 30%</b></p>
<p><b>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Tipo di intervento:</b></p> <p><b>Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): Sì per ciascun sotto ambito</b></p>
<p><b>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare gli eventuali diversi limiti di flessibilità previsti per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>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:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: rettifica ammessa nel limite del 15% della Superficie fondiaria dell'ambito</li> <li>2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito: NO</li> <li>3) Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8: NO</li> <li>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: NO</li> <li>5) Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10: NO</li> <li>6) Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12:</li> <li>7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:</li> <li>8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:</li> <li>9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: NO</li> <li>10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO</li> <li>11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:</li> </ol>

#### **Note esplicative dello schema di Scheda Normativa**

**Nel Campo n. 1** sono contenuti gli elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana; la denominazione dell'Ambito deve essere riferita alla località, al quartiere alla zona urbana che sia di facile comprensione, senza attribuzione di sigle o numerazioni che non permettano l'immediata identificabilità dei luoghi interessati. Nel caso di Ambiti la cui perimetrazione sia articolata in più aree di intervento separate, ma comunque relative ad un contesto urbano principale identificabile come sopra indicato, è attribuita all'Ambito la denominazione principale di riferimento ed alle singole aree la loro specifica denominazione. Sono poi da indicare sintetici elementi descrittivi e la superficie territoriale dell'Ambito e delle sue eventuali articolazioni. Al fine del rispetto delle condizioni applicative di cui all'art. 2, comma 3, della l.r. 23/2018 devono essere indicati i riferimenti alle zone omogenee (per PRG/PdiF) del D.M. 2.4.1968, n. 1444, o agli Ambiti/Distretti (per PUC) di cui al R.R. n. 2/2017 che sono interessati dalla perimetrazione dell'Ambito.

**Nel Campo n. 2** devono essere riportati i vincoli operanti sull'ambito,

- Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo per aree percorse da fuoco;
- Vincolo cimiteriale;
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino per aree esondabili (T<=50 e T=200) e con dissesto di versante (Pg3 e Pg4) o, per i bacini padani, di analoga tipologia normativa;
- SIC/ZPS;
- Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;

**Nel Campo n. 3** indicare il regime dell'Assetto Insediativo locale del PTCP che è interessato dalla perimetrazione ed in caso di più regimi normativi interessati indicare quello prevalente in termini di superficie e quelli di estensione inferiore. La disciplina degli interventi di rigenerazione urbana deve essere coerente con i criteri ivi indicati come stabiliti all'art. 7 della l.r. 23/2018.

**Nel Campo 4** sono da riportare gli eventuali regimi normativi, con efficacia prescrittiva prevalente sugli atti di pianificazione urbanistica comunale, contenuti in altri piani territoriali di livello regionale/provinciale/metropolitano/parchi, indicando gli estremi delle norme cui si fa rinvio.

**Nel Campo n. 5** sono da indicare quali, tra le condizioni indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018, sono individuate dal Comune quale motivazione della perimetrazione dell'Ambito, con una breve descrizione degli elementi sintomatici.

**Nel Campo 6** sono da indicare gli obiettivi della rigenerazione urbana che con la perimetrazione dell'Ambito e la relativa Scheda normativa si vogliono conseguire, le positive ricadute possibili sui contesti circostanti e sulle politiche del Comune, nonché l'eventuale quota di edilizia residenziale sociale che si prevede di realizzare nell'Ambito.

**Nel Campo 7** sono indicate le tipologie degli interventi di rigenerazione urbana che espressamente si ritiene di prevedere per conseguire gli obiettivi previsti; a questo riguardo negli appositi spazi per la compilazione della Scheda è sufficiente indicare con un simbolo o parola (X, si/no) la tipologia dell'intervento che, in sede attuativa della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito si ritiene di ammettere su istanza dei soggetti attuatori delle relative previsioni di rigenerazione urbana.

**Nel Campo 8** è stabilita la disciplina delle destinazioni d'uso operanti nell'Ambito, da suddividere tra quelle principali e quelle complementari; Per le funzioni complementari può essere stabilita la soglia massima percentuale di superficie utile (SU), tale da non determinare nel progetto di intervento la prevalenza delle funzioni complementari ammesse nell'Ambito rispetto a quelle principali; sono altresì da disciplinare le eventuali limitazioni indicate all'art. 13, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., per le motivazioni ivi indicate.

**Nel Campo n. 9** è stabilita la disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili; le voci della disciplina sono già contenute nello schema ed occorre solo completarle in funzione degli obiettivi e delle tipologie di interventi (Campo 7) previsti per l'Ambito. Alcune voci possono richiedere specificazioni o limitazioni normative da inserire a discrezione del Comune specie nel caso di Ambiti interessati da differenti regimi normativi del PTCP (Aspetto Insediativo) rispetto ai quali occorre modulare la normativa dell'Ambito per assicurare la compatibilità con i Criteri vincolanti di cui al Campo 3, oppure per stabilire prescrizioni di carattere generale che però non devono essere ripetitive di voci normative già presenti nello schema, oppure ancora nelle voci relative agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e ricostruzione di edifici o parti di edifici demoliti. Per converso a molte voci dei sotto campi è possibile rispondere in modo sintetico con SI o NO; nelle voci ove è prevista l'indicazione di dati numerici (% , altezza, numero piani, densità fondiaria, indice di edificabilità in SU, indice di copertura) inserire solo il dato numerico e l'unità di misura laddove non già indicata nello schema.

Nelle voci relative agli interventi di nuova costruzione è indicata quella relativa alla fissazione della "**densità fondiaria massima**" prevista in funzione della tipologia di Ambito per assicurare il rispetto dei limiti inderogabili di cui all'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante RR 2/2017) e quelli di cui all'art. 10, comma 1, del RR n. 2/2017 (per PUC approvati successivamente a tale regolamento regionale).

L'applicazione della disciplina degli interventi relativi alla nuova costruzione (ampliamenti oltre il 20% e demolizioni e ricostruzioni) consente, **all'interno della perimetrazione dell'Ambito** sia per i Comuni che non hanno applicato la l.r. n. 49/2009 e s.m. che per quelli che hanno già recepito nel PUC la stessa normativa, il superamento dell'applicazione della stessa legge regionale **in deroga alla vigente disciplina urbanistica comunale**; ciò significa che con l'adozione della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana e della relativa Scheda normativa, ai sensi dell'art. 4 della l.r. 23/2018, **non è più possibile** applicare all'interno dell'Ambito stesso la l.r. 49/2009 e s.m. così come la l.r. 24/2001 e s.m. (vedi nota Campo 10). Con riferimento alla normativa della l.r. 49/2009 e s.m. è contemplata nello schema della Scheda normativa la possibilità di ripartire l'incremento volumetrico previsto, proprio per incentivare e favorire le operazioni di rigenerazione urbana che richiedano la demolizione di costruzioni, in parte attribuendolo direttamente all'edificio oggetto di intervento di ampliamento (incremento definito **proprio**) ed in parte derivante dall'utilizzo di **credito edilizio** generato da precedenti interventi di demolizione di edifici che non si ricostruiscono e che può quindi andare a beneficio degli interventi di ampliamento, in modo da introdurre elementi perequativi per il complessivo conseguimento degli obiettivi di rigenerazione. I crediti edilizi che si costituiscono devono essere iscritti, a cura del Comune, nell'apposito Registro comunale dei crediti edilizi previsto all'art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m., da costituirsi appositamente per registrare i crediti derivanti dagli interventi previsti nell'Ambito di rigenerazione urbana per i Comuni che non hanno costituito il Registro previsto dal ridetto art. 29ter, comma 4, della l.r. 36/1997 e s.m. I crediti edilizi possono essere utilizzati per gli interventi previsti **all'interno** dell'Ambito, mentre per il loro utilizzo **all'esterno dell'Ambito** (ipotesi contemplata negli incentivi di cui all'art. 6, comma 6, della l.r. 23/2018) occorre fare rinvio alla eventuale disciplina urbanistica comunale che deve aver contemplato questa modalità di conservazione della volumetria di edifici oggetto di demolizione.

Infine si fa infine osservare che gli interventi di nuova costruzione conseguenti a demolizione previsti dalla disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana possono avvenire: 1) **all'interno del lotto esistente**; 2) **in altro lotto all'interno dell'Ambito**; 3) **in un altro Ambito di rigenerazione urbana appositamente individuato**, con le stesse regole e requisiti stabiliti dalla l.r. 23/2018, in quanto idoneo a ricevere volumetria da quegli Ambiti nei quali è necessario ridurre le densità edilizie per ottenere spazi liberi da riservare alle dotazioni di servizi ed infrastrutture mancanti. Per la ricostruzione di volumetrie demolite all'interno dell'Ambito al di fuori degli ambiti di rigenerazione urbana vale quanto sopra detto con riferimento all'utilizzo dei crediti edilizi registrati.

**Nel Campo n. 10** è contenuta la disciplina per il recupero dei sottotetti; seguire le modalità di applicazione come per il Campo 9 per quanto applicabile. Come già indicato nella precedente nota al Campo 9, con la definizione della specifica disciplina per il recupero dei sottotetti di edifici esistenti all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana, cessa la possibilità di applicare la l.r. 24/2001 e s.m. in quanto opera la specifica disciplina urbanistico-edilizia prevista per lo stesso Ambito.

**Nel Campo n.11** è contenuta la disciplina della quantificazione della superficie accessoria; completare la disciplina con le modalità già indicate al Campo 9 per quanto applicabile.

**Nel Campo 12** è da stabilire, laddove ne sussistano le idonee condizioni ambientali in presenza di attività/sistemi produttivi esistenti per i quali sono previsti obiettivi di rigenerazione e relative tipologie di intervento tra quelle indicate al Campo 7, la disciplina per la realizzazione degli impianti e locali tecnologici che non rientrano nel campo di applicazione dell'art. 17 della l.r. 16/2008 e s.m. e non incidono sul carico urbanistico in quanto riconducibili alla nozione del locale tecnico. Per questo tipo di impianti e locali devono essere stabiliti i fondamentali parametri dimensionali come indicato a titolo esemplificativo nella tabella riportata nello stesso Campo 12.

**Nel Campo n. 13** è contenuta la disciplina dei parcheggi privati in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.; per quanto riguarda i parcheggi pertinenziali negli interventi sul patrimonio edilizio esistente occorre stabilire, in funzione della destinazione d'uso, le relative dotazioni laddove gli interventi di rigenerazione urbana comportino un incremento del carico urbanistico; per la costruzione di parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale valgono le disposizioni di cui all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. da integrare con le caratteristiche costruttive che nella Scheda normativa devono essere previste; nello stesso campo è poi da disciplinare, nel caso nell'Ambito ne sia prevista la destinazione d'uso sub lett. f) comma 1 dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m., la costruzione di parcheggi privati non pertinenziali, con i relativi parametri dimensionali (es. rapporto di copertura, altezze, distanze da edifici, strade e confini, per strutture fuori terra e per strutture interrato) e condizioni per la costruzione sotto il profilo dell'inserimento nel contesto.

**Nel Campo 14** è contenuta la disciplina degli incrementi volumetrici per risparmio energetico; completare la disciplina con le modalità già indicate al Campo 9 per quanto applicabile.

**Nel Campo 15** è contenuta la disciplina delle altezze massime degli edifici e delle distanze minime tra le costruzioni da stabilirsi all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana entro i limiti inderogabili stabiliti rispettivamente dagli artt. 8 e 9 del DM 2.4.1968, n. 1444 per i Comuni dotati di PRG/PdiF o di PUC approvato prima del RR 2/2017 e dell'art. 18 della l.r. 16/2008 e s.m. e degli artt. 10 e 11 del predetto RR 2/2017 per i Comuni dotati di PUC adottato ed approvato dopo l'entrata in vigore dello stesso Regolamento regionale. Come indicato nello stesso Campo 15 è possibile, mediante la redazione di uno **schema di assetto** relativo a gruppi di edifici da allegare quale parte integrante della Scheda normativa ed avente contenuto planivolumetrico vincolante, stabilire altezze massime e distanze minime tra gli edifici rispettivamente superiori e inferiori a limiti minimi inderogabili stabiliti nella normativa di riferimento da applicarsi negli interventi di nuova costruzione (ad esempio ampliamenti per sopraelevazione di edifici esistenti o per interventi di ricostruzione) a condizione che nello schema di assetto sia dimostrata l'idoneità dei parametri di altezza e distanza sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico in grado di assicurare un equilibrato assetto degli interventi di rigenerazione urbana previsti. Per quanto riguarda nello specifico le altezze massime degli edifici, il superamento dei limiti inderogabili stabiliti dall'art. 8 del DM 2.4.1968 è possibile solo nel caso in cui l'Ambito di rigenerazione urbana sia perimetrato all'interno di zone omogenee di tipo B.

**Nel Campo 16** è stabilita la distanza delle costruzioni dalle strade in applicazione del norme ivi richiamate.

**Nel Campo 17** è stabilita la disciplina degli asservimenti pregressi; a questo riguardo si fa presente che a fronte di asservimenti pregressi debitamente documentati, nella disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 71, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., è possibile attribuire un'edificabilità maggiore di quella già attribuita ed utilizzata mediante l'atto di asservimento del terreno alla costruzione esistente, con la conseguenza che sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dalla disciplina urbanistica dell'Ambito in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

**Nel Campo 18** sono stabilite le regole per la qualità progettuale degli interventi, mediante la definizione delle caratteristiche tipologiche, formali e costruttive per gli interventi previsti nell'Ambito urbanistico che devono essere coerenti con i criteri vincolanti di cui al Campo 3.

**Nel Campo 19** è da indicare, anche mediante rinvio ad un apposito fascicolo da allegare alla Scheda normativa, la disciplina geologica e di microzonazione sismica di Livello 1 relativa all'Ambito di rigenerazione urbana, per i Comuni dotati di PRG/PdiF e PUC approvati antecedentemente alla DGR n. 1745 del 27 dicembre 2013. Per i Comuni dotati di PUC approvato in applicazione delle Linee Guida di cui alla deliberazione sopra richiamata, sarà cura del Comune, cui compete l'adozione e l'approvazione della perimetrazione e relativa disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana, verificare che le relative previsioni siano compatibili con la normativa geologico-sismica del vigente PUC ed in caso di previsioni non compatibili provvedere ad aggiornare tale disciplina ove possibile rispetto alle predette Linee Guida.

**Nel Campo 20** è stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione attorno agli eventuali stabilimenti a rischio di incidente rilevante soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015, secondo le indicazioni ivi riportate.

**Nel Campo 21**, in applicazione di quanto stabilito all'art. 2, comma 2, lett. lett. b), punto 6), della Lr 23/2018, sono da indicare le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione ed infrastrutture per la rigenerazione urbana dell'Ambito da applicarsi agli interventi soggetti al permesso di costruire convenzionato. A questo riguardo si fa presente che l'entità delle prestazioni urbanistiche da assicurare per gli interventi soggetti al permesso di costruire convenzionato, se da un lato non sono soggette alle disposizioni contenute nel RR n. 2/2017, stante quanto indicato al relativo art. 1, comma 2, dall'altro sono certamente soggette alle disposizioni di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, atteso che la disciplina urbanistica contenuta nella Scheda normativa dell'Ambito di rigenerazione urbana rientra nel campo di applicazione dell'art. 1 dello stesso decreto.

**Nel Campo 22**, in applicazione di quanto stabilito all'art. 2, comma 2, lett. lett. b), punto 7), della Lr 23/2018, sono da indicare prestazioni ambientali da conseguire con gli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito.

**Nel Campo 23** sono contenute le modalità di attuazione degli interventi ammessi nell'Ambito; a ciascuna delle due tipologie indicate nello schema occorre attribuire sia le tipologie di intervento previste nel Campo 7 che i tipi di intervento edilizio previsti nel Campo 9.

**Nel Campo 24** è contenuta la disciplina della flessibilità delle disposizioni normative dell'Ambito, da definire rispetto alle voci indicate nello schema, la cui applicazione in sede di attuazione degli interventi non costituisce modifica della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito da sottoporre a procedimento di approvazione di cui all'art. 4 della Lr 23/2018.

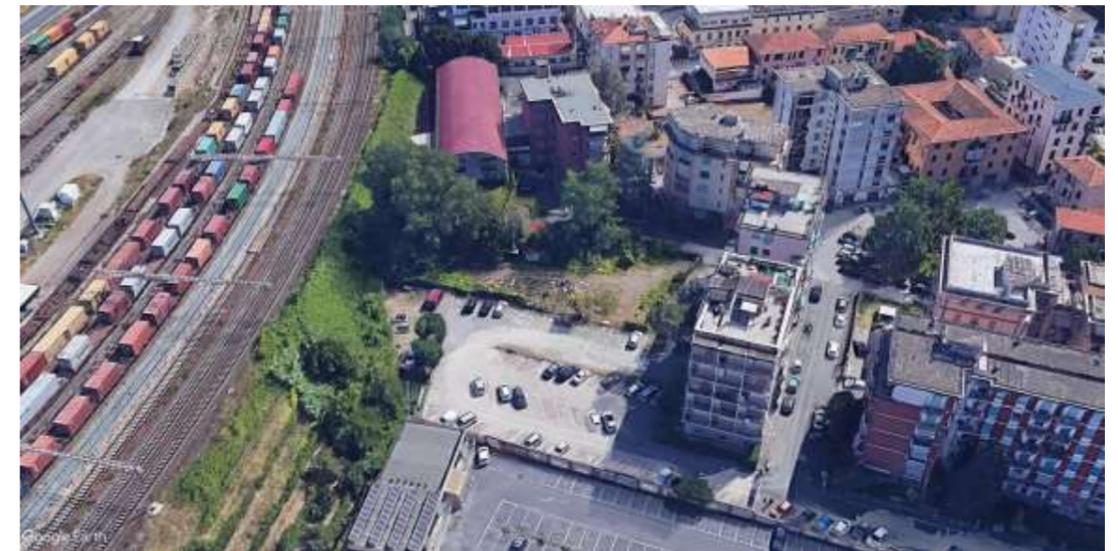


# AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD2” (L.R.23/2018) RELAZIONE ILLUSTRATIVA (allegata alla scheda normativa)

## 1. Caratteristiche dell'ambito urbano oggetto di intervento



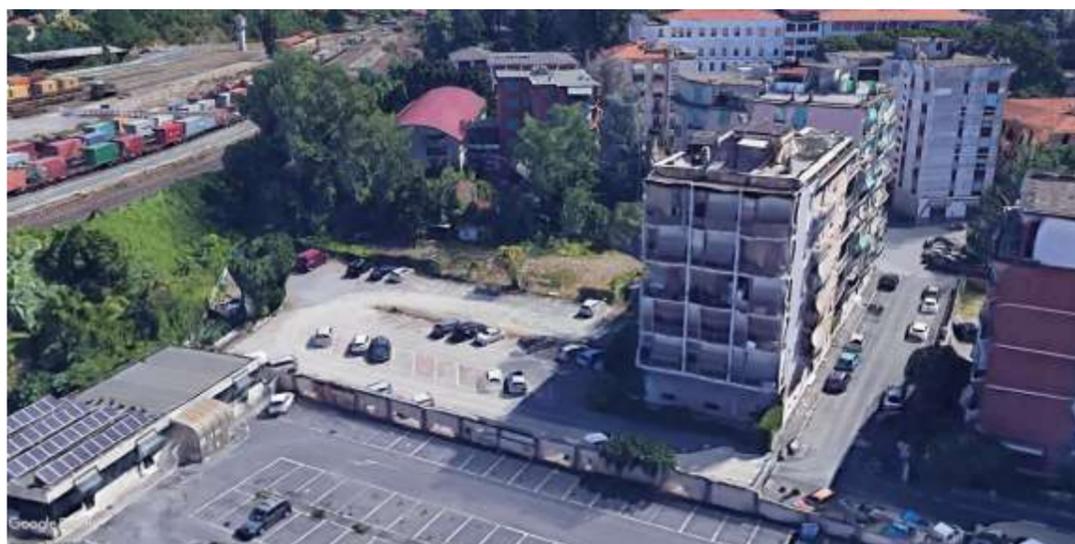
Viene proposto un intervento di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 23/2018 su iniziativa privata (proponenti: “Soc. L’ingegnere Costruzioni S.r.l.”, “Impresa Bertonati Giulio e C.” s.n.c. e Bertonati Tatiana – lettera prot. 44052 dell’11/04/2019) che riguarda l’area identificata dal vigente PUC come Distretto AD2, Subdistretto AD2/b. Si tratta di un’area di margine urbano, degradata per la presenza di costruzioni a destinazione produttiva in condizioni di fatiscenza e di incompatibilità ambientale, di spazi abbandonati e colonizzati da vegetazione invasiva e costruzioni fatiscenti, piazzali a parcheggio.



*Immagine satellitare verso Est*



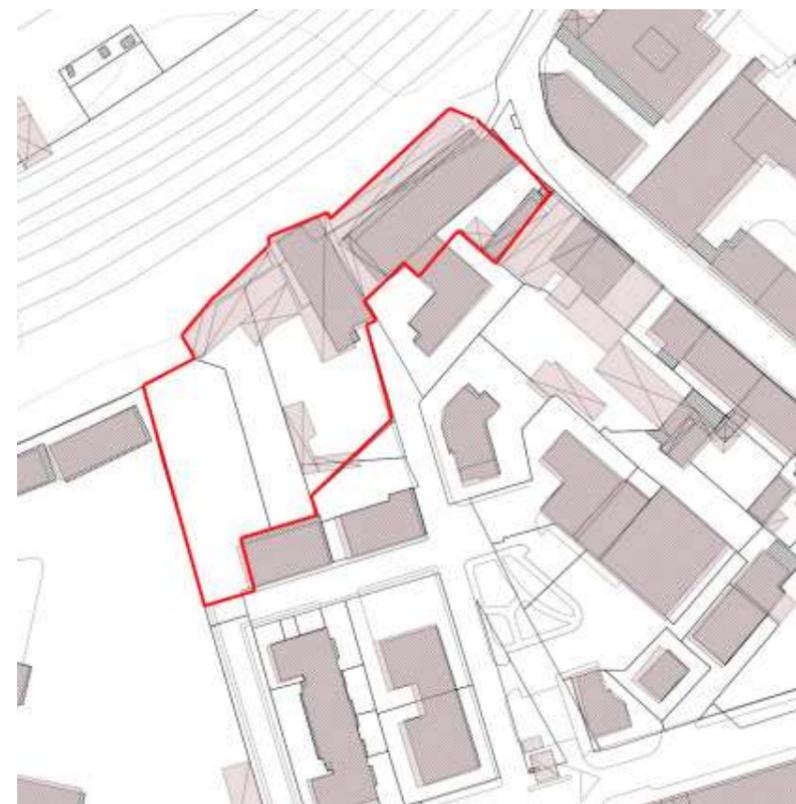
*Immagine satellitare verso Ovest*



*L'area si presenta con ogni evidenza come margine urbano in condizioni di degrado e di mancata organizzazione urbanistica*



*Vista del terreno di proprietà comunale e dei limitrofi capannoni*



*Individuazione cartografica dell'ambito di rigenerazione urbana*

In sostanza si tratta di un interstizio urbano la cui riconfigurazione, come verrà precisato, permetterebbe di conseguire significativi vantaggi in termini di qualità urbana e di parziale miglioramento del quadro infrastrutturale. La scheda del distretto del PUC descrive la condizione marginale dell'area, proponendone una trasformazione regolata da indici e parametri che la proposta presentata pare assumere sostanzialmente a riferimento, proponendo modifiche non sostanziali. Rimangono infatti mantenuti l'indice di edificabilità territoriale, la possibilità di recuperare al 100% la superficie utile esistente da demolire, l'area di cessione. Viene incrementata la superficie di permeabilità dal 20 al 30% della superficie territoriale, modificato marginalmente il perimetro del distretto e richiesta una maggiore flessibilità delle funzioni, ritenendo scarsamente plausibile l'insediamento di funzioni commerciali. Viene altresì proposta l'articolazione in due sub distretti (AD2b1 e AD2b2). Modifiche che non paiono contraddire sotto il profilo sostanziale quanto già prefigurato dal PUC, fatte salve alcune prescrizioni più sotto specificate e motivate.

## 2. Obiettivi di rigenerazione urbana e ricadute di interesse pubblico dell'intervento

La particolare importanza sotto il profilo delle ricadute pubblicistiche dell'intervento è individuabile in tre punti:

- a. la riqualificazione di uno spazio oggi degradato, con presenza di attività produttive in via di dismissione e scarsamente compatibili con la residenza

- b. la possibilità di realizzare un tratto di un'importante viabilità di raccordo tra la Galleria Spallanzani e l'Ospedale S.Andrea, con un sensibile miglioramento dell'accessibilità al complesso in generale e segnatamente al Pronto Soccorso. La viabilità potrebbe trovare completamento nell'ambito di un'eventuale iniziativa di Acam nel sub distretto adiacente



*Vista satellitare complessiva dall'uscita della Galleria Spallanzani all'Ospedale Civile*

### 3. Regole della trasformazione e modifiche alla normativa di PUC



*Estratto della cartografia del PUC vigente (tav. P1) recante il distretto di trasformazione AD2*

Questo il quadro dei parametri di intervento **previsti dal PUC attuale:**

*Ripartizione funzionale:*

Superficie territoriale (St) : 4.788 mq

Superficie edificabile + Verde ecologico (aree private) (Se + Ve)  $\leq$  50% della St

Area di cessione (Ac)  $\geq$  50% St

*Mix funzionale:*

Funzioni abitative: 30% della Superficie Utile Lorda (Sul)

Funzioni terziarie e commerciali: 30% Sul

Flessibile: 40% Sul

*Indici Urbanistico Ecologici*

St = 4788 mq

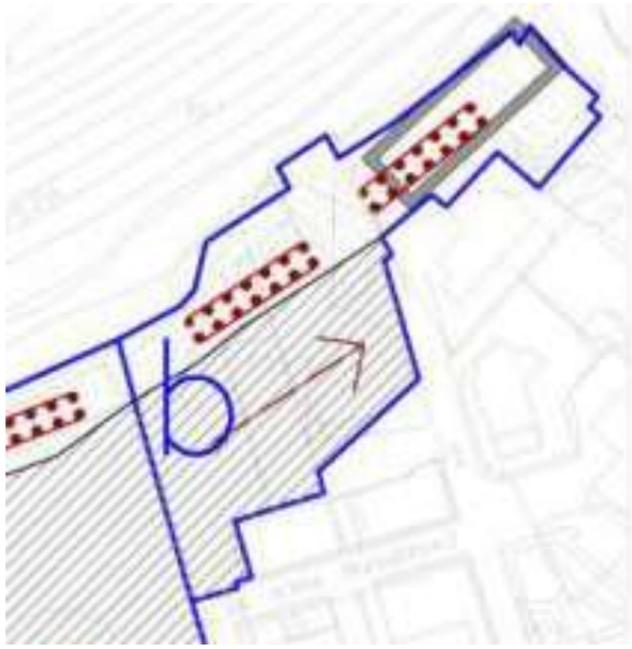
Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 4.000 mq/ha + 100% della Sul da demolire

Sul = 1915 mq (da solo indice territoriale, al netto delle Sul da recuperare previa demolizione)

H max edifici = 16 ml.

Superficie permeabile (Sp) : 20% della St

Densità arborea (A): 40 alberi/ha



Estratto della scheda del distretto AD2/b – Elaborato P7 del PUC vigente

Questo invece il quadro dei parametri di intervento **previsti dalla proposta di rigenerazione urbana:**

Suddivisione in due sub distretti AD2b1 e AD2b2

Sulla possibilità di attuazione in tempi diversi delle aree è necessario specificare (nella scheda normativa e negli atti convenzionali) che in ogni caso la previsione della strada pubblica prevista dovrà essere da subito garantita ed attuata a carico dei soggetti proponenti nella sua interezza, quale che sia il sub distretto che realizzerà per primo la proposta. Ciò per evidenti ragioni di salvaguardia pubblicistica nei confronti di una infrastruttura che – ancorché comunque parziale in questa fase – dovrà essere attuata nel più breve tempo possibile.

*Ripartizione funzionale:*

St AD2/b1 = mq 2740

St AD2/b2 = mq 1947

Se + Ve (AD2/b1) <= 50% St

Se +Ve (AD2/b2) <= 50% St

Ac (AD2/b) >= 50% St da destinare prioritariamente a viabilità pubblica

*Mix funzionale:*

Flessibile: Funzioni abitative, turistico ricettive, terziarie, artigianali di servizio, servizi alla persona, commercio (solo esercizi di vicinato).

*Indici urbanistico ecologici:*

St (AD2/b1) = mq 2740

Ut (AD2/b1) = 4000 mq/ha + 100% Sul esistente da demolire

Sp (AD2/b1) >= 30% St

St (AD2/b2) = mq 1947

Ut (AD2/b2) = 4000 mq/ha

H max edifici\* = 7 piani f.t. (24,50 ml)

Sp >= 30% St

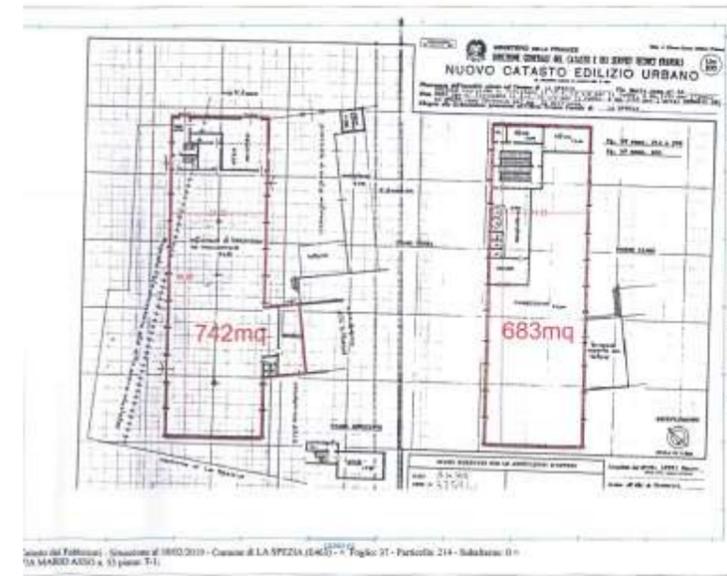
Densità arborea (A): 40 alberi/ha

\* Bisogna evidenziare come il parametro di altezza possa essere modificato anche nell'ambito della disciplina di PUC dei distretti, previa approvazione di un Progetto Urbanistico Operativo (art. 16 comma 18 delle Norme di conformità e congruenza del PUC vigente). In questo caso si ritengono le altezze proposte compatibili con il criterio di rispetto della morfologia edilizia del contesto di intervento, nel quale sono presenti edifici fino a 7 piani fuori terra. La scheda presentata dai proponenti peraltro prevede il raggiungimento dell'altezza massima in un solo caso, nella porzione di terreno retrostante un edificio preesistente limitrofo di pari altezza.

4. Nota sugli interventi di innovazione edilizia:

L'intervento è finalizzato a:

- i. La realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano;
- ii. La rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde;
- iii. La piantumazione di alberature lungo il margine stradale in progetto a formazione di un corridoio ambientale lineare;
- iv. L'eliminazione delle condizioni di degrado urbano

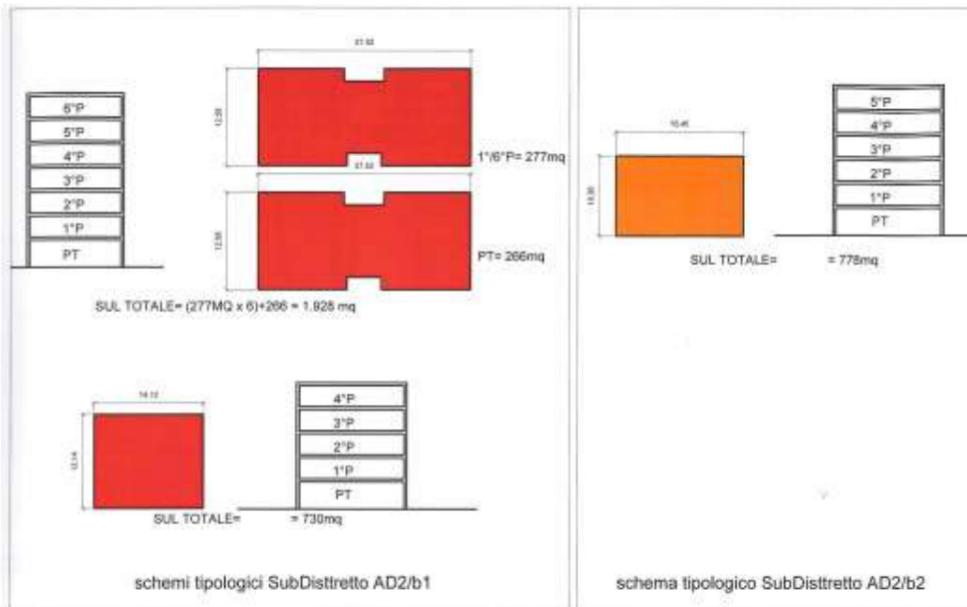


SUL esistente

Fabbricato  
 Concessione 1963  
 742mq+683mq=1.425mq

Superfici Condonate  
 Condono 199/A del  
 05-06-92  
 608,20mq

TOTALE SUL esistente  
 1.425mq + 608,20 = 2.033,20mq



Relazione e proposta di scheda normativa redatte da:  
 Arch. Daniele Virgilio (Servizio Pianificazione Territoriale – Comune della Spezia)

Relazione sugli aspetti geologici  
 Dott. Geol. Ivan Vujica (Servizio Geologico – Comune della Spezia)

*Schede riepilogative della proposta relativa ai volumi di nuovo insediamento come formulata dai soggetti proponenti*