



PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD5/a” (L.R- 23/2018)

SCHEDA NORMATIVA



SCHEMA TIPO DI SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)

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>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: DISTRETTO AD5a</p> <p>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lotto A - Lotto B <p>Perimetrazione associata: Tav. _____ scala _____</p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</p> <p>L'area di rigenerazione è collocata nel quartiere del Canaletto all'incrocio tra viale S. Bartolomeo e via della Pianta.</p> <p>Il contesto urbanistico è caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico, cresciuto seguendo il reticolo idrografico dei canali, che presenta caratteristiche consolidate solo lungo il fronte su viale S. Bartolomeo. L'area si presenta come "vuoto urbano" e fa parte di un distretto di trasformazione del PUC (AD 5 a) di cui costituisce proposta di attuazione parziale. La situazione di degrado dell'area, che non è stata oggetto di intervento nell'arco del periodo di vigenza del PUC attuale, è resa evidente dallo stato di abbandono generalizzato e dalla presenza di un rudere di capannone.</p> <p>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: L'ambito di intervento è unico, con unica normativa attuativa, ma è suddiviso in due lotti funzionali, uno dedicato alla realizzazione di fabbricato commerciale (Lotto A), uno alla realizzazione di un edificio residenziale (Lotto B) la cui attuazione sarà regolata mediante permesso di costruire convenzionato.</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: 4.260 mq Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zona A: - Zona B: SI - Zona D: - Zona F: <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1: - 2: - 5: - 9: - 10: - 11: - 12: - 15: - 18:
<p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Bacino idrografico - T. DORGIA VECCHIA Fascia di rispetto massima del reticolo idrografico - verificare sul Regolamento Regionale n.1 del 2016 le fasce di inedificabilità a seconda della posizione geografica del reticolo Ambito normativo B0 aggiornamenti dal 27/06/2018 Perimetro Urbano - Centro</p>		
<p>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.): TU – Aree urbane – Tessuti urbani (Art.38 PTCP)</p> <p>Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità. 		
<p>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO ---</p>		
<p>5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: no 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 c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: sì d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: sì 		
<p>6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Eliminazione delle condizioni di abbandono e degrado 2) Consolidamento funzionale del tessuto urbano esistente 3) Incremento dotazioni di verde pubblico 4) Conseguimento di densità arborea superiore a quella prescritta dalle norme di PUC 5) Incremento dei parcheggi pubblici <p>Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:</p>		

- **abitative:** -
 - **sociali:** -
 - **urbanistiche:** **Si** – Viene attuata una porzione di distretto di trasformazione con dotazione di spazi pubblici a verde e parcheggi.
 - **ambientali:** **Si** – Vengono rimosse le condizioni di degrado ambientale in cui versa attualmente l’area.
 - **culturali:** -

Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell’Ambito: **NO**

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

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse tipologie di intervento previste per ciascuna articolazione.

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: **NO**

b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: _____

- 1) l’innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano **NO**
- 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 (LOTTO B)**
- 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: **Si (LOTTO A)**
- 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**
- 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**
- 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: **NO**
- 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**
- 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 (LOTTO B)**
- 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: **Si (LOTTI A E B)**
- 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**

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
Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d’uso previste per ciascuna articolazione.	Residenza	Lotto B		NO	NO
	Turistico-ricettiva				
	Produttiva e direzionale				
	Commercio	Lotto A		NO	NO
	Autorimesse e rimessaggi				
	Servizi				

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.)

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili previste per ciascuna articolazione.

Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell’Ambito:

Interventi previsti

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): **indice di permeabilità max 25 %**

Manutenzione ordinaria: **Si**

Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): **Si**

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **NO**

- 1) **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:**
- 2) **Con frazionamento/accorpamento delle u.i.:**
 - 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:

Restauro e risanamento conservativo (art. 3, comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **NO**

- 1) **Senza cambio d’uso:**
- 2) **Con cambio d’uso compatibile:**
 - 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:**

	<p>4) Con modifiche alle strutture:</p>
	<p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) NO</p> <p>1) Modifiche esterne:</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie:</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: - Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:
	<p>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.)</p>
	<p>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. NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ NO <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per i PUC post R.R. 2/2017) in funzione della zona omogenea/tipologia dell'Ambito del PUC in cui ricade l'Ambito di rigenerazione urbana; NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: _____mq/mq <p>2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____ <p>3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO <p>4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____% NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ampliamento planimetrico: NO - Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO - Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO <p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per PUC post R.R. 2/2017) in funzione delle condizioni dell'Ambito (Campo 5) e dei relativi obiettivi (Campo 6):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: _____mq/mq NO <p>5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: NO</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; NO - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NO <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; NO b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; NO <p>(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)</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:

	<ul style="list-style-type: none"> - 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: NO <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: NO <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; -da credito edilizio _____%; - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: NO <ul style="list-style-type: none"> a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%;NO b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio _____%; - da credito edilizio _____%; NO <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"> - 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"> - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:NO - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:NO - 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 <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"> - Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) 0,5 mq/mq (n. 4 e 14 RET) (per i LOTTI A E B considerati congiuntamente) - Indice di copertura IC max 0,4 mq/mq % (n. 11 RET) (per i LOTTI A E B considerati congiuntamente) - Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max 25% (n. 10 RET) (per i LOTTI A E B considerati congiuntamente) - Numero di piani max 2 (n. 25 RET) LOTTO A) - Numero di piani max 5 (n. 25 RET) LOTTO B) - Altezza dell'edificio max 9,00 m (n. 28 RET) (LOTTO A) - Altezza dell'edificio max 17,50 m (n. 28 RET) (LOTTO B) Area di cessione 50% della Superficie Fondiaria computati congiuntamente sui lotti A e B <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</p>
<p>10 - Disciplina recupero sottotetti</p> <p>Nota: 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"> - Edifici: - Coperture: <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq) NO</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: NO</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: Quelli previsti dalle leggi e normative vigenti</p> <p>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Intervento ammesso: NO - Intervento non ammesso: NO
<p>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile) (LOTTO A e 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"> <thead> <tr> <th data-bbox="566 170 834 254">Tipo di impianto</th> <th data-bbox="842 170 1012 254">Dimensioni max. (mq o mc)</th> <th data-bbox="1020 170 1308 254">Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th> <th data-bbox="1317 170 1576 254">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th data-bbox="1584 170 1949 254">Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="566 260 834 312">Centrale termica/cogenerazione/elettrica</td> <td data-bbox="842 260 1012 312"></td> <td data-bbox="1020 260 1308 312"></td> <td data-bbox="1317 260 1576 312"></td> <td data-bbox="1584 260 1949 312"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 319 834 371">Impianto di depurazione</td> <td data-bbox="842 319 1012 371"></td> <td data-bbox="1020 319 1308 371"></td> <td data-bbox="1317 319 1576 371"></td> <td data-bbox="1584 319 1949 371"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 378 834 399">Camini e filtri</td> <td data-bbox="842 378 1012 399"></td> <td data-bbox="1020 378 1308 399"></td> <td data-bbox="1317 378 1576 399"></td> <td data-bbox="1584 378 1949 399"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 405 834 457">Tralicci e condutture aeree</td> <td data-bbox="842 405 1012 457"></td> <td data-bbox="1020 405 1308 457"></td> <td data-bbox="1317 405 1576 457"></td> <td data-bbox="1584 405 1949 457"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 464 834 485">Serbatoi e silos</td> <td data-bbox="842 464 1012 485"></td> <td data-bbox="1020 464 1308 485"></td> <td data-bbox="1317 464 1576 485"></td> <td data-bbox="1584 464 1949 485"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="566 491 834 512">Altri impianti</td> <td data-bbox="842 491 1012 512"></td> <td data-bbox="1020 491 1308 512"></td> <td data-bbox="1317 491 1576 512"></td> <td data-bbox="1584 491 1949 512"></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>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><u>LOTTE A e B considerati congiuntamente</u> Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): NO Per gli interventi che comportino: 1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari; 2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili; 3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario; 4) Caratteristiche costruttive:</p> <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive: da definire in sede progettuale</p> <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione commerciale:</u> 3) 10 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) Caratteristiche costruttive: da definire in sede progettuale</p> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> 1) Parametri dimensionali: 5 mq/100mq di SU (Superficie Utile) negli interventi di nuova costruzione residenziale 2) Parametri dimensionali: 40mq/100mq di SU (Superficie Utile) negli interventi di nuova costruzione commerciale 3) Caratteristiche costruttive: da definire in sede progettuale</p>																																			
<p>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: NO</p> <p>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____% 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____%</p>																																			
<p>15 – Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)</p> <p>Nota: 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: H max residenziale: 17,50 ml. / 5 piani fuori terra (LOTTO B) H max commerciale: 9,00 ml./2 piani fuori terra (LOTTO A)</p> <p>Lo schema di assetto presentato ha valore indicativo e può essere adattato in sede progettuale nel rispetto di tutti gli altri parametri</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>16 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse distanze dalle strade previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Come da normativa di PUC vigente</p> <p>Resta necessario il rispetto delle distanze di cui al D.M. 29 novembre 2002 e ss. mm. e ii.</p> <p>Lo schema di assetto presentato ha valore indicativo e può essere adattato in sede progettuale nel rispetto di tutti gli altri parametri</p>																																			
<p>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>(Per gli eventuali interventi di nuova costruzione di cui al Campo 9, punti 7 e 8, indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO</p>																																			

<p>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse regole previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3:</p> <p>Lotti A e B considerati congiuntamente:</p> <p>Densità arborea = 40 alberi /ha Densità Arbustiva = 60 arbusti/Ha Superficie permeabile: 20% Superficie fondiaria</p>
<p>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</p>	<p>Per quanto concerne le Norme Geologiche di Attuazione del PUC, le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino e la Microzonazione Sismica di primo livello si rimanda a quanto esposto nei relativi paragrafi dell’allegato Rapporto Ambientale. Restano comunque valide le norme del vigente Piano di Bacino.</p>
<p>20 – Disciplina per il controllo dell’urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)</p>	<p>(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell’art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all’interno della perimetrazione dell’Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell’urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell’Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR)</p> <p>NO</p>
<p>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)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione area verde pubblica 2) Realizzazione parcheggi pubblici 3) Allargamento viabilità pubblica
<p>22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione area verde pubblica 2) Realizzazione verde ecologico (Alberature, arbusti, superficie permeabile) <p>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell’eventuale Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)</p>
<p>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Tipo di Intervento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Titolo abilitativo diretto: NO 2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): Si
<p>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana.</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell’Ambito occorre indicare gli eventuali diversi limiti di flessibilità previsti per ciascuna articolazione.</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Perimetro dell’Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: Si - perimetro estendibile entro l’area del distretto di trasformazione come individuato dal PUC nel rispetto degli indici e parametri dei due lotti A e B; Si - possibilità di ridefinizione dei lotti di intervento all’interno dell’area di rigenerazione, nell’ambito del permesso di costruire convenzionato 2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell’Ambito: NO 3) Disciplina delle destinazioni d’uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8: NO 4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell’eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15: NO 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: NO 7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: NO

	<p>8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: NO</p> <p>9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: NO</p> <p>10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO</p> <p>11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: NO</p> <p>Lo schema di assetto rappresentato nell'allegato rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS mantiene valore indicativo e può essere modificato in sede di redazione del permesso di costruire convenzionato fermi restando i parametri urbanistico edilizi della presente scheda normativa;</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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 (Assetto 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 i 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 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 i 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 l.r. 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 l.r. 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 l.r. 23/2018.

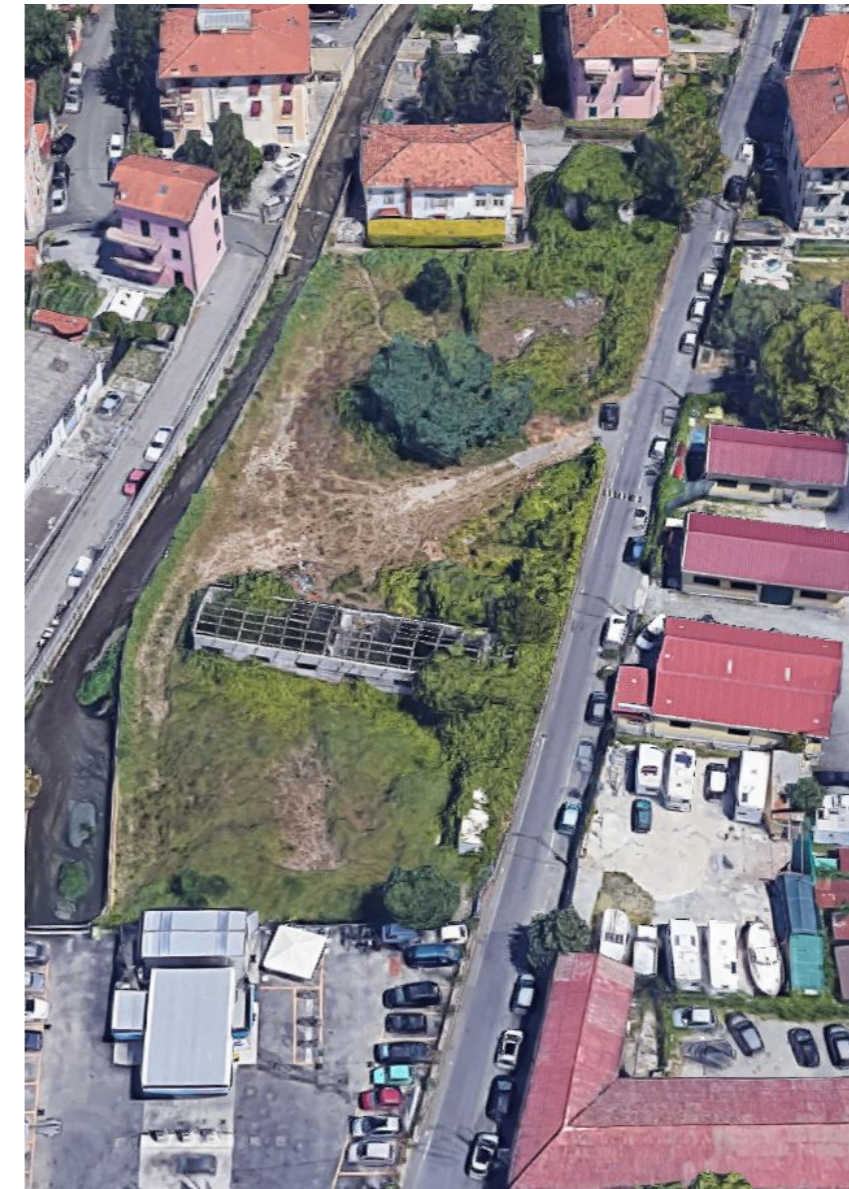
AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA “DISTRETTO AD5a” (L.R. 23/2018) RELAZIONE ILLUSTRATIVA (allegata alla scheda normativa)

1. Caratteristiche dell’ambito urbano oggetto di intervento

L’area per la quale viene proposto il Progetto di Rigenerazione Urbana è costituita da alcuni lotti di terreno ricompresi tra Viale San Bartolomeo a Sud, Via della Pianta ad Est e dal Canale Vecchia Dorgia ad Ovest.



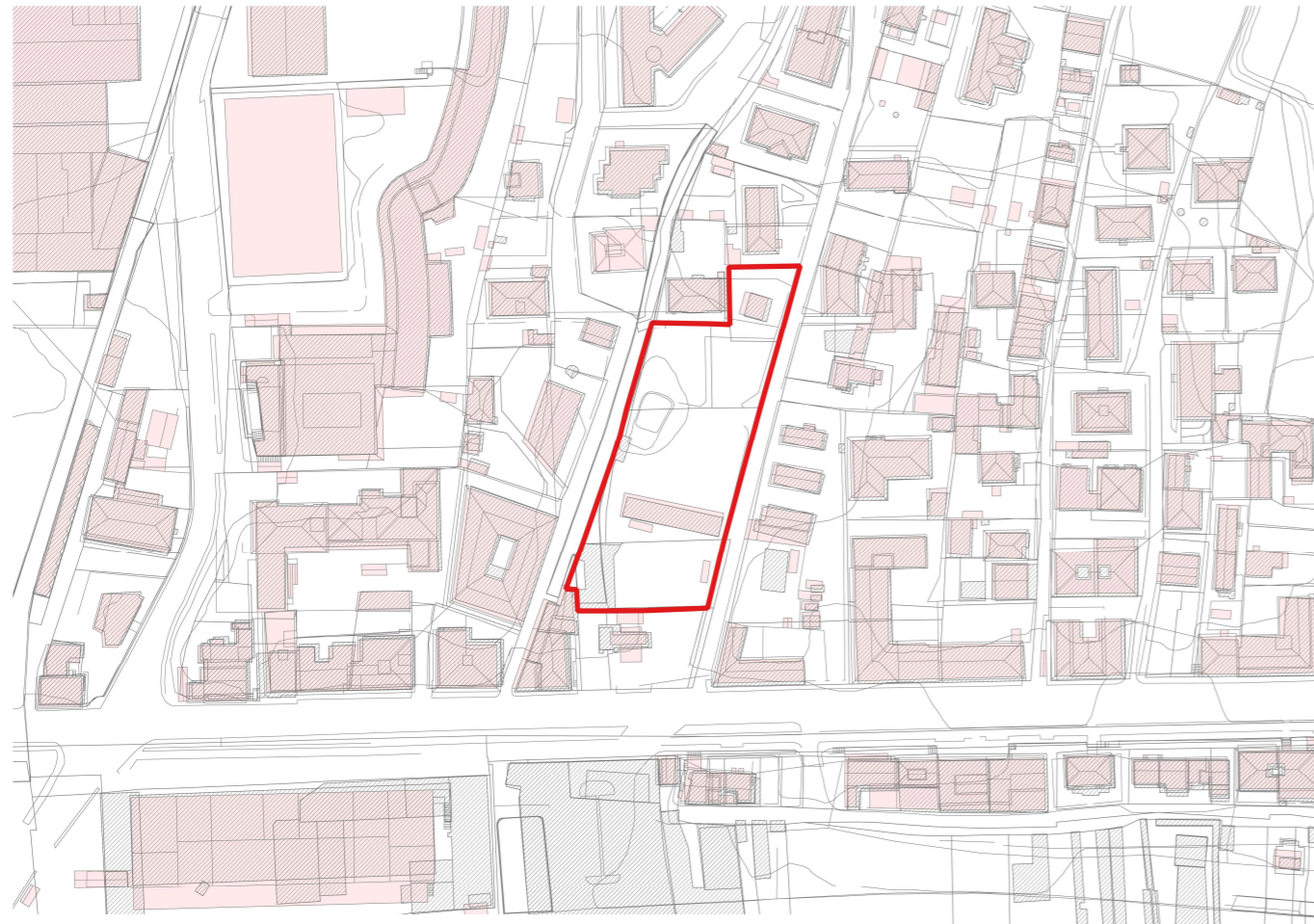
Veduta aerea da Ovest del comparto



Veduta aerea da Sud del comparto

Si tratta di un’area interstiziale degradata per la presenza di costruzioni fatiscenti e di spazi abbandonati e colonizzati da vegetazione spontanea ed invasiva.

L’area, identificata dal PUC vigente come Distretto di trasformazione AD5 Subdistretto AD5/a, viene definita dalla scheda del distretto come un area dismessa inserita in un contesto urbanistico “caratterizzato da un tessuto prevalentemente residenziale di impianto storico, cresciuto seguendo il reticolo idrografico dei canali, che presenta caratteristiche consolidate solo lungo il fronte su Viale S. Bartolomeo” e per essa è previsto un intervento di trasformazione finalizzato al “consolidamento e alla riqualificazione urbanistica ed ambientale dei tessuti esistenti”.



Identificazione cartografica dell'ambito di rigenerazione urbana

L'area non ha avuto attuazione nel corso della vigenza del PUC, nonostante la formulazione di proposte di attuazione da parte privata, anche a causa della situazione di pericolosità idraulica connessa al torrente Vecchia Dorgia, mitigata successivamente dalla realizzazione di opere spondali da parte del Comune.

La legge regionale 23/2018 introduce l'istituto della rigenerazione urbana che consente di operare, anche su iniziativa privata ed in variante rispetto alla pianificazione vigente, al fine di dare avvio a processi di trasformazione urbanistica e di rigenerazione ambientale delle parti degradate di città.

Nel caso di specie l'intervento di rigenerazione urbana ai sensi della L.R. 23/2018 è di iniziativa privata (proponente: Società Giotto S.r.l. – lettera prot. 0110618 del 9/11/2020) e propone, nell'ambito di un mantenimento dell'indice di edificabilità e dei parametri ecologici, la riduzione del perimetro originariamente previsto dal PUC per il distretto ad escludere l'esistente stazione di rifornimento, non interessata ad una rilocalizzazione, e la suddivisione in due lotti di attuazione, uno residenziale ed uno commerciale, urbanisticamente omogenei ed interconnessi ma distinti sotto il profilo attuativo nel rispetto dell'indice di edificabilità, dei parametri relativi all'area di cessione e degli indici urbanistico-ecologici (permeabilità, densità arborea ed arbustiva) attribuiti al distretto di trasformazione nel PUC vigente.

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

L'importanza delle ricadute pubblicistiche dell'intervento è individuabile in tre punti:

- a. La riqualificazione di uno spazio attualmente degradato, inutilizzato e con presenza di edilizia fatiscente;
- b. La realizzazione di un'area verde pubblica e la piantumazione di nuovi alberi;
- c. L'allargamento di Via della Pianta e la realizzazione di parcheggi pubblici.



Estratto della cartografia del PUC vigente (tav. P1) recante il distretto di trasformazione AD5

3. Regole della trasformazione e modifiche alla normativa di PUC

Quadro dei parametri di intervento previsti dal PUC vigente:

Ripartizione funzionale

Superficie territoriale (St): 5360 mq

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

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

Mix funzionale

Funzioni abitative: 30% della Superficie utile lorda (Sul)

Funzioni terziarie e commerciali: 30% della Superficie utile lorda (Sul)

Flessibile: 40% della Superficie utile lorda

Indici Urbanistico Ecologici

Superficie territoriale (St): 5360 mq

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 5.000 mq/ha

Superficie utile lorda (Sul) 2.680 mq

Altezza massima edifici (H max) = 16 ml

Superficie permeabile (Sp) = 20% della Superficie territoriale

Densità arborea (A) = 40 alberi/ha

Densità arbustiva (Ar) = 60 arbusti/ha

Quadro dei parametri di intervento previsti dalla proposta di rigenerazione urbana:

Ripartizione funzionale

Superficie territoriale (St)*: 4.260 mq

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

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

Mix funzionale

Funzioni abitative: 30% della Superficie utile lorda (Sul)

Funzioni terziarie e commerciali: 30% della Superficie utile lorda (Sul)

Flessibile: 40% della Superficie utile lorda

Indici Urbanistico Ecologici

Superficie territoriale (St)*: 4.260 mq

Indice di utilizzazione territoriale (Ut) = 5.000 mq/ha

Superficie utile lorda (Sul) 2000 mq (Sul edificio commerciale 600 mq + Sul edificio residenziale 1.400 mq)

Altezza massima edifici (H max)** = 17,5 ml (edificio residenziale)

Altezza massima edifici (H max)** = 9 ml (edificio commerciale)

Superficie permeabile (Sp) = 20% della Superficie territoriale

Densità arborea (A) = 40 alberi/ha

Densità arbustiva (Ar) = 60 arbusti/ha

*La Superficie territoriale di progetto è riferita al solo subcomparto oggetto dell'intervento di rigenerazione urbana.

** Il parametro di altezza può 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).

Arch. Daniele Virgilio (Servizio Pianificazione Territoriale – Comune della Spezia)