

SCHEDA AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA (l. r. 23/2018)

NOTA: La presente scheda è stata redatta sulla base dello "Schema Tipo" contenuto nelle Linee Guida approvate con Delibera di Giunta Regionale n. 353 del 30/4/2019 con l'eliminazione delle specifiche non pertinenti con la disciplina edilizia urbanistica prevista.

Comune di Santa Margherita Ligure
Area "ex ospedale" di Via F.lli Arpe
PROPONENTI: A.R.T.E. Ge/Il Mondo S.r.l.

Ubicazione	Comune		Santa Margherita Ligure						
	Località								
	Indirizzo		Via Fratelli Arpe						
Dati catastali	Sezione	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale
Fabbricati		6	1540		B/2	U	19590 mc	Totale: 5338 mq	25.293,43
DA VISURA ULTIMA CATASTALE									
Disciplina urbanistica edilizia vigente			Variante urbanistica al PRG approvata con D.G.R. n.1302/2012 e successiva Determinazione Dirigenziale Area 4 Territorio Ambiente n.236 del 7/11/2012, nell'ambito del Programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della L.R. 37/2011 – Immobile Ex Ospedale Via F.lli Arpe.						

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana

Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: Complesso immobiliare sito in via F.lli Arpe – Struttura Sanitaria – “ex ospedale”	Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: Il bene immobiliare analizzato è collocato all'interno del tessuto urbano del comune di Santa Margherita. Il complesso immobiliare è sito in Via F.lli Arpe e si articola in un corpo principale di sei livelli fuori terra ed uno retrostante di dimensioni minori e terreni annessi, con ampio piazzale carrabile, precedentemente utilizzato come ospedale e piastra ambulatoriale.	Zona del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: Zona H
Documenti allegati: <ul style="list-style-type: none">- Perimetrazione dell'ambito- Estratto di mappa Catastale- Planimetrie catastali- Visura catastale- Verifica della disciplina geologica e microzonazione sismica dil livello 1	Superficie territoriale dell'Ambito: Superficie da rilievo: mq 4873 Superficie lorda fabbricato: mq 5783 Volume lordo fabbricato: 20796 mc	Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968: Zona F

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito: Ex Art. 136 lettera c) e d) D.Lgs. 42/2004: BENE PAESAGGISTICO, BELLEZZA D'INSIEME (Decreto 11/06/1954).

3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale : Assetto Insediativo TU

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 - Regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

Nessuno

5 – 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) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: **NO**

b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni: **Il bene immobiliare è collocato all'interno del tessuto urbano del comune di Santa Margherita, lo stato di conservazione del cespite è in progressivo degrado, essendo dismesso ormai da alcuni anni. Le caratteristiche di questa realtà costruita richiedono un intervento complessivo di rigenerazione urbana attraverso azioni virtuose di ristrutturazione o sostituzione edilizia, capaci di ricucire un paesaggio urbano ad oggi terra di nessuno e marginalmente usato negli spazi esterni per le funzioni di parcheggio e di transito pedonale.**

Destinazioni d'uso presenti nell'intorno dell'ambito urbano oggetto d'intervento sono:

piani terra: prevalenza di boxes, sporadici laboratori e magazzini sul fronte strada; residenza, residenza con giardini, orti e serre nelle aree contigue. Presente un edificio di culto;

L'intervento urbanistico-edilizio deve perseguire l'obiettivo di rigenerare un ambiente urbano, il quale, ad oggi, non è ancora integrato nel tessuto edilizio in cui è collocato. La morfologia e la collocazione predominante dell'area sono un'opportunità strategica per creare le nuove connessioni socio-urbane attraverso la valorizzazione delle funzioni ammesse dalla vigente normativa urbanistica.

c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: **NO**

d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali: **NO**

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

- Recupero funzionale dell'edificio oggi degradato e che identifica un'area in abbandono, con destinazioni d'uso compatibili con la zona circostante e con possibilità di dotazione di quota di edilizia residenziale a soddisfare un bisogno pregresso
- Completare ed armonizzare il tessuto urbano attuale in stato di abbandono e di degrado urbanistico
- Realizzare una estesa riqualificazione sotto l'aspetto architettonico e paesaggistico dell'ambiente costruito
- Dotare la città di una implementazione di standard urbanistici (vedi parcheggi pubblici e servizi pubblici)

Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:

- **urbanistiche:** il progetto di rigenerazione consente con le diverse destinazioni d'uso possibili una razionalizzazione ed un completamento d'area con funzioni urbane non solo compatibili ma in grado di dotare/equilibrare anche a livello di standard urbanistici una porzione d'area oggi non definita completamente come tessuto urbano
- **ambientali:** gli interventi edilizi consentiti sia di mantenimento e ancor di più con quello di sostituzione edilizia devono raggiungere l'obiettivo di – riqualificare l'architettura nel suo insieme – migliorare la qualità del paesaggio e dello spazio urbano – ricucire una porzione d'area con il contesto cittadino circostante migliorare e potenziare il verde urbano
- **culturali:** il quadro normativo degli interventi urbanistici consente la dotazione di spazi da destinare a servizi pubblici quali le nuove aree a standard urbanistico da declinarsi in luoghi per attività culturali a servizio della collettività

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

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

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

- a) mutamenti di destinazioni d'uso, anche con opere edilizie, comportanti il passaggio tra le categorie funzionali di cui all'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della l.r. 16/2008 e s.m., finalizzati all'introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l'ambito urbano: **SI**
- b) interventi sino alla ristrutturazione urbanistica e interventi di nuova costruzione, relativi a edifici o complessi di edifici, comprese le eventuali aree libere intercluse, finalizzati a favorire: **SI**

	<ol style="list-style-type: none">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: SI2) 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: SI3) 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: SI4) 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: Non prevista5) 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: Non prevista6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico: Non previsti7) 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: Non previsti8) 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: Non previsto9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile: Non previsto10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico: Non previsto	
--	--	--

8 - Disciplina delle destinazioni d'uso Le destinazioni proposte sono compatibili dal punto di vista tipologico con quelle esistenti stante il prevalente carattere residenziale del tessuto urbano circostante.	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
a) Residenziale, comprensiva delle civili abitazioni, delle residenze specialistiche per alloggi protetti per anziani, studenti, disabili, case famiglia e comunità civili, religiose assistenziali, convitti, foresterie, alloggi di servizio per il personale di attività pubbliche, studi e uffici personali compatibili con la residenza, strutture ricettive all'interno di unità abitative ai sensi della vigente normativa regionale in materia di attività turistico ricettive;	Residenza	SI		NO	
	Turistico-ricettiva	NO	SI	NO	
	Produttiva e direzionale	NO	SI	SI (esclusi complessi industriali, artigianali)	
	Commercio	NO	SI 5%	SI (escluse medie e grandi strutture di vendita ed esercizi commerciali di vicinato aggregati)	
	Autorimesse	NO	SI	SI (esclusi rimessaggi)	Prevalentemente ai piani interrati
	Servizi	NO	SI	SI (esclusi servizi speciali per le installazioni logistiche del trasporto pubblico, dei mercati annonari e dei macelli pubblici)	
b) turistico-ricettiva, comprensiva delle strutture ricettive alberghiere ed extra alberghiere definite dalla vigente normativa in materia;					
c) produttiva e direzionale, limitatamente alle funzioni terziarie per uffici					
d) commerciale, riferita ai singoli esercizi di vicinato non					

<p>aggregabili comprensiva delle attività per la distribuzione al dettaglio, delle attività di servizio alla persona ed all'impresa e dei pubblici esercizi, definite dalla vigente normativa regionale in materia. Sono escluse media e grandi strutture di vendita;</p> <p>f) autorimesse, box e parcheggi privati e pubblici, magazzini e depositi ad uso privato non funzionali ad attività appartenenti alle altre destinazioni d'uso;</p> <p>g) servizi pubblici e privati anche in regime convenzionato per l'uso pubblico;</p>						
--	--	--	--	--	--	--

<p>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.)</p>	<p>Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito: In fase transitoria sono ammessi gli usi consentiti dalla disciplina urbanistico edilizia nell'ambito di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo. Il 20% delle unità abitative risultanti dovrà avere taglio minimo pari a mq 80 di superficie lorda, per le restanti unità abitative il taglio minimo non dovrà essere inferiore a mq 50</p> <p style="text-align: center;">Interventi previsti</p> <p>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.: Non inferiore a quello esistente</p> <p>Manutenzione ordinaria: SI</p> <p>Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): Non prevista</p>
--	--

	<p>Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI 2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: NO 	
	<p>Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Senza cambio d'uso: NO 2) Con cambio d'uso compatibile: SI 	
	<p>Ristrutturazione edilizia (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Modifiche esterne: SI 2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI 3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI <ul style="list-style-type: none"> - Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: è ammessa la realizzazione di balconi in corrispondenza del fronte posteriore con aggetto non superiore a 1,50 metri - Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO 4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali): Non previsto 	
	<p>NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del PRG vigente) senza demolizione max. ____: Non previsto <p>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del PRG vigente) 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: Non previsto</p> <ol style="list-style-type: none"> 2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: Non previsto 	

	<p>Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del PRG vigente) 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): SI</p> <ul style="list-style-type: none"> - Densità fondiaria massima: 5mc/mq <p>3) Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione: Non previsto</p> <p>4) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione: SI</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 uno o più edifici, e con incremento volumetrico max. 20 % di cui: <ul style="list-style-type: none"> - proprio 20 %; -da credito edilizio 0%; H max come altezza esistente, numero piani consentiti massimo 7 - Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: Non prevista <p>5) Costruzione di nuovi edifici (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): Non prevista</p> <p>6) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): Non prevista</p>	
<p>10 - Disciplina recupero sottotetti</p>	<p>Non è prevista l'applicazione della disciplina per il recupero dei sottotetti</p>	
<p>11 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria</p>	<p>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.</p>	

<p>12 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti di rigenerazione urbana con prevalente funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</p>	<p>Non è prevista la prevalente funzione produttiva</p>	
<p>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p><u>Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): SI, da rendere pertinenziali agli edifici previsti nel lotto di intervento con almeno un posto auto per ogni nuova unità abitativa prevista</p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari: SI 2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili: SI 3) Sostituzione edilizia dell’immobile originario: SI 4) Caratteristiche costruttive: Possibilità di realizzare posti auto a raso ed autorimesse interrato <hr/> <p><u>Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale:</u> SI</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile) 2) Caratteristiche costruttive: Possibilità di realizzare posti auto a raso ed autorimesse interrato <hr/> <p><u>Parcheggi privati non pertinenziali:</u> SI, ove sia già stata soddisfatta, all’interno del lotto di intervento, la quota di parcheggi pertinenziali agli edifici di progetto e di quelli pubblici richiesti</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Parametri dimensionali: quantità prevista max 50% rispetto a quelli resi pertinenziali 2) Caratteristiche costruttive: Possibilità di realizzare posti auto a raso ed autorimesse interrato 	
<p>14 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Non sono previsti incrementi volumetrici per risparmio energetico</p>	
<p>15 – Altezza massima e distanze tra gli edifici (artt. 8 e 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e artt. 10 e 11 R.R. 2/2017 per PUC post R.R. n. 2/2017)</p>	<p>Nel caso di sostituzione edilizia, la nuova costruzione può essere diversamente configurata sotto il profilo architettonico, anche con realizzazione di più edifici o corpi di fabbrica all'interno del lotto di proprietà, ferma restando l'altezza massima che non dovrà superare quella dell'edificio esistente né eccedere la quota di copertura dello stesso e l'obbligo del rispetto delle distanze minime dalle costruzioni esistenti stabilite dal DM 2/4/1968 n. 1444.</p>	

<p>16 – Distanze delle costruzioni dalle strade (D.M. 1.4.1968, n. 1404 e art. 9 D.M. 2.4.1968, n. 1444, per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n. 2/2017 e art. 12 R.R. 2/2017)</p>	<p>Obbligo del rispetto delle distanze minime stabilite dal DM 2/4/1968 n. 1444 e dal Codice Civile</p>	
<p>17 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Non sono previsti asservimenti pregressi</p>	
<p>18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.</p>	<p>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>Intervento 1) <u>Ristrutturazione edilizia</u>: Mantenimento delle caratteristiche del fabbricato esistente nel caso di ristrutturazione edilizia, con possibile inserimento di balconi sul fronte posteriore, con caratteristiche analoghe di quelli già esistenti sul fronte principale. Potenziamento, in ogni modalità d'intervento, delle alberature di alto fusto anche tramite loro spostamento e/o sostituzione. Norme di intervento: Riqualficazione e restyling dell'edificio esistente a migliorare la qualità architettonica attraverso interventi sull'involucro esterno, sulle finiture per un migliore inserimento nell'ambiente circostante Valorizzazione dello spazio esterno dell'edificio con la riqualficazione e razionalizzazione sia delle aree di pertinenza che delle percorrenze pedonali e carrabili e con adeguamento degli accessi alle nuove funzioni</p> <p>Intervento 2) <u>Sostituzione edilizia</u>: Obbligo di osservanza dei criteri indicati all'art. 7, comma 1, lett. a) e b), della L.R. 23/2018 in quanto intervento ricadente nel regime normativo TU del vigente P.T.C.P. regionale. Norme di intervento: Possibilità di realizzare più corpi edilizi a minore impatto paesaggistico rispetto all'attuale che possano realizzare un migliore inserimento nel tessuto edilizio in armonia con le tipologie del tessuto residenziale circostante. Utilizzo di materiali e tipologie costruttive con elevate caratteristiche tecnologiche e a basso consumo energetico per un'ottimale inserimento ambientale utilizzando elementi e tipologie dell'architettura ligure. Implementazione degli spazi esterni e delle aree verdi con la realizzazione di un parco di elevata qualità ambientale a ridurre il più possibile la carrabilità per rendere un ambito spaziale visivo permeabile da e verso l'esterno</p>	

	<p>del lotto. Pedonalizzazione completa delle aree esterne e "mascheramento" degli accessi veicolari di servizio alla viabilità dei parcheggi nel sottosuolo.</p> <p>La tipologia del/i fabbricato/i previsto/i dovrà conformarsi il più possibile a quella del tessuto urbano cittadino riproponendo elementi caratteristici dello stesso, considerando peraltro la vicinanza dell'ambito interessato al centro storico</p>
19 – Disciplina geologica e micro zonazione sismica di Livello 1	vedi relazione geologica allegata
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	Caso non previsto
21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)	<p>Dotazione di Servizi ed Infrastrutture: gli standard urbanistici dovuti in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto di intervento, non sono da computare ai fini di calcolo della volumetria massima ammessa.</p> <p>Sono inderogabili le seguenti prestazioni urbanistiche:</p> <p>1) Realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di spazi, con accessi indipendenti tali da consentire preferibilmente la costituzione di condomini separati tra gli immobili ceduti al Comune e quelli dei privati, da destinare a servizi pubblici e attività pubbliche comunali, per una superficie lorda di solaio (comprese pertinenze e locali di servizio) non inferiore a mq 1.100, a norma di legge e – secondo un progetto concordato con il comune – debitamente allestita con impiantistica, compresa climatizzazione, completa di finiture, nonché isolata acusticamente dall'esterno con strutture in grado di garantire un potere fonoisolante $R_w \geq 60$ dB, con serramenti con potere fonoisolante $R_w \geq 45$ dB.</p> <p>Il risultato dovrà essere comprensivo di sala principale (atta ad ospitare non meno di 500 persone sedute) e sala accessoria al medesimo piano (atta ad ospitare non meno di 100 persone sedute), locale segreteria, locale guardaroba, punto ristoro, servizi igienici adeguati alla capienza, ascensore.</p> <p>Nel caso di sostituzione edilizia tale superficie deve essere reperita all'interno del lotto dell'intervento, anche in un apposito edificio o corpo di fabbrica separato dalle altre costruzioni previste; nel caso invece di intervento di ristrutturazione edilizia, tale superficie può essere reperita, anche fuori dal lotto di intervento nell'ambito dell'area urbana centrale del Comune; ma ad una distanza non superiore di 350 metri dal lotto.</p>

	<p>2) Realizzazione e cessione a titolo gratuito al comune di almeno 110 posti auto, con dimensioni non inferiori a m 5,00 x 2,50, con relative aree di manovra, da destinare a parcheggi pubblici, da reperirsi in un solo piano nell'ambito del lotto per una superficie lorda complessiva non inferiore a 3.100 mq., sia nel caso di sostituzione edilizia che nel caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione. Solo nel caso di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione, qualora venga dimostrata l'oggettiva impossibilità di realizzare tali posti auto entro il lotto stesso, i 110 posti auto, o parte di essi, possono essere reperiti anche fuori dal lotto di intervento ma ad una distanza non superiore di 350 metri dal lotto.</p> <p>I posti auto in cessione al Comune potranno essere reperiti anche nell'area scoperta, ma preferibilmente al primo piano interrato rispetto al piano di accesso carrabile.</p>
<p>22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio ((art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)</p>	<p>Gli interventi previsti, sia di Ristrutturazione edilizia che di Sostituzione edilizia, devono assicurare la classe energetica tipo A+ ed i valori più elevati di "fondo coibentazione" dell'involucro edilizio al fine del rilascio del certificato di agibilità</p>
<p>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</p>	<p>Tipo di Intervento:</p> <p>1) Titolo abilitativo diretto: No</p> <p>2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): SI</p> <p>Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato, sia nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che di sostituzione edilizia; la convenzione, da registrare e trascrivere a cura e spese del soggetto attuatore, deve prevedere:</p> <p>1) in caso di <u>ristrutturazione edilizia</u>, la localizzazione della superficie da destinare a servizi pubblici ed attività pubbliche comunali, eventualmente dislocati anche al fuori del lotto, le relative caratteristiche tecniche e modalità esecutive, i tempi di realizzazione con le relative garanzie, le eventuali quote di monetizzazione delle urbanizzazioni non reperibili nel lotto ed i tempi di realizzazione delle opere di urbanizzazione prescritte con le relative garanzie;</p> <p>2) in caso di <u>sostituzione edilizia</u>, la localizzazione della superficie da destinare a servizi pubblici e attività pubbliche comunali, le relative caratteristiche tecniche, le modalità esecutive, i tempi di esecuzione con le relative garanzie, le eventuali quote di monetizzazione delle urbanizzazioni non reperibili nel lotto;</p>

	<p>3) nel caso di monetizzazione degli standard urbanistici, eccedenti le prestazioni minime di cui sopra, conteggiati al 50% (9 mq/abitante teorico) in quanto trattasi di intervento in zona B, si applicano gli importi stabiliti nelle relative deliberazioni di Giunta comunale vigenti al momento della presentazione del progetto.</p>	
<p>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell’Ambito di rigenerazione urbana.</p>	<p>Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell’Ambito non incidenti sul carico insediativo complessivo e sul fabbisogno di dotazioni di servizi, relativi a:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Perimetro dell’Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: Rettifica marginale del perimetro del lotto per adeguamento allo stato patrimoniale esistente 2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell’Ambito: Non previsti 3) Disciplina delle destinazioni d’uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8: Non previsti 4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9: per l’altezza massima è consentito uno scostamento di metri 1 rispetto alla quota massima della copertura esistente In considerazione dell’acclività del lotto, per i locali interrati è consentito uno scostamento massimo di mt 2.00 rispetto alle quote attuali del terreno, finalizzato ad una migliore configurazione delle aree esterne e limitato ad una superficie non superiore al 5% della superficie del lotto. 5) Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10: Non previsti 6) Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12: Non previsti 7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13: Non previsti 8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18: Non previsti 9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21.2: per problematiche strutturali e di configurazione degli spazi, possibilità di realizzare dei posti auto con riduzione di ampiezza degli stalli fino a dimensione non inferiore a m 5,00 x 2,35. 10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22: Non previsti 11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23: Non previsti 	