COMUNE DI PIEVE DI TECO

Provincia di Imperia

PROGRAMMA DI RIGENERAZIONE URBANA

AMBITI N. 1-2-3 COME INDICATI NELLA PROPOSTA POS. N. 24 - D.G.R. 567/2020

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCHEDE NORMATIVE AMBITI (D.G.R. 335/2019)

Data:

Gennaio 2022

I Progettisti:

Arch. Cristina Roggeri

Collaboratrice:

Arch. Giulia Bernardinello

Studio di Architettura-Via Soleri 21-18018 Taggia(Im)
tel-fax:0184/ 462031-email:cristinaroggeri@gmail.com
info.studioarchitetturataggia@gmail.com

AMBITO N.1

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRATI S.GIOVANNI (PUC ZONA 10a.TR)

Il Comune di Pieve di Teco è dotato di PUC adottato con Deliberazione C.C. n° 4 del 29.01.2015
Il PUC vigente descrive l'area come segue:
omissis
" Il distretto interessa un'estesa fascia pedecollinare in riva destra dell'Arroscia a monte del capoluogo, in parte già oggetto, nel previgente strumento generale di pianificazione, di previsioni di sviluppo insediativo a destinazione produttivo-artigianale, successivamente in parte impegnato da una variante di PRG volta alla realizzazione di un impianto di recupero energetico da biomasse, realizzazione in oggi non più ammessa per denegazione dei titoli abilitativi sovraordinati ed infine, più recentemente, profondamente ed ampiamente trasformato sotto il profilo ambientale e morfologico dalle opere per la realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali della statale 28.
Ne è derivato un nuovo assetto dell'area, tutt'affatto difforme dalla costituzione originaria dei suoli, sia nella geomorfologia sia nella vegetazione, con la creazione di considerevoli depositi di smarino provenienti dagli scavi in galleria."

Obiettivo del PUC è :
la "riqualificazione ambientale del sito, riqualificazione e rinaturalizzazione che risultano compatibili con un suo parziale utilizzo ad area produttiva per insediamenti artigianali ed attività produttive a basso impatto ambientale, laddove le sistemazioni conseguenti al completamento delle opere infrastrutturali della SS 28 e la dismissione dei cantieri relativi consentiranno la collocazione delle costruzioni artigianali, senza ulteriori movimenti di terra e/o opere di sostegno"

L'obiettivo del PUC è pienamente condivisibile. Lo strumento messo in atto a livello normativo costituisce invece un meccanismo troppo difficile da attuarsi tanto che ad oggi, dopo circa 6 anni dall'adozione del PUC, nessun intervento è stato messo in atto. In particolare, il PUC presuppone una forte "governance pubblica" per poter ricollocare volumi demoliti in altra zona (vedi ambito 2).

L'ipotesi contenuta nello SUG vigente si è dimostrata un meccanismo complesso non attuabile mentre il territorio ha bisogno di imprenditori che investano e di nuovi posti di lavoro.
La presente proposta contiene l'ipotesi di consentire, fino al raggiungimento dei pesi urbanistici e dei parametri contenuti nel punto 8.2 dell'elaborato 10.a.1TR , la nuova edificazione , tramite Permesso di Costruire Convenzionato , inserendo questi nuovo parametri ;

Df1(m)=10
R.C.%= 60%

8.2	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI			
	Funzioni	*% S.A.*	*Pesi #*	*H max*	*Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
10a.1.TR	Industria [12] [Artigianato[13] depositi ind., art. e commerciali [15]	min 70%	S.C.Max = 3.000 mq S.A. Max = 6.400 mq (✱)	m6 per 1 piano m 9 per 2 piani m 12 per 3 piani (✱)	da PUO	10 m	da PUO
10a.1.TR	commercio all'ingrosso [14]	max 15%-min 0%					
10a.1.TR	esercizi di commercio di vicinato [7]	max 5%-min 0%					
10a.1.TR	Residenza funzionale alle attiv.[3]	max 3%-min 0%					

(✱) Gli elementi a pettine potranno raggiungere l'altezza massima di m. 9 con 2 piani mentre per i corpi di fabbrica di congiunzione l'altezza massima ammessa sarà di m 12, con la possibilità di ospitare un ulteriore piano per uffici ed esposizioni.
RAPPORTO DI COPERTURA MAX rispetto alla porzione di lotto 10a.1.TR a monte di S10a.4 pari a **30%**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	*Sup. [mq]*		
S10a.3	parcheggi pubblici	*suolo*	180 (❶)	(❶)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
S10a.4	quota percorso ciclopedonale verde attrezzato [S10a.4]	*suolo*	1.920(❶)	
	parcheggi pertinenziali della residenza e delle attività di connettivo e commercio	a norma di PUC		

La presente proposta contiene l'ipotesi di consentire, fino al raggiungimento dei pesi urbanistici e dei parametri contenuti nel punto 8.2 dell'elaborato 10.a.2TR , la nuova edificazione , tramite Permesso di Costruire Convenzionato , inserendo questi nuovi parametri ;
Df1(m)=10
R.C.%= 60%

9.2	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI			
	Funzioni	*% S.A.*	*Pesi #*	*H max*	*Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
10a.2.TR	Industria [12] [Artigianato[13] depositi ind., art. e commerciali [15]	min 70%	S.C.Max = 1.860 mq S.A. Max = 3.900 mq (✱)	m6 per 1 piano m 9 per 2 piani m 12 per 3 piani (✱)	da PUO	10 m	da PUO
10a.2.TR	commercio all'ingrosso [14]	max 15%-min 0%					
10a.2.TR	esercizi di commercio di vicinato [7]	max 5%-min 0%					
10a.2.TR	Residenza funzionale alle attiv.[3]	max 3%-min 0%					

(✱) Gli elementi a pettine potranno raggiungere l'altezza massima di m. 9 con 2 piani mentre per i corpi di fabbrica di congiunzione l'altezza massima ammessa sarà di m 12, con la possibilità di ospitare un ulteriore piano per uffici ed esposizioni.
RAPPORTO DI COPERTURA MAX rispetto alla porzione di lotto 10a.2.TR a monte di S10a.4 e S10a.1 pari a **25%**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	*Sup. [mq]*		
S10a.1	parcheggi pubblici	*suolo*	300 (❶)	(❶)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
S10a.2	parcheggi pubblici	*suolo*	110 (❶)	
S10a.4	quota percorso ciclopedonale verde attrezzato [S10a.4]	*suolo*	2.050(❶)	
	parcheggi pertinenziali della residenza e delle attività di connettivo e commercio	a norma di PUC		

Tutto il meccanismo di asservimento delle aree del sub. distretto 9TR di PUC a soddisfacimento del fabbisogno di servizi pubblici, viene tralasciato per cui la nuova edificazione avrà come effetto la realizzazione di spazi per standards come previsti dalla suddetta tabella o all'interno dell'area o al di fuori della stessa da definire in sede di convenzione.

Si conferma l'obbligo di non "invadere" e/ compromettere i percorsi definiti come sistema infrastrutturale nella tavola ST.1.1 del PUC.

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

AMBITO N.01

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		
Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: **AMBITO N.1 (distretto trasformazione produttivo)** Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate: - Area 1: - Area 2: - Area 3: - Area (..) Perimetrazione associata: Tav.___1_____ scala __5000_____ Tav.___2_____ scala __5000_____	Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: **L'AMBITO URBANO INDIVIDUATO COINCIDE FEDELMENTE CON IL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE 10aTR del P.U.C.** Il distretto interessa un'estesa fascia pedecollinare in riva destra dell'Arroscia a monte del capoluogo, in parte già oggetto, nel previgente strumento generale di pianificazione, di previsioni di sviluppo insediativo a destinazione produttivo-artigianale, successivamente in parte impegnato da una variante di PRG volta alla realizzazione di un impianto di recupero energetico da biomasse, realizzazione in oggi non più ammessa per denegazione dei titoli abilitativi sovraordinati ed infine, più recentemente, profondamente ed ampiamente trasformato sotto il profilo ambientale e morfologico dalle opere per la realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali della statale 28. Ne è derivato un nuovo assetto dell'area, tutt'affatto difforme dalla costituzione originaria dei suoli, sia nella geomorfologia sia nella vegetazione, con la creazione di considerevoli depositi di smarino provenienti dagli scavi in galleria." Superficie territoriale dell'Ambito: MQ.36.581	Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: - Zona A : no - Zona B: -no - Zona D:si - Zona F:no Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: - 18
2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: 070564 - IL COMPLESSO PAESISTICO DELLA ALTA VALLE DEL CENTA COSTITUITO DA ULIVETI BOSCHI CEDUI LECCI QUERCE E DA BORGHI MEDIOEVALI TIPICI IN ALASSIO ALBENGA ANDORA CASANOVA L. GARLENDA, TESTICO, STELLANELLO, VILLANOVA, CESIO E CHIUSANICO (D.M. del 24/04/1985)		

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.):

IS MOB

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

a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici

b)

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

Piano di bacino

5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:

a) X carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione:

b)no 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) no presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale:

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

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

Mitigare la marginalità economica mediante la creazione di attività produttive qualificanti per il territorio (artigianato, prodotti tipici, enogastronomia) e posizionate ai margini del centro storico mediante procedure urbanistiche semplificate (si propone PdC convenzionato)

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

aumento posti di lavoro

Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: NESSUNA

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: ___NO_____ 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_____ 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: ____NO__ 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: _SI____ 10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: __SI___

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

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.

Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
Residenza				
Turistico-ricettiva				
Produttiva e direzionale	X			
Commercio	X			
Autorimesse e rimessaggi				
Servizi				

– 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.

Permesso di costruire convenzionato

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.____no___%

~~Manutenzione ordinaria:~~

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

~~Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):~~
~~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.):~~
~~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:~~
~~4) Con modifiche alle strutture:~~

	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. ___20_____ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

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

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. ___20___ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio___20___%
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: ____%
- Ampliamento planimetrico:
- Ampliamento planimetrico e altimetrico:
- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:

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

5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:
- 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.___0___% 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:
- 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 %;

10 - Disciplina recupero sottotetti **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione. La norma consente la nuova costruzione edifici non residenziali	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: - Coperture:
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	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:
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
	Dimensione degli abbaini:
	Tipologia costruttiva dei terrazzi:
	Eventuali requisiti di prestazione energetica:
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: - Intervento non ammesso:
11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	Superficie accessoria realizzabile ____35___% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.
12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)	(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)

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				

Parametri da definire in sede di progettazione esecutiva tenendo conto del tipo di insediamento

13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	

14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC E NORMATIVA DI SETTORE**	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 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a __100____% NO 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____% NO
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	Indicare le altezze massime degli edifici e le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: **Altezza massima 12 ml. / 2 piani** distanza tra gli edifici ml.10
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC** previste per ciascuna articolazione.	
17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	(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
18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. **VEDERE NORMATIVA PUNTUALE DEL PUC**	
19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1	VEDERE ALLEGATA RELAZIONE GEOLOGICA
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all'interno della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR): NO
21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)	Realizzazione e rispetto dei tracciati delle infrastrutture come indicato nella TAV.st 1.1 DEL PUC

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.	
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) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.	(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) **Realizzazione di alberature a filare a** salvaguardia delle infrastrutture cicolo pedonali come indicate nella tavola ST.1.1 di PUC ; **Insediamento alberature di alto fusto nelle aree pertinenziali di edifici e nelle aree pubbliche;** **Superficie permeabile >= 30% lotto**
23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.	Tipo di Intervento: 2) Permesso di costruire convenzionato : art. 3.4 dell'elaborato ST.5.1 NORME GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PUC
24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.	Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a: 1) Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: rettifica ammessa nel limite del 15% della Superficie fondiaria dell'ambito 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:si 7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:si 8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:no 9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: NO 10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO 11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:no

AMBITO N.2

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AGOSTINIANI (PUC ZONA 9TR)
SUB AMBITO 2b

Il Comune di Pieve di Teco è dotato di PUC adottato con Deliberazione C.C. n° 4 del 29.01.2015
Il PUC vigente descrive l'area come segue:
omissis
"il lotto occupato da costruzioni di proprietà pubblica e privata, di forte contrasto ambientale e paesistico nei confronti del complesso monumentale degli Agostiniani per irrilevante qualità architettonica, per precarie condizioni di conservazione, per impatto visivo e per funzioni incoerenti.
Tali costruzioni chiudono totalmente l'accesso dalla viabilità pubblica gli spazi di pronao della chiesa annessa al convento"

Obiettivo del PUC Il PUC è la "ricollocazione delle strutture produttive in degrado, la liberazione dell'area per dare un disegno compiuto e decoroso agli spazi pertinenziali della chiesa e del convento e il restauro del complesso monumentale degli Agostiniani , sia a livello architettonico sia negli spazi pertinenziali, eliminando costruzioni improprie e superfetazioni.
Le attuali funzioni che occupano parzialmente il complesso vanno rimosse e ricollocate e sostituite da usi più pertinenti, quali attività culturali e museali di uso pubblico ma anche attività di ricettività turistica".

L'obiettivo del PUC è pienamente condivisibile. Lo strumento messo in atto a livello normativo costituisce invece un meccanismo troppo difficile da attuarsi tanto che ad oggi, dopo circa 6 anni dall'adozione del PUC, nessun intervento è stato messo in atto.

L'ipotesi contenuta nello SUG vigente è quella di procedere con un unico PUO che consenta/costringa la demolizione degli edifici privati incongrui al fine di ricollocare gli stessi nella zona denominata 10aTR per noi AMBITO N.1.

Questo meccanismo, seppur sottenda azioni "virtuose" non trova alcuna possibilità di venire attuato poiché non esiste alcuna spinta economica che possa indurre a "realizzare l'operazione" dando per scontato che i Proprietari vogliano vendere i loro fabbricati anche se incongrui. La situazione reale vede come proprietaria di parte dei fabbricati "incongrui" la "Riviera Trasporti" S.p.A. (Azienda i trasporto pubblico locale) con ulteriori complicazioni rispetto alla possibilità di operare sul libero mercato per un soggetto attuatore non pubblico.

La presente PROPOSTA INTENDE modificare sostanzialmente la norma:

- **Il SUB AMBITO 2b) dovrà essere sottoposto a PUO , di iniziativa PUBBLICA O PRIVATA che riguarda l'attuale perimetro della zona 9TR :**
- mantenendo le previsioni e l'obiettivo del riordino dell'area nell'assetto previsto dal PUC , il fine di riqualificare il complesso degli Agostiniani , il PUO dovrà essere attuato mediante un accordo pubblico /privato che consenta :

- che i volumi demoliti vengano tutti o in parte ricollocati nell'ambito 1 (zona 10aTR del PUC) ;
- che i volumi demoliti vengano tutti o in parte "monetizzati" .

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE AGOSTINIANI (PUC ZONA 8bR-8aR)
SUB AMBITO 2c-2d : non si prevedono varianti rispetto alle previsioni di PUC.
SUB AMBITO 2a : non si prevedono varianti rispetto alle previsioni di PUC.

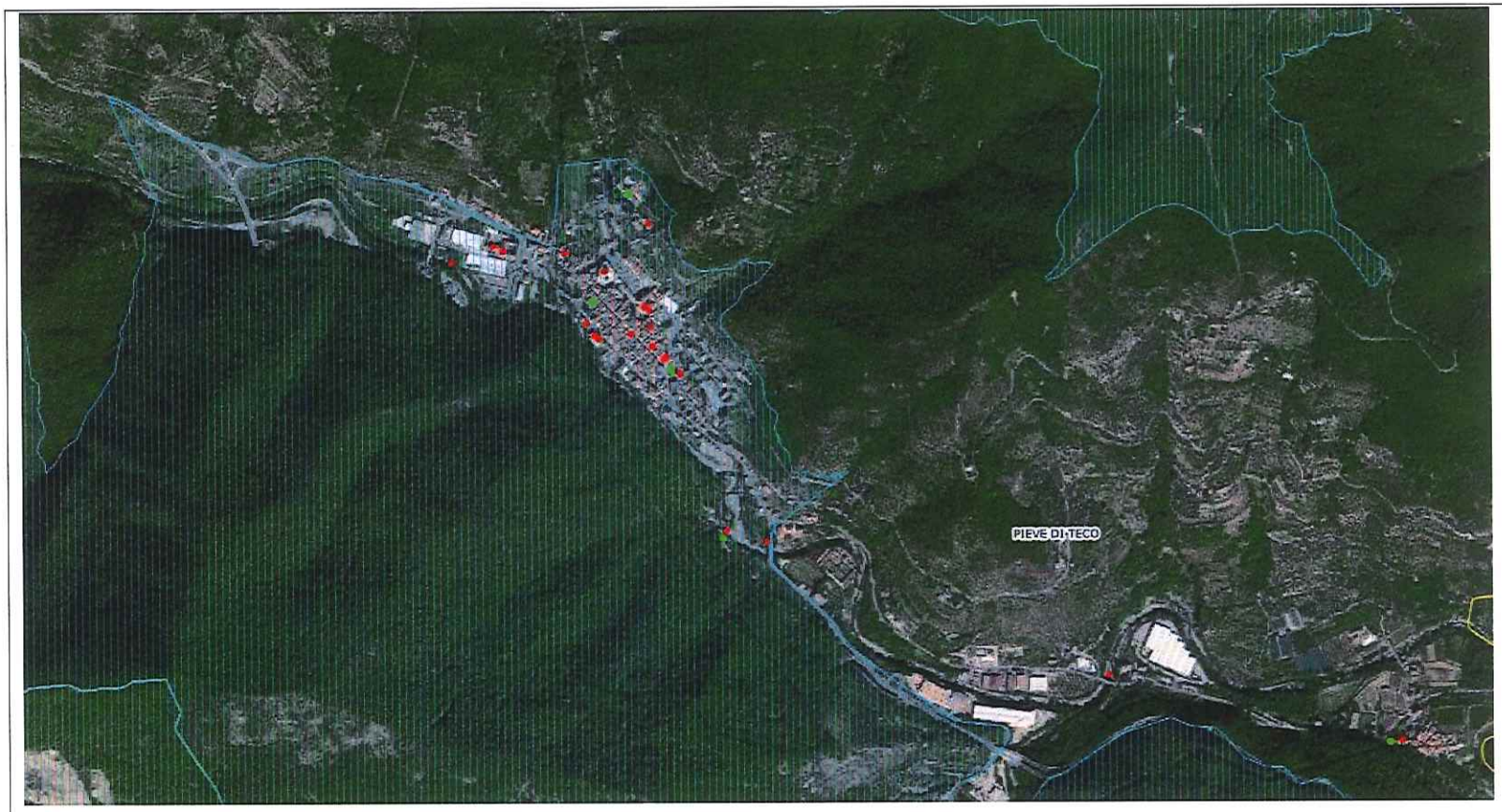
SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (artt. 2 e 3 l.r. 23/2018)

AMBITO N.02

AREA 2 – SUB AMBITO 2b

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		
Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: **AMBITO N.2 : recupero e valorizzazione patrimonio storico culturale e ristrutturazione complesso produttivo** Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate: - Area 1: ambiti 2c-2d - Area 2: ambito 2b - Area 3:ambito 2a Perimetrazione associata: Tav._____ scala _____	Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: **L'AMBITO URBANO INDIVIDUATO COINCIDE CON 4 AREE DI PUC :** - Area 1: ambiti 2c-2d zone 8aR-8bR di PUC - no variante - Area 3: ambito 2a parte zona 7R di PUC no variante - Area 2:ambito 2b : zona 9TR di PUC variante Superficie territoriale dell'Ambito: MQ.60.930 LA PRESENTE VARIANTE INTERESSA ESCLUSIVAMENTE L'AREA 2 **SUPERFICIE TETTITORIALE AREA 2 MQ.18.500** L'area n.2 è caratterizzata da un degrado urbanistico dovuta alla presenza di edifici artigianali a fianco del Complesso Monumentale degli Agostiniani e di porzioni di viabilità pubblica e manufatti di pregio. Il PUC vigente prevede due scenari per il Restauro del complesso monumentale degli Agostiniani e degli spazi pertinenziali (chiostro ed aree esterne di accesso) che ne prevede o un uso "museale "o "turistico ricettivo" .In ogni caso si prevede il ricorso a PUO unico per tutta l'area CON TRASFERIMENTO DEI VOLUMI DEMOLITI IN ALTRO DISTRETTO (AMBITO N.01) . Una norma che deve essere semplificata poiché non risulta attuabile e non ha dato in questi termini alcun risultato né per quanto riguarda il bene pubblico né per il "riordino" delle proprietà private.	Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: zona 9TR di PUC Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: - Zona A : no - Zona B: -no - Zona D:no - Zona F:si - Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:
2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: 070564 - IL COMPLESSO PAESISTICO DELLA ALTA VALLE DEL CENTA COSTITUITO DA ULIVETI BOSCHI CEDUI LECCI QUERCE E DA BORGHI MEDIOEVALI TIPICI IN ALASSIO ALBENGA ANDORA CASANOVA L. GARLENDA, TESTICO, STELLANELLO, VILLANOVA, CESIO E CHIUSANICO (D.M. del 24/04/1985)		



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.):

IS MOB – NI MA

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

a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

Piano di bacino - Vincoli B.A. 07/00110820 - ex Convento degli Agostiniani -07/00110823 - ex Cappella della Madonna di Loreto.

5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:

a) NO carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione:

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

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

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

- La messa in sicurezza e rigenerazione del patrimonio edilizio privato;
- La rivalutazione degli spazi pubblici;
- La messa a sistema degli investimenti privati e pubblici anche con tempi non coordinati

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- recupero aree monumentali (convento degli Agostiniani) realizzazione previsioni di PUC senza il collegamento obbligato con lo sviluppo dell'ambito 1.

Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: NESSUNA

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: SI 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: ___NO_____ 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: __NO_____ 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: _SI_____ 5) la realizzazione di edifici pubblici e infrastrutture pubbliche caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: _____NO___ 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: ___SI____ 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde: _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__

9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: _SI____

10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: __SI___

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

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.

Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
Residenza				
Turistico-ricettiva				
Produttiva e direzionale				
Commercio				
Autorimesse e rimessaggi				
Servizi	X			

– 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.

Permesso di costruire convenzionato

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.____no___%

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.):

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:SI
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:NO
- 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.):
1) Senza cambio d'uso:SI
2) Con cambio d'uso compatibile:SI
- 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:NO
4) Con modifiche alle strutture:SI

	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

~~1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. ___20_____ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no~~

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

~~- Densità fondiaria massima: _____mq/mq~~

~~2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. ___20___%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio___20___%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: no~~

~~3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:~~

~~4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito - edilizio: _____%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:~~

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

~~- Densità fondiaria massima: _____mq/mq~~

~~5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:~~

~~- 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. ___0___% 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:~~

~~- 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 _____%;~~

10 - Disciplina recupero sottotetti **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione. Vedere PUC	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: - Coperture:
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	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:
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
	Dimensione degli abbaini:
	Tipologia costruttiva dei terrazzi:
	Eventuali requisiti di prestazione energetica:
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: - Intervento non ammesso:
11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria Vedere PUC **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	Superficie accessoria realizzabile ____35___% della SU (superficie utile) nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle eventuali prescrizioni generali dell'Ambito di rigenerazione urbana.
12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) Vedere PUC	(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)

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				

Parametri da definire in sede di progettazione esecutiva tenendo conto del tipo di insediamento

13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	

14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC E NORMATIVA DI SETTORE**	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 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a __100____% NO 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____% NO
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	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:
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC** previste per ciascuna articolazione.	
17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	(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
18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. **VEDERE NORMATIVA PUNTUALE DEL PUC**	
19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1	VEDERE ALLEGATA RELAZIONE GEOLOGICA
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all'interno della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante - ERIR): NO

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) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.	Gli spazi pubblici e le infrastrutture pubbliche sono quelle previste dal PUC attraverso la redazione di un PUO di inziativa pubblica e/o privata che porti al risultato atteso illustrato nella TAV.st 1.1 DEL PUC
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) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.	**(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)** Creazione di una fascia di tutela ambientale naturalistica corredata di percorso pedonale- ciclabile e di spazi pubblici di verde e sosta in sponda sinistra dell'Arroscia. Il progetto unitario di assetto dell'area dovrà: 1. curare particolarmente i collegamenti tra le aree verdi esistenti ed in progetto e con la percorrenza in sponda destra prevista dal distretto 10a.TR. (ambito 1) nonché con l'area a servizi 2. garantire la compatibilità ambientale tra le sistemazioni del percorso e la tutela dei caratteri naturalistici della fascia perifluviale. Dovrà in particolare essere dotata di un'appropriata vegetazione naturalisticamente compatibile con le caratteristiche ambientali peculiari del sito, secondo le indicazioni conseguenti al documento di ottemperanza alla VAS del PUC 3. garantire la qualità morfologica e materica del sistema degli accessi, della pavimentazione, dei sistemi di illuminazione nonché dei margini e delle recinzioni, nel rispetto della normativa sui disabili.
23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.	**Tipo di Intervento:** **2) PUO esteso alla zona 2 (ambito di PUC 9TR)**
24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:** **1) Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: rettifica ammessa nel limite del 15% della Superficie fondiaria dell'ambito** **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 : 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:si** **7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:si**

	8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:no 9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21: NO 10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: NO 11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:no

AMBITO N.3

Pieve di Teco capoluogo

L'ambito n.3 è in parte l'abitato di Pieve di Teco Capoluogo :

Il Comune di Pieve di Teco è dotato di PUC adottato con Deliberazione C.C. n° 4 del 29.01.2015 .Il PUC definisce in maniera compiuta la normativa relativa al centro storico sulla base di approfonditi studi . Il presente PROGRAMMA prevede di inserire solo alcune modifiche alla vigente normativa del PUC finalizzate a semplificare alcuni processi .

Premesso che gli obiettivi fondamentali del presente progetto sono:

- Consentire per i fabbricati esistenti, anche di una certa dimensione e importanza, la possibilità di attuare operazioni di cambio d.u. verso destinazioni turistico ricettive;
- Eliminare alcuni vincoli "urbanistici" che, pur restando validi in senso "teorico" si sono trascinati nel tempo dalla redazione del POI (anno 2004) e che costituiscono un elemento di rigidità nell'ambito della realizzazione del recupero dei fabbricati siti nell'abitato storico;
- Consentire l'insediarsi di attività ricettive di tipologie diverse (albergo tradizionale -Locande- RTA – Albergo diffuso – Strutture ricettive extralberghiere) all'interno delle Unità elementari U1.1.1- U1.1.2- U1.1.3- privilegiando comunque la destinazione alberghiera per gli edifici che già hanno questa destinazione d'uso.

In merito alla definizione di U.M.I si richiama il fatto che il PUC fa riferimento al concetto di "recupero primario e secondario" (definizione che risale alla L.R. 25/1987 ma che non ha più un riscontro nel D.P.R. 380/2001 e ss.mm.) che può ritenersi valida dal punto di vista della descrizione del processo generativo del centro storico, ai fini dell'analisi urbanistica e storica del tessuto urbano.

Oggi, in una situazione crescente di frammentazione delle proprietà e a fronte di diversi modi utilizzare i contenitori edilizi per nuovi modelli di abitazioni e di spazi lavorativi costituisce un impedimento al recupero anche solo di porzioni di tessuto storico.

A pieve di Teco non ci troviamo davanti a spinte speculative, frazionamenti esasperati, sostituzione della funzione residenziale verso usi che tendono a "svilire" l'originaria struttura architettonica del capoluogo ma a dover contrastare l'abbandono di una gran parte del patrimonio edilizio storico.

Nel rispetto dei vincoli introdotto dalla normativa paesaggistica puntuale si ritiene necessario, attraverso il presente programma, eliminare i vincoli attinenti la possibilità di operare, anche in presenza di una "facciata che presenti intonaco, cornicioni o balconi pericolanti " solo per l'intera U.M.I.

In pratica la presente proposta prevede di eliminare, in caso di necessità e/o volontà di intervento da parte dei Privati, il concetto molto "rigido" di U.M.I. con la sola esclusione dei fronti su Via Mario Ponzoni per i quali rimane operante la normativa di PUC.

Questa modifica non si estende alle U1.1.1- U1.1.2- U1.1.3 per le quali si introduce solo una più ampia possibilità di cambio d.u.

Gli spazi pubblici :
Il capoluogo è caratterizzato da carenza di dotazioni di servizi di urbanizzazione non tanto per quanto riguarda la "quantità" degli spazi liberi in rapporto agli utenti ma quanto in rapporto alla qualità che presentano pavimentazioni completamente impermeabili e totale assenza di uso di materiali e tecniche innovative. A completamento di quanto stabilito dal PUC sarà consentito per le aree libere posizionare arredi ed attrezzature innovativi che consentano un uso "smart" della città, consentano il risparmio energetico e il rinnovamento delle dotazioni urbane (es. bacheche con informazioni territoriali georeferenziate, colonnine per la ricarica di bici elettriche, spazi ed attrezzature per il Turismo Outdoor accoglienti ed inclusive).

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

AMBITO N.03

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.

- LA PRESENTE PROPOSTA PREVEDE ALCUNE MODIFICHE ALLA NORMATIVA DEL PUC DELL'AMBITO DI CONSERVAZIONE AC1-
- **AMBITO DI CONSERVAZIONE CENTRO STORICO 1C**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: **AMBITO N.3 PERCORSO CICLO PEDONALE**	Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: **CENTRO STORICO**	Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione:
Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate: - Area 1: - Area 2: - Area 3: - Area (..) Perimetrazione associata: Tav._____ scala _____	Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: Superficie territoriale dell'Ambito: **MQ.90.193** Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni: **AMBITO N.1 CAPOLUOGO**	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: - **Zona A 1–** - Zona B: - Zona D: - Zona F: Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri: - 1: **AMBITO DI CONSERVAZIONE CENTRO STORICO 1C**
2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: 070564 - IL COMPLESSO PAESISTICO DELLA ALTA VALLE DEL CENTA COSTITUITO DA ULIVETI BOSCHI CEDUI LECCI QUERCE E DA BORGHI MEDIOEVALI TIPICI IN ALASSIO ALBENGA ANDORA CASANOVA L. GARLENDA, TESTICO, STELLANELLO, VILLANOVA, CESIO E CHIUSANICO (D.M. del 24/04/1985)		

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.):

NI MA

VARIANTE PROPOSTA:

- **STRUTTURA DEL PUC : ELABORATO NORME DI CONFORMITA'**
  1)Si elimina l'obbligo di operare per U.M.I. come definite all'art.3.1 ;
  2) destinazioni d'uso – funzioni ammesse : tutto l'abitato può avere destinazioni d'uso come EDIFICI cat.b2-b3-b4-b5 compatibilmente con le normative di settore (art.6.1-6.1.1.-6.1.2) ;
  3) modifica della tabella 6.1.3. per le unità elementari Ui1.1- Ui1.2- Ui1.3- ammesse tutte le tipologie di strutture ricettive ;

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

a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche 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

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
A QUESTO PROPOSITO IL PUC CONTIENE SPECIFICA NORMATIVA – NORME PUNTUALI DI PTCP PER L'AMBITO C1 – ELABORATO ST 5.5.1 – CHE SI RICHIAMA INTEGRALMENTE AD ESCLUSIONE DEL CONCETTO DI UMI

5 – Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:

a) X carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione:

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

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

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

1) RECUPERO FABBRICATI IN AMBITO CENTRO STORICO CON ADEGIUAMENTO FUNZIONALE DEGLI STESSI;
3) PROMOZIONE NASCITA NUOVE STRUTTURE RICETTIVE IN PARTICOLARE PICCOLE REALTA' QUALI CASE VACANZA, BED AND BREAKFAST, COMPATIBILI CON LA REDIDENZA
5) UTILIZZO MATERIALI LOCALI, DEIMPERMEABILIZZAZIONE DEI SUOLI, UTILIZZO RAZIONALE DELLE ACQUE , AUMENTO DATAZIONE SPAZI PUBBLICI .

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:
- abitative: contrasto allo spopolamento
- sociali: mantenimento comunità locale, riconoscimento identità culturale
- ambientali: utilizzo tecniche rispettose delle specificità ambientali e della permeabilità dei suoli. risparmio energetico per illuminazione pubblica, utilizzo razionale delle acque.
- culturali: riconoscimento , consolidamento dell'identità del luogo come valore aggiunto della comunità .

Eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti nell'Ambito: NESSUNA

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: _SI____ b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica ~~e interventi di nuova costruzione,~~ relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: _____ 1) l'innovazione tecnologica, energetica, statica e funzionale degli edifici, anche mediante demolizione e ricostruzione, con la conservazione degli eventuali elementi architettonici di pregio e con il miglioramento dello spazio urbano: ___SI____ 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocazione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: ___NO_____ 3) la realizzazione di complessi produttivi, turistico-ricettivi, industriali, artigianali, direzionali, commerciali, per autorimesse, rimessaggi e servizi, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e per il verde urbano: ___NO_____ 4) la realizzazione di complessi multifunzionali con servizi di interesse collettivo, culturale, per il verde urbano e infrastrutture per la mobilità, caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione: _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: ____SI____ 7) la rigenerazione ecologica e l'adeguamento tecnologico delle reti di servizi pubblici e degli edifici pubblici, con particolare riferimento alla riduzione dei consumi idrici ed

energetici, all'impiego di materiali ecologici o di prodotti per la bio-edilizia, alla gestione sostenibile dei cicli delle acque e dei rifiuti urbani e all'aumento delle superfici permeabili o a verde: _SI_____

8) l'inserimento di aree verdi con destinazione a giardini e parchi pubblici anche mediante la realizzazione di verde pensile e, ove possibile, l'insediamento di attività di agricoltura urbana, quali orti urbani, orti didattici, orti sociali e orti condivisi: ____NO__

9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: _SI____

10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: __SI___

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

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso

Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.

Categorie funzionali	Funzioni principali previste	Eventuali funzioni complementari previste	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
Residenza	X			
Turistico-ricettiva	X			
Produttiva e direzionale	X			
Commercio	X			
Autorimesse e rimessaggi	X			
Servizi	X			

– 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: la normativa vigente del PUC viene considerata valida con eliminazione di alcune rigidità , quali il rispetto del concetto di UMI che si ribadisce unicamente per i fronti lungo via Ponzoni e la necessità che il cambio di destinazione d'uso verso attività anche non residenziali sia consentita con totale libertà anche verso nuove forme di abitazione e lavoro

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.____5___%

Manutenzione ordinaria:

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

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

~~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.):

~~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:~~

4) Con modifiche alle strutture:

	Per gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria si veda il PUC con le precisazioni di cui sopra
	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

~~1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. ___20_____ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5.~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: ____0_____~~

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

~~- Densità fondiaria massima: _____mq/mq~~

~~2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici residenziali max. ___20___ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio___20___%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: __0_____~~

~~3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici residenziali max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:~~

~~4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali: max. _____%, di cui: - proprio _____%; - da credito - edilizio: ____%~~

~~- Ampliamento planimetrico:~~

~~- Ampliamento planimetrico e altimetrico:~~

~~- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:~~

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

~~- Densità fondiaria massima: _____mq/mq~~

~~5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione:~~

~~- 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.___0___% 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:~~

~~- 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 %:

10 - Disciplina recupero sottotetti Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione. **NON E AMMESSA L'APPLICAZIONE DELLA LEGGE SOTTOTETTI CON AUMENTO ALTEZZE E AUMENTO CARICO INSEDIATIVO**	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: - Edifici: - Coperture:
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	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:
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: _____% (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
	Dimensione degli abbaini:
	Tipologia costruttiva dei terrazzi:
	Eventuali requisiti di prestazione energetica:
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - Intervento ammesso: - Intervento non ammesso:
11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	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.
12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi) **NON CI SONO AMBITI CON PREVALENTE FUNZIONE PRODUTTIVA -IL PUC CONTIENE LA NORMATIVA PER GLI IMPIANTI CARBURANTI CHE SI CONFERMA**	(A titolo esemplificativo si indica la seguente tabella)

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				

13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	

	1)
14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	
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) **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC** previste per ciascuna articolazione.	
~~17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)~~	~~(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.):~~
18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi. **VEDERE NORMATIVA PUNTUALE DEL PUC**	
19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1	VEDERE ALLEGATA RELAZIONE GEOLOGICA
~~20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)~~	~~(In presenza aree sottoposte a specifica regolamentazione ai sensi dell'art. 22, comma 7, del D.Lgs. 20 giugno 2015, n. 105 (c.d. Disciplina Seveso) che ricadano all'interno della perimetrazione dell'Ambito di rigenerazione urbana, deve essere stabilita la disciplina per il controllo dell'urbanizzazione nelle aree esterne agli stabilimenti soggetti a rischio di incidente rilevante, determinata in esito alle risultanze dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidente Rilevante – ERIR)~~
21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione	Il capoluogo è caratterizzato da carenza di dotazioni di servizi di urbanizzazione non tanto per quanto riguarda la "quantità" degli spazi liberi in rapporto agli utenti ma quanto in rapporto alla qualità che presentano pavimentazioni completamente impermeabili e totale assenza di uso di materiali e tecniche innovative. A completamento di quanto stabilito dal PUC sarà consentito per le aree libere posizionare arredi ed attrezzature innovativi che consentano un uso "smart" della città, consentano il risparmio energetico e il rinnovamento delle dotazioni urbane (es. bacheche

urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.	con informazioni territoriali georeferenziate, colonnine per la ricarica di bici elettriche, spazi ed attrezzature per il Turismo Outdoor accoglienti ed inclusive).
~~**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)**~~ ~~**Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.~~	~~**(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell'eventuale Rapporto Preliminare, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza)**~~
23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.) **Nota:** in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto:** **2) Permesso di costruire convenzionato (OVE PREVISTO DAL PUC):**
24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana. **VEDERE NORMATIVA GENERALE DEL PUC**	