

COMUNE DI QUILIANO

Provincia di Savona

Regione Liguria

**POLO DELLA LOGISTICA E DEI SERVIZI INDUSTRIALI**

(artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)



SOGGETTO PROPONENTE  
**VERNAZZA AUTOGRÙ S.R.L**

FEBBRAIO 2023

CONSULENTI:  
GIUSEPPE OLCESE  
PAOLO GAGGERO

## **RELAZIONE**

### **La rigenerazione urbana**

Il procedimento adottato per l'approvazione della variante urbanistica preordinata all'attuazione del progetto di Polo logistico e dei servizi industriali della società Vernazza Autogrù, è quello definito dalla LR n. 23 del 2018. Si tratta di una specifica previsione che si propone di assecondare, facilitare e ordinare i processi di riuso e aggiornamento territoriale.

Il modello territoriale di carattere espansivo, alla base della normativa urbanistica nazionale dal 1942 in poi, sta lasciando il passo a indirizzi pianificatori che impongono di dare priorità alla trasformazione e al riuso della città costruita.

Il caso specifico delle aree ex Tirreno Power è infatti rubricabile tra quelli che interessano aree totalmente urbanizzate ed edificate che a seguito dell'evoluzione funzionale che hanno subito nel tempo sono giunte ad una fase di dismissione che richiede un ripensamento dei loro destini, ripensamento che ne colga le potenzialità e le vocazioni per l'avvio di una loro profonda rigenerazione.

Con la scelta della procedura di adozione di una scheda normativa di rigenerazione urbana, l'amministrazione comunale ottiene evidenti vantaggi:

prefigura le condizioni normative di indirizzo della trasformazione urbana, in modo da predefinire i requisiti di sostenibilità e coerenza delle successive fasi attuative;

contestualizza il confronto con il soggetto attuatore nel corretto rispetto dei diversi specifici ruoli, liberando così risorse private per la rigenerazione in un quadro bilanciato di compatibilità pubbliche;

riporta il potere decisionale in ordine alla variante nella sede principale del potere locale di pianificazione e programmazione degli interventi;

velocizza il procedimento di approvazione aderendo così alle necessità di tempestiva definizione e attuazione degli interventi.

L'applicabilità della norma al caso specifico viene di seguito verificata in riferimento a quanto chiarito al Comune dalla Regione Liguria in occasione della Conferenza dei servizi preliminare con lettera del Vice Direttore Generale Territorio del 10/02/2022 prot. comunale n. 0002722/2022:

**1. Esistenza delle condizioni di cui all'art. 2 comma 1 lettera a), b), c) , d) della LR 23/2018:**

**sono presenti le seguenti condizioni (punto 5 della scheda)**

*b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni:*

c) *presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale:*

d) *presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali:*

- 2. La proposta è redatta sulla base del modello regionale di cui alle linee guida approvate con DGR n. 353/2019**
- 3. Il comune di Quiliano è dotato di PUC e l'ambito di riferimento è CD49 Ambiti di conservazione aree produttive artigianali o industriali**
- 4. La tipologia degli interventi previsti è coerente con quanto indicato nell'art. 3 della LR: vedi punto 7 della scheda allegata di rigenerazione.**
- 5. La disciplina dell'Ambito deve essere applicativa della pianificazione territoriale regionale: si veda la parte della presente relazione: COERENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO REGIONALE**

### **I contenuti della proposta.**

L'area oggetto del procedimento coincide con una gran parte dei sedimi che erano occupati dalla centrale elettrica della Tirreno Power e che sono stati acquistati dalla società Vernazza Autogrù per destinarli ad un polo della Logistica e dei Servizi Industriali.

Va subito chiarito che l'esame che si avvia con il presente rapporto riguarda i contenuti della norma urbanistica generale, che renderanno realizzabile in seguito un processo di insediamento di attività oggi non individuabili sotto il profilo progettuale ma al momento appartenenti a categorie generali d'uso tutte comunque annoverabili nel campo delle attività produttive.

Ne deriva che la sostanza dell'attuale assetto dell'area dal punto di vista della sua vocazione è riferita al campo delle attività industriali e di servizio alla produzione e al trattamento e movimentazione delle merci.

Infatti la variante si rende necessaria per la struttura estremamente circoscritta della norma attuale che nulla prevede si possa fare se non il mantenere quel che già c'è.

La variante proposta, pur mantenendo come detto la destinazione produttiva, apre ad auspicato e oggi possibile processo di rigenerazione dell'area con l'insediamento di nuove vitalità che ne liberino il loro rilevante potenziale.

Come detto le aree in oggetto costituiscono parte del compendio immobiliare ad uso industriale già di proprietà della Tirreno Power e oggi acquisite dalla Vernazza Autogrù per farne un Polo della logistica e dei servizi industriali in coerenza con la propria missione imprenditoriale.

Si tratta di uno spazio prevalentemente pianeggiante costituito da alcuni piazzali a quote altimetriche differenti oltre ad

alcune aree residuali collinari, con una superficie complessiva di mq 237.403 circa, di cui mq 109.070 Comune di Quiliano. L'ambito in esame confina a nord con la restante parte del complesso industriale di Tirreno Power e Terna, ad est con la strada di scorrimento veloce Savona-Vado, a sud con una strada comunale, alcuni terreni di proprietà privata (Infineum e Motorizzazione), ad ovest con l'autostrada dei Fiori A10 Genova Ventimiglia.

L'area è attraversata a Nord-Ovest dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia che divide una porzione dell'ambito (la zona denominata "ex Parco Nafta") dalla restante completamente in Comune di Vado.

#### Accessi

Attualmente l'accesso principale all'ambito oggetto della relazione avviene tramite un varco pedonale e carrabile lungo la strada di scorrimento veloce.

Il complesso immobiliare è dotato di un accesso ferroviario su binario ad uso esclusivo ubicato in prossimità della zona nord-ovest denominata "Area Palagesso" con collegamento verso nord alla stazione ferroviaria del comune di Vado.

L'area, originariamente occupata dalle strutture produttive della Centrale Elettrica, è stata di recente ed è tutt'ora oggetto di attività di demolizione di fabbricati e impianti strettamente legati all'organizzazione tecnologica della Centrale e non recuperabili ad altri usi.

Per quanto riguarda **l'assetto normativo di PUC** la variante in esame comporterà l'introduzione di una gamma di destinazioni d'uso e di modalità operative e gestionali della trasformazione territoriale, puntualmente descritte nella scheda Normativa dell'Ambito che sarà denominato "Polo della Logistica e dei servizi industriali" per dare conto sinteticamente degli esiti finali dell'evoluzione urbanistica che si intende realizzare nell'area.

Si rimanda pertanto per gli aspetti di dettaglio alla Scheda allegata, compilata sulla falsariga della tipizzazione regionale.

In estrema sintesi la Vernazza Autogrù, intende dar luogo - una volta demoliti gli ingombri attuali non riutilizzabili - ad un polo delle proprie attività logistiche, sia per i settori tradizionali dell'Azienda, sia in vista di una diversificazione ed espansione del proprio mercato, anche in connessione con la vocazione retroportuale dell'area. ad un polo delle proprie attività logistiche, sia per i settori tradizionali dell'Azienda, sia in vista di una diversificazione ed espansione del proprio mercato, anche in connessione con la vocazione retroportuale dell'area.

La Normativa proposta non fa quindi riferimento ad un dettagliato progetto di articolazione insediativa ma contiene le condizioni e i parametri tecnici, operativi e procedurali che possano consentire un ventaglio ampio di opportunità di attivazione di nuove realtà industriali e logistiche.

La natura attuale di vasta area destinata alla produzione e alla movimentazione di merci non viene quindi modificata dalla variante che si propone solo di superare l'attuale rigido vincolo di uso per la produzione energetica, aprendo una prospettiva di più ricche, articolate e intense attività nel settore produttive da insediare nell'ambito.

Le destinazioni d'uso che saranno ammesse sono le seguenti:

Produttivo e direzionale  
Autorimesse e rimessaggi  
Servizi

L'area è attraversata dal confine amministrativo che divide i comune di Quiliano e di Vado Ligure. Tale divisione è del tutto arbitraria e non ha riscontri fisici sul suolo. Al fine di un governo unitario della trasformazione, il Soggetto Attuatore attiverà quindi una istanza analoga alla presente per il Comune di Vado Ligure in modo da definire criteri attuativi omogenei per l'ambito.

Nell'attuale scenario economico cittadino l'intervento consente di coinvolgere investimenti esclusivamente privati che comporteranno una ricaduta economica sia in fase di realizzazione sia nel prosieguo delle attività imprenditoriali della Vernazza Autogrù.

Si ricorda infatti che la Proponente intende localizzare su tale area un polo delle proprie attività logistiche, sia per i settori tradizionali dell'azienda, sia in vista di una diversificazione ed espansione del proprio mercato, secondo quanto specificato dal Protocollo d'intesa sottoscritto in data 12 novembre 2020 tra il Comune di Quiliano e le Parti Sociali, dove si individuano le attività da sviluppare sull'area, approvato con Delibera del Consiglio Comunale in data 30 novembre 2020 numero 61, con utilizzi esclusivamente a destinazione produttiva ed affine, come circoscritta dall'art. 13, comma 1, lett. c), della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m..

Gli obiettivi che si intendono perseguire possono così essere sintetizzati:

1. restituire al comprensorio una risorsa territoriale fino ad oggi preclusa dall'uso monofunzionale della produzione elettrica a carbone;
2. favorire la reindustrializzazione, con l'insediamento di nuove attività del settore logistico e dei servizi alla produzione e con un arricchimento delle relative dotazioni complessive del sistema territoriale e retroportuale di Quiliano e dell'area centrale del Savonese;
3. riconnettere l'area, nata e gestita nel tempo come enclave produttiva rigidamente separata dal territorio circostante, con i tessuti urbani e civili di riferimento

#### **NOTA RELATIVA ALLA COERENZA DELLA VARIANTE URBANISTICA RISPETTO ALLA DISCIPLINA DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO REGIONALE**

Con la presente relazione viene dimostrata la coerenza paesistica della rigenerazione urbana prodotta dalla variante

urbanistica al PUC del comune di Quiliano, connessa alla proposta di realizzazione di un Polo della Logistica e dei Servizi Industriali nelle aree dismesse della centrale della Tirreno Power, in applicazione della LR. N. 23/2018 art. 2 e 3, rispetto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria (PTCP).

Tale Piano, di portata sovraordinata rispetto al livello locale, non può evidentemente essere contraddetto in sede di procedimento di approvazione di un Ambito di Rigenerazione Urbana con riferimento alla citata legge regionale 23/2018.

#### PREVISIONE DEL PTCP

L'area in esame è assoggettata alla normativa paesistica delle zone AI-CO, è cioè una "attrezzatura – impianto" per la quale vale la seguente indicazione di piano:

#### *Art. 56 Attrezzature e Impianti - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (AI-CO)*

*1. Tale regime si applica nei casi in cui l'impianto esistente non presenti una configurazione sufficientemente definita né un corretto inserimento ambientale, oppure presenti carenze funzionali superabili mediante interventi che, pur incidenti sotto il profilo paesistico, siano a tale riguardo compatibili.*

*2. L'obiettivo della disciplina è quello di consentire l'adeguamento dell'impianto tanto sotto il profilo funzionale quanto sotto quello paesistico ambientale.*

*3. Sono pertanto consentiti quegli interventi sia di modificazione delle strutture esistenti sia di eventuale ampliamento dell'impianto che ne consolidino la presenza e ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.*

Nella dimostrazione di coerenza del nuovo assetto urbanistico di Ambito, si procederà come segue:

1. Si dimostrerà che l'ambito paesistico dopo la trasformazione indicata dalla scheda di rigenerazione rimane nella classificazione delle Attrezzature e Impianti (AI)
2. Si dimostrerà che le operazioni di riassetto dell'area non esuberano gli indirizzi di evoluzione paesaggistica del Consolidamento (CO)

#### 1. SULL'APPARTENENZA DEL PREVISTO POLO LOGISTICO E DEI SERVIZI INDUSTRIALI ALLA CATEGORIA PAESISTICA DI ATTREZZATURE E IMPIANTI.

Il PTCP definisce nel seguente modo la categoria delle AI:

*Sezione VIII - Attrezzature e Impianti –*

*Al Art. 54 bis Generalità 1.*

*Il Piano considera ai fini della loro disciplina quelle attrezzature e quegli impianti che per natura, dimensione e localizzazione incidono in misura significativa sui valori paesistico-ambientali.*

Non vi è dubbio che l'area, anche nel nuovo assetto prefigurato dalla Rigenerazione urbana mantiene i caratteri dimensionali e localizzativi previsti dalla norma. Data una obbiettiva genericità dell'individuazione sinottica soccorre all'analisi di coerenza l'esame concreto delle zone AI-CO individuate dal PTCP in altri ambiti territoriali. Per il caso valga per tutti il fatto che il PTCP classifica quali AI – CO tutti gli ambiti logistici, di servizio e produttivi portuali e retroportuali. Ne consegue come non vi sia alcuna incertezza a ricomprendere tra tali aree quelle il cui assetto deriverà dall'applicazione della disciplina di rigenerazione urbana in esame, fin dal titolo: Polo della logistica e dei servizi industriali.

A dimostrazione degli indirizzi pianificatori assunti e della loro coerenza con la natura delle AI, si riporta quanto descritto nella scheda dell'Ambito:

L'ambito di Rigenerazione urbana interessato, denominato "Polo della logistica e dei servizi industriali", coincide con un ampio compendio territoriale originariamente occupato dagli impianti della Centrale Elettrica di Quiliano e Vado Ligure, da ultimo di proprietà Tirreno Power, oggi dismesse per la cessazione della produzione energetica da carbone ed acquisite dalla Società proponente, Azienda savonese leader nel settore della movimentazione industriale, del sollevamento e dei trasporti eccezionali.

La struttura dell'area ed il suo assetto funzionale sono fortemente condizionati dall'uso pregresso, che li ha plasmati e rigidamente conformati.

Si tratta infatti di piazzali, involucri, contenitori, strutture quasi sempre in carpenteria metallica, realizzati per le specifiche esigenze della centrale elettrica, oggi in condizioni di elevato degrado e recentemente acquisiti dalla Vernazza Autogrù, la quale intende dar luogo - una volta demoliti gli ingombri attuali non riutilizzabili - ad un polo delle proprie attività logistiche, sia per i settori tradizionali dell'Azienda, sia in vista di una diversificazione ed espansione del proprio mercato, anche in connessione con la vocazione retroportuale dell'area.

E successivamente sempre la stessa Scheda:

6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:

La presente disciplina si propone di legittimare e supportare la prospettata rigenerazione dell'area, prevedendo ed agevolando l'introduzione in essa di attività produttive e di servizio innovative, con significativi riflessi occupazionali e ambientali.

In particolare, gli obiettivi della normativa di rigenerazione possono così essere sintetizzati:

1. restituire al comprensorio una risorsa territoriale fino ad oggi preclusa dall'uso monofunzionale della produzione elettrica a carbone;
2. favorire la reindustrializzazione, con l'insediamento di nuove attività del settore logistico e dei servizi alla produzione e con un arricchimento delle relative dotazioni complessive del sistema territoriale e retroportuale di Quiliano e dell'area centrale del Savonese;

Le funzioni introdotte dalla variante al PUC connessa all'Ambito di Rigenerazione sono tutte di natura produttiva e

logistica, come riportata dal seguente stralcio della disciplina stabilita dalla Scheda di Ambito:

Disciplina delle destinazioni d'uso

Residenza no

Turistico-ricettiva no

Produttiva Area 1, Area 2, Area 4

Commercio no

Autorimesse e rimessaggi Area 1, Area 2, Area 4

Servizi Area 5 compatibilmente con l'analisi dei suoli

L'esame svolto quindi conferma che a seguito delle operazioni di rigenerazione urbana prefigurate dalla nuova normativa dell'ambito non vi è modifica della natura dell'insediamento rispetto alle categorie tipologiche utilizzate dal PTCP. L'area è classificata Attrezzature e Impianti (AI) e manterrà anche nel futuro tale fisionomia paesistica.

## 2. SULLA NATURA DI CONSOLIDAMENTO DEL PROCESSO DI TRASFORMAZIONE PAESISTICA DELL'AMBITO DI RIGENERAZIONE.

Il PTCP – Assetto Insediativo, per connotare la natura dell'evoluzione territoriale paesistica del consolidamento ricorre alla seguente definizione di indirizzo:

*Art. 11 Indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO (CO)*

*1. L'indirizzo generale di CONSOLIDAMENTO si applica:*

*a) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale complessivamente equilibrato sotto il profilo paesistico, permangono margini per interventi, da ritenersi ammissibili a condizione che non introducano elementi di sostanziale innovazione rispetto all'attuale configurazione;*

*b) nelle situazioni in cui, a fronte di un assetto territoriale insufficientemente caratterizzato sotto il profilo paesistico, permangono comunque residui margini per interventi da ritenersi ammissibili a condizione che diano luogo a una più definita identità paesistica.*

*2. L'obiettivo è quello di indirizzare gli interventi, nel primo caso, verso la conferma ed il consolidamento dell'attuale configurazione paesistica nel suo insieme e, nel secondo caso, verso la sua maggior qualificazione attraverso il recupero e la riproposizione di selezionati caratteri paesistici.*

*3. La pianificazione dovrà pertanto prevedere essenzialmente interventi ad integrazione delle attuali strutture insediative, operando in forme coerenti con l'esistente, ovvero definendo quei caratteri che meglio si prestano a garantire una precisa identità paesistica.*

La rispondenza delle indicazioni contenute nella pianificazione comunale, così come risulta dalla variante in argomento, rispetto a tali indirizzi è così dimostrabile:

La rigenerazione urbana proposta, come si desume dagli allegati cartografici alla Scheda dell'Ambito, conserva l'armatura infrastrutturale dell'area, per quanto riguarda la viabilità, gli accessi, l'impronta insediativa. Ovviamente nel contempo vengono superate quelle strutture che caratterizzavano il precedente assetto funzionale. Questo fatto rende d'altronde possibile quella integrazione delle attuali strutture insediative consentendo di definire quei caratteri che meglio si prestano a garantire una precisa identità paesistica.

La riconversione dell'area verso funzioni logistiche e produttive consentirà proprio di ottenere quella sua maggior qualificazione, che è obiettivo della norma paesistica.

Questo processo è tracciato dalla normativa della Scheda dell'Ambito di Riqualificazione quando stabilisce le tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana (Punto 7 della Scheda) e le Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Queste ultime si riportano di seguito a dimostrazione degli obiettivi di maggiore qualità paesistica perseguiti dalla progettazione del nuovo insediamento.

Ad integrazione di quanto previsto dall'art. 64 delle Norme di attuazione di conformità e di congruenza del Piano Urbanistico Comunale, valgono per il sub ambito le seguenti indicazioni, relative sia alla ristrutturazione degli edifici esistenti che per le ricostruzioni che per le nuove costruzioni:

- zoccolo e basamenti esterni in lastre di pietra o pannelli prefabbricati in graniglia di marmo o calcestruzzo trattato, nonché di metallo o altri materiali sintetici con adeguate caratteristiche di resistenza.
- facciate intonacate finite con tinte al quarzo o a base di calce oppure realizzate in blocchetti di cemento o con rivestimenti in lastre prefabbricate con superficie esterna in graniglia lavata; i colori ammessi sono bianco, rosso, verde, giallo e grigio nei toni leggeri dell'ambiente ligure. È altresì ammesso l'utilizzo di materiali metallici o sintetici, facciate ventilate, facciate vetrate continue o similari.
- serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio verniciato o PVC.
- manti di copertura con profilo curvilineo a sesto ribassato o con falde inclinate in rame, alluminio, tegole marsigliesi, ardesie o coppi in laterizio; lastre metalliche, pannelli coibentati. Nel caso di coperture piane si prescrive l'uso di pavimenti galleggianti in piastrelle di ghiaino lavato o ad impasto, manti in copertura vegetale, pavimenti in resina o similari.
- muri di sostegno in calcestruzzo a vista o in pietra locale a vista;
- sistemazione esterne a verde o prato con pavimentazioni in lastre di pietra o moduli di cemento autobloccanti, calcestruzzo architettonico, asfalto drenante, terre additivate con resine
- Le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di m 2,50 e devono essere realizzate con pannelli

metallici a disegno semplice (tipo Orsogrill) posati su un muro non più alto di 50 cm, fatte salve comprovate esigenze funzionali e di sicurezza.

In conclusione, come dimostrato, con i contenuti di pianificazione dell’Ambito di rigenerazione Urbana si ottiene una piena aderenza agli obiettivi del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico della Regione Liguria per gli Ambiti AI – CO, contribuendo a realizzare quell’assetto dell’insediamento che definisca quei caratteri che meglio si prestano a garantirne una precisa identità paesistica.

**Allegati:**

- Scheda Normativa
- Stralci cartografici e fotografie
- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità alla VAS
- Disciplina geologica e microzonizzazione sismica. Dott. Francesco Valle
- Aspetti Ambientali. Dott. Michele Riccobene
- Repertorio soluzioni architettoniche

### SCHEDA NORMATIVA PER L'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><b>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana:</b> Polo della logistica e dei servizi industriali</p>	<p><b>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b> L'ambito di Rigenerazione urbana interessato, denominato "Polo della logistica e dei servizi industriali", coincide con un ampio compendio territoriale originariamente occupato dagli impianti della Centrale Elettrica sita in Quiliano e Vado Ligure, da ultimo di proprietà Tirreno Power, oggi dismesso per la cessazione della produzione energetica da carbone ed acquisito dalla Società proponente, Azienda savonese leader nel settore della movimentazione industriale, del sollevamento e dei trasporti eccezionali. La struttura dell'area ed il suo assetto funzionale sono fortemente condizionati dall'uso pregresso, che li ha plasmati e rigidamente conformati. Si tratta, infatti, di piazzali, involucri, contenitori, strutture quasi sempre in carpenteria metallica, realizzati per le specifiche esigenze della centrale elettrica, oggi in condizioni di elevato degrado e recentemente acquisiti appunto dalla Vernazza Autogrù, la quale intende dar luogo - una volta demoliti gli ingombri attuali non riutilizzabili – ad un polo delle proprie attività logistiche, sia per i settori tradizionali dell'Azienda, sia in vista di una diversificazione ed espansione del proprio mercato, anche in connessione con la vocazione retroportuale dell'area. L'area interessata, per quanto attiene alla presente disciplina, insiste sul territorio del Comune di Quiliano.</p>	<p><b>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:</b> CD49 Ambiti di conservazione aree produttive artigianali o industriali</p>
<p><b>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:</b> - Area 1: SI</p>	<p><b>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</b> Sulla base dell'intreccio tra vocazioni territoriali e obiettivi di rigenerazione, l'ambito viene articolato nelle seguenti Aree di intervento:</p> <p><b>AREA 1</b> È il sub ambito di accesso principale al compendio interessato, deputato ad ospitare le attività direzionali e di ingegneria della società Vernazza, nonché i servizi generali.</p> <p><b>AREA 2</b> È il vero e proprio cuore logistico dell'ambito, per estensione, dotazione infrastrutturale e conformazione morfologica. Il sub ambito è destinato ad ospitare tutta la gamma delle attività offerte, dal deposito all'immagazzinamento dei macchinari e delle merci, alle lavorazioni propedeutiche al trasporto, anche ferroviario, nonché produzioni, magazzino ricambi, carrozzerie, centro revisioni.</p> <p><b>AREA 4</b> Lo spazio viene adibito alle esigenze di parcheggio dei mezzi operativi e alla localizzazione delle officine e magazzini.</p> <p><b>AREA 5</b></p>	<p><b>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</b> - Zona A: NO - Zona B: NO - Zona D: SI - Zona F: NO</p>

<p>- <b>Area 2: SI</b></p> <p>- <b>Area 4: SI</b></p> <p>- <b>Area 5: SI</b></p> <p><b>Perimetrazione associata:</b> Tav. <u>2</u> scala <u>1: 4.000</u></p>	<p>Il sub ambito è destinato ad ospitare prevalentemente gli spazi e le strutture necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni di urbanizzazione pubblica generati dall'insediamento.</p> <p><b>Superficie territoriale dell'Ambito: Comune di Quiliano: 109.070 mq di cui 20.468 destinate alla viabilità</b></p> <p><b>Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:</b> Area 1 = 22.362 mq, Area 2 = 51.657 mq, Area 4 = 6.483 mq, Area 5 = 8.100 mq.</p>	<p><b>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: NO</b></p> <p>- 1:</p> <p>- 2:</p> <p>- 5:</p> <p>- 9:</p> <p>- 10:</p> <p>- 11:</p> <p>- 12:</p> <p>- 15:</p> <p>- 18:</p>
<p><b>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</b> Fascia di rispetto autostradale e ferroviaria Fascia di inedificabilità idraulica Rio Tovi Fascia di rispetto Strada extra urbana di tipo 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> Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, classifica l'Ambito come AI-CO: Attrezzature e Impianti - Regime normativo di CONSOLIDAMENTO, alla cui regola normativa la disciplina di rigenerazione doverosamente si conforma. VEDI NOTA ALLEGATA</p> <p><b>Criteri vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</b></p> <p>a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici; <b>SI</b></p> <p>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. <b>NO</b></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>PTCP</b></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> <p>a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: <b>NO</b></p> <p>b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall’articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), <u>della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16</u> (Disciplina dell’attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: <b>SI</b></p> <p>c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: <b>SI</b></p> <p>d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: <b>SI</b></p>	
<p><b>6 – Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</b></p> <p>1) <b>legittimare e supportare la prospettata ed auspicabile rigenerazione dell’area, prevedendo ed agevolando l’introduzione in essa di attività produttive e di servizio logistico innovative, con significativi riflessi occupazionali e ambientali;</b></p> <p>2) <b>restituire al comprensorio una risorsa territoriale fino ad oggi preclusa dall’uso monofunzionale della produzione elettrica a carbone;</b></p> <p>3) <b>favorire l’insediamento di nuove attività produttive, del settore logistico e dei servizi alla produzione e con un arricchimento delle relative dotazioni complessive del sistema territoriale e retroportuale di Quiliano e dell’area centrale del Savonese.</b></p> <p><b>Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>abitative: NO</b></li> <li>- <b>sociali: SI</b></li> <li>- <b>urbanistiche: SI</b></li> <li>- <b>ambientali: SI</b></li> <li>- <b>culturali: NO</b></li> </ul> <p><b>Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell’Ambito: NO</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: <b>SI</b> _____</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: <b>SI</b> _____</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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: <b>SI</b> _____</li> <li>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: <b>NO</b> _____</li> <li>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: <b>SI</b> _____</li> <li>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: <b>SI</b> _____</li> <li>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: <b>SI</b> _____</li> </ol>

	<p>6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: <b>NO</b> _____</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: <b>SI</b> _____</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: <b>SI</b> _____</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: <b>SI</b> _____</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: <b>SI</b> _____</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><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Categorie funzionali</b></p>	<p><b>Funzioni principali previste</b></p>	<p><b>Eventuali funzioni complementari previste</b></p>	<p><b>Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.</b></p> <table border="1" data-bbox="1467 632 2105 991"> <tr> <td data-bbox="1467 632 1774 751"> <p><b>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</b></p> </td> <td data-bbox="1776 632 2105 751"> <p><b>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 753 1774 788"> <p><b>Residenza</b></p> </td> <td data-bbox="1776 753 2105 788"> <p><b>NO</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 790 1774 825"> <p><b>Turistico-ricettiva</b></p> </td> <td data-bbox="1776 790 2105 825"> <p><b>NO</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 826 1774 861"> <p><b>Produttiva e direzionale</b></p> </td> <td data-bbox="1776 826 2105 861"> <p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 863 1774 898"> <p><b>Commercio</b></p> </td> <td data-bbox="1776 863 2105 898"> <p><b>NO</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 900 1774 935"> <p><b>Autorimesse e rimessaggi</b></p> </td> <td data-bbox="1776 900 2105 935"> <p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1467 936 1774 991"> <p><b>Servizi</b></p> </td> <td data-bbox="1776 936 2105 991"> <p><b>Area 5</b></p> </td> </tr> </table>		<p><b>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</b></p>	<p><b>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</b></p>	<p><b>Residenza</b></p>	<p><b>NO</b></p>	<p><b>Turistico-ricettiva</b></p>	<p><b>NO</b></p>	<p><b>Produttiva e direzionale</b></p>	<p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p>	<p><b>Commercio</b></p>	<p><b>NO</b></p>	<p><b>Autorimesse e rimessaggi</b></p>	<p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p>	<p><b>Servizi</b></p>	<p><b>Area 5</b></p>
<p><b>Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1</b></p>	<p><b>Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente</b></p>																		
<p><b>Residenza</b></p>	<p><b>NO</b></p>																		
<p><b>Turistico-ricettiva</b></p>	<p><b>NO</b></p>																		
<p><b>Produttiva e direzionale</b></p>	<p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p>																		
<p><b>Commercio</b></p>	<p><b>NO</b></p>																		
<p><b>Autorimesse e rimessaggi</b></p>	<p><b>Area 1, Area 2, Area 4</b></p>																		
<p><b>Servizi</b></p>	<p><b>Area 5</b></p>																		
<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><b>Nota:</b> 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</p>	<p><b>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito: NO</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Interventi previsti</b></p> <p><b>Attività edilizia libera</b> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): <b>indice di permeabilità max. 65</b> _____ %  <b>Ammissa in tutto l'ambito. Opere dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee, purché destinate ad essere immediatamente rimosse al cessare della temporanea necessità. Termine massimo 180 gg.</b></p> <p><b>Manutenzione ordinaria: SI</b></p> <p><b>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI limitatamente alle destinazioni ammesse nell'ambito</b></p>																		

articolazione.

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

1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: **SI**

2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: **SI**

- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi: **NO**

- Senza modifiche alle strutture degli edifici: **NO**

- Con modifiche alle strutture degli edifici: **NO**

	<p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): <b>SI</b></p> <p>1) Senza cambio d'uso: <b>SI</b></p> <p>2) Con cambio d'uso compatibile: <b>SI</b></p> <p>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi: <b>NO</b></p> <p>3) Senza modifiche alle strutture: <b>NO</b></p> <p>4) Con modifiche alle strutture: <b>NO</b></p>
	<p><b>Ristrutturazione edilizia</b> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) <b>SI</b></p> <p>1) Modifiche esterne: <b>SI</b></p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie: <b>SI</b></p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <b>NO, non ricorre il caso</b></li> <li>- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <b>SI</b></li> </ul> <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"> <li>- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <b>NO, non ricorre il caso</b></li> <li>- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: <b>SI</b></li> </ul>
<b>NUOVA COSTRUZIONE</b> (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>1) <b>Ampliamento volumetrico di edificio esistente</b> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. <u>20%</u> (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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento planimetrico: <b>SI</b></li> <li>- Ampliamento planimetrico e altimetrico: <b>SI</b></li> <li>- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: <b>vedi norma di area, fatte salve le condizioni di fattibilità e autorizzative inerenti la statica delle strutture. Nel limite dell'altezza massima ammessa.</b></li> </ul> <p><b>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti</b> (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) in misura superiore al 20% nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti dall'art. 7 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 (per PRG/PdiF e PUC ante R.R. 2/2017) e all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (per i PUC post R.R. 2/2017) in funzione della zona omogenea/tipologia dell'Ambito del PUC in cui ricade l'Ambito di rigenerazione urbana; <b>SI</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria massima: <b>Indice di copertura 40 %</b></li> </ul> <p>2) <b>Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali</b> max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio _____% <b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento planimetrico:</li> <li>- Ampliamento planimetrico e altimetrico:</li> </ul>

- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: \_\_\_\_\_

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

- 4) **Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: **SI nel rispetto dell'indice di copertura massimo 40%****
- Ampliamento planimetrico: **SI**
  - Ampliamento planimetrico e altimetrico: **SI**
  - Solo sopraelevazione: **SI** h. max/numero di piani: **nel rispetto dell'altezza massima**

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: **indice di copertura 40%**
- 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):
  - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. \_\_\_\_\_% di cui:
    - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;
  - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana:
    - a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:
      - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%;
    - b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max \_\_\_\_\_% di cui:
      - proprio \_\_\_\_\_%; - da credito edilizio \_\_\_\_\_%
- (Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)
- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati:
    - Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:
    - Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:
  - Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdiF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:
- 6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: **SI****
- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): **SI**
  - Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. \_\_\_\_\_% di cui: **NO**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; -da credito edilizio _____%;</li> <li>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: <b>SI</b></li> <li style="padding-left: 20px;">a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito <b>SI nel rispetto dell'indice di copertura</b></li> <li style="padding-left: 20px;">- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> <li style="padding-left: 20px;">b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: <b>NO</b></li> <li style="padding-left: 20px;">- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> <p>(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <b>Ambiti di provenienza</b> 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: <b>NO, non ricorre il caso</b></li> <li style="padding-left: 20px;">- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:</li> <li style="padding-left: 20px;">- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:</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: <b>NO, non ricorre il caso</b></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.): <b>SI</b></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.) _____mq/mq (n. 4 e 14 RET)</li> <li>- Indice di copertura IC max <b>40</b> _____% (n. 11 RET)</li> <li>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max <b>65</b> _____% (n. 10 RET)</li> <li>- Numero di piani max _____(n. 25 RET)</li> <li>- Altezza dell'edificio max: <b>12 mt.</b></li> </ul> <p>* come definito dal RET specificando che la Superficie Fondiaria comprende le superfici di dotazione territoriale pubblica che si rendono necessarie a seguito dell'intervento.</p> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): <b>SI</b></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: <b>NO</b></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:</p> <p>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)</p> <p>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:</p> <p>Dimensione degli abbaini:</p> <p>Tipologia costruttiva dei terrazzi:</p> <p>Eventuali requisiti di prestazione energetica:</p>

Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Intervento ammesso:</b></li> <li>- <b>Intervento non ammesso:</b></li> </ul>																									
<b>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</b>  <b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	<b>Superficie accessoria realizzabile ___60___% della SU (superficie utile), nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.</b>																									
<b>12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</b>	<p>Tali manufatti devono essere realizzati con materiali, forme e finiture che ne favoriscano l'inserimento ambientale e ne riducano l'ingombro visivo nell'ambito di rigenerazione.</p> <p>Le nuove cabine elettriche di trasformazione e quelle a servizio delle reti di urbanizzazione a rete (stazioni di pompaggio fognature nere e bianche, rete gas, ecc.) possono essere realizzate in qualsiasi posizione all'interno dell'Ambito, a distanza minima di 1,50 m dalle strade pubbliche. In caso distino meno di tre metri dal perimetro dell'ambito l'area interposta dovrà essere opportunamente sistemata, possibilmente a verde.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">Tipo di Impianto</th> <th style="text-align: center;">Prescrizioni particolari</th> <th style="text-align: center;">Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</th> <th style="text-align: center;">Caratteristiche costruttive per la mitigazione dell'intervento (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th> <th style="text-align: center;">Note</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Centrale di cogenerazione termica/elettrica</td> <td>Dimensione max. 1000 mq. complessivi per l'ambito</td> <td>Pari all'altezza massima degli edifici limitrofi</td> <td>Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti</td> <td>Derogabile in caso di motivate ragioni produttive</td> </tr> <tr> <td>Camini e filtri isolati da edifici</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td>Altezza non superiore a 3 metri rispetto agli edifici circostanti</td> <td>Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Silos e serbatoi isolati</td> <td>A distanza dal perimetro d'Ambito pari alla loro altezza</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td>Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento</td> <td>Derogabile in caso di motivate ragioni produttive</td> </tr> <tr> <td>Cabine elettriche di trasformazione</td> <td>Ammesse in tutto l'Ambito</td> <td>Altezza max. 4,50 m</td> <td>Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Tipo di Impianto	Prescrizioni particolari	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione dell'intervento (coloriture, rivestimenti, ecc.)	Note	Centrale di cogenerazione termica/elettrica	Dimensione max. 1000 mq. complessivi per l'ambito	Pari all'altezza massima degli edifici limitrofi	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti	Derogabile in caso di motivate ragioni produttive	Camini e filtri isolati da edifici	—	Altezza non superiore a 3 metri rispetto agli edifici circostanti	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento		Silos e serbatoi isolati	A distanza dal perimetro d'Ambito pari alla loro altezza	—	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento	Derogabile in caso di motivate ragioni produttive	Cabine elettriche di trasformazione	Ammesse in tutto l'Ambito	Altezza max. 4,50 m	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti	
Tipo di Impianto	Prescrizioni particolari	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione dell'intervento (coloriture, rivestimenti, ecc.)	Note																						
Centrale di cogenerazione termica/elettrica	Dimensione max. 1000 mq. complessivi per l'ambito	Pari all'altezza massima degli edifici limitrofi	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti	Derogabile in caso di motivate ragioni produttive																						
Camini e filtri isolati da edifici	—	Altezza non superiore a 3 metri rispetto agli edifici circostanti	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento																							
Silos e serbatoi isolati	A distanza dal perimetro d'Ambito pari alla loro altezza	—	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti o caratterizzanti l'elemento	Derogabile in caso di motivate ragioni produttive																						
Cabine elettriche di trasformazione	Ammesse in tutto l'Ambito	Altezza max. 4,50 m	Coloriture armonizzate con gli edifici circostanti																							
<b>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</b>  <b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	<b>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):</b> <b>SI</b> <b>Per gli interventi che comportino:</b> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:</b></li> <li>2) <b>Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:</b></li> <li>3) <b>Sostituzione edilizia dell'immobile originario:</b></li> <li>4) <b>Caratteristiche costruttive:</b></li> </ol> <b>Dovranno essere realizzati nel rispetto dell'indice di permeabilità, con l'uso di pavimentazioni possibilmente drenanti tipo green park, elementi modulari</b>																									

	<p>aperti, asfalti drenanti, ecc.); predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nella misura del 50% dei nuovi posti auto</p>
	<p><b>Parcheeggi privati pertinenziali</b> negli interventi di nuova costruzione <b>residenziale: NO</b></p> <p>1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive:</p>
	<p><b>Parcheeggi privati non pertinenziali: SI</b></p> <p>1) Parametri dimensionali: 2) Caratteristiche costruttive:</p> <p>Dovranno essere realizzati nel rispetto dell'indice di permeabilità, con l'uso di pavimentazioni possibilmente drenanti tipo green park, elementi modulari aperti, asfalti drenanti, ecc. predisposizione all'allaccio per la possibile installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli nella misura del 50% dei nuovi posti auto</p>
<p>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444: Vedi normativa di PUC</p>

	<p>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a <b>NO</b></p> <p>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a <b>NO</b></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: <b>Per l’altezza massima vedi il precedente punto 9 sulla disciplina degli interventi edilizi,</b></p> <p><b>Distanza tra le pareti finestrate: 10 mt.. E’ consentita la costruzione in aderenza tra gli edifici.</b></p> <p><b>(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) <b>NO</b></b></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 dalle strade previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Dalle strade esterne quelle del D.M. 1.4.1968, n. 1404</p>
<p><b>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</b></p>	<p><b>(Per gli eventuali interventi di nuova costruzione di cui al Campo 9, punti 7 e 8, indicare se si vuole applicare l’opzione indicata nel comma 2 dell’art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): non pertinente al caso</b></p>
<p><b>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</b></p> <p><b>Nota:</b> 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><b>Ad integrazione di quanto previsto dall’art. 64 delle Norme di attuazione di conformità e di congruenza del Piano Urbanistico Comunale, valgono per il sub ambito le seguenti indicazioni, relative sia alla ristrutturazione degli edifici esistenti che per le ricostruzioni che per le nuove costruzioni:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>zoccolo e basamenti esterni in lastre di pietra o pannelli prefabbricati in graniglia di marmo o calcestruzzo trattato, nonché di metallo o altri materiali sintetici con adeguate caratteristiche di resistenza.</b></li> <li>- <b>facciate intonacate finite con tinte al quarzo o a base di calce oppure realizzate in blocchetti di cemento o con rivestimenti in lastre prefabbricate con superficie esterna in graniglia lavata; i colori ammessi sono bianco, rosso, verde, giallo e grigio nei toni leggeri dell’ambiente ligure. È altresì ammesso l’utilizzo di materiali metallici o sintetici, facciate ventilate, facciate vetrate continue o similari.</b></li> <li>- <b>serramenti in legno, profili metallici in ferro, alluminio verniciato o PVC.</b></li> <li>- <b>manti di copertura con profilo curvilineo a sesto ribassato o con falde inclinate in rame, alluminio, tegole marsigliesi, ardesie o coppi in laterizio;</b></li> </ul>

	<p>lastre metalliche, pannelli coibentati. Nel caso di coperture piane si prescrive l'uso di pavimenti galleggianti in piastrelle di ghiaio lavato o ad impasto, manti in copertura vegetale, pavimenti in resina o similari.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- muri di sostegno in calcestruzzo a vista o in pietra locale a vista;</li> <li>- sistemazione esterne a verde o prato con pavimentazioni in lastre di pietra o moduli di cemento autobloccanti, calcestruzzo architettonico, asfalto drenante, terre additivate con resine</li> <li>- Le recinzioni non possono superare l'altezza complessiva di m 2,50 e devono essere realizzate con pannelli metallici a disegno semplice (tipo Orsogrill) posati su un muro non più alto di 50 cm, fatte salve comprovate esigenze funzionali e di sicurezza.</li> </ul>
<p><b>19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1</b></p>	<p><b>(Da predisporre nel caso di Ambiti di rigenerazione urbana nei Comuni dotati di PRG/PdiF e PUC approvati antecedentemente alla DGR n. n.1745 del 27 dicembre 2013 -</b> Approvazione linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali. Per i PUC approvati successivamente alla DGR sopra richiamata deve essere effettuata, da parte del Comune, la verifica di adeguatezza delle <b>Norme Geologiche/micro zonazione sismica di Livello 1 e alla relativa cartografia contenute nel vigente PUC</b> rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia prevista nella Scheda Normativa dell'Ambito di rigenerazione urbana) <a href="#">Vedi allegata relazione</a></p>

<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></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>Una porzione dell’area, che coincide parzialmente con l’Area 1, è ricompresa nella zona di Danno 4 (lesioni reversibili) in caso di incidente rilevante dello stabilimento Infineum (vedi Tav. 3)</p> <p>In tali porzioni sono compatibili tutte le categorie di intervento previste dalla presente normativa.</p>
<p><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></p> <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>Nel caso di nuova costruzione o di cambio d’uso con maggiore carico insediativo devono essere reperite le seguenti dotazioni minime di standard pubblici: Produttivo: 5% della superficie insediata per parcheggi pubblici e 5% per verde pubblico e/o altri servizi pubblici, anche in regime convenzionato (v. art. 5 D.M. n. 1444 del 1968)..</p> <p>Direzionale: 80 % della superficie lorda di pavimento, di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico, (v. art. 5 D.M. n. 1444 del 1968)...</p> <p>Parcheggi privati di dotazione nella misura stabilita dall’art. 19 della LR 16/2008.</p> <p>Il reperimento delle dotazioni urbanistiche obbligatorie di interesse pubblico connesse agli interventi può avvenire oltre che nell’area 4, in qualsiasi Area.</p> <p>Per superficie insediata si intende la superficie della porzione di territorio modificata dall’intervento, comprendente fabbricati, piazzali e aree esterne funzionali.</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>(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>La progettazione dovrà contenere uno specifico elaborato che dimostri l’adozione, sia per le nuove costruzioni che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eccedenti il restauro e il risanamento conservativo, di criteri, materiali e modalità costruttive tendenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• alla valorizzazione della risorsa idrica con particolare riferimento a quella idropotabile e all’utilizzo di acque piovane e/o di risulta a fini irrigui e per la pulizia dei piazzali e altri usi non potabili;</li> <li>• all’adozione di soluzioni edilizie e impiantistiche finalizzate al risparmio energetico e all’utilizzo di energia da cogenerazione o fonte rinnovabile;</li> <li>• alla minimizzazione delle emissioni in atmosfera;</li> <li>• all’utilizzo di materiali costruttivi e di tecniche realizzative che si ispirino ai criteri ambientali ottimali e per, le opere pubbliche o di interesse pubblico in coerenza con i Criteri Minimi Ambientali obbligatori per le opere pubbliche.</li> </ul>

<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>1) Titolo abilitativo diretto:</b></p> <p><b>2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22):</b></p> <p>Permesso di costruire convenzionato nel caso di nuova costruzione o di intervento sull’esistente che aumenti il carico insediativo, dove si individuino le necessarie prestazioni pubbliche a carico del soggetto attuatore degli interventi, le modalità della loro realizzazione, la cessione delle aree, le garanzie e i termini per l’adempimento dei relativi impegni. Per gli altri interventi: titolo abilitativo di legge, in ossequio al DPR n. 380/2001.</p>
<p><b>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana.</b></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> <p><b>1) Perimetro dell’Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni:</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>2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito:</b></p> <p><b>3) Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8:</b></p> <p><b>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:</b></p> <p><b>5) Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10:</b></p> <p><b>6) Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12:</b></p> <p><b>7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:</b></p> <p><b>8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:</b></p> <p><b>9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21:</b></p> <p><b>10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22:</b></p> <p><b>11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:</b></p> <p>Non costituiscono variante della disciplina dell'ambito, in tutte le aree di Intervento:</p> <p>a) le modifiche dei confini delle Aree derivanti da necessità infrastrutturali o di migliore integrazione degli assetti funzionali;</p> <p>b) le variazioni delle regole della qualità progettuale e delle prestazioni ambientali motivate dalla dimostrata necessità di introdurre soluzioni tecnologiche e funzionali innovative o dettate da particolari esigenze produttive;</p> <p>c) modifica delle quantità delle destinazioni nelle singole Aree, fermo il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, nella misura del 10 %</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 ( $T \leq 50$  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 lr 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 lr 23/2018, **non è più possibile** applicare all'interno dell'Ambito stesso la lr 49/2009 e s.m. così come la lr 24/2001 e s.m. (vedi nota Campo 10). Con riferimento alla normativa della lr 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 lr 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 lr 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 lr 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 lr 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 precedentemente 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.