



# Comune di Vado Ligure

## Provincia di Savona

### PROGETTO RIGENERAZIONE URBANA AREE EX ZINOX

Intervento di RIGENERAZIONE URBANA  
ai sensi del L.R. del 29/11/2018 n. 23 in Variante al PRG vigente

#### Committente

**Zinox Immobiliare S.r.l.**  
Via Adda, 44/46 - 20882 Bellusco (MB)

#### Progettisti



**ARCHITETTURA**  
**Peluffo & Partners**

#### **Peluffo&Partners Architettura srl**

**Sede Operativa**  
Via Salomoni 79, 17012 Albissola Marina SV  
tel 019 48 77 35

**Sede Legale**  
Via Roma 3/5, 16121 Genova  
**Mail:** amministrazione@peluffoandpartners.com  
**PEC:** gpepartnersarchitettura-srl@legalmail.it  
Referente: Arch. Gianluca Peluffo



#### **Archipaes&Partners**

**Sede Legale**  
Via Salomoni 109, 17012 Albissola Marina SV  
tel 019 48 82 53

**Mail:** archipaes@gmail.com  
**PEC:** anna.pisani @archiworldpec.it  
danilodemi@archiworldpec.it  
Referente: Arch. Anna Pisani - Arch. Danilo Demi



#### **VP6**

**Sede Legale**  
Via Roma n. 14, Finale Ligure (SV)  
**Mail:** info@vp6.eu. **PEC:** info@pec.vp6.eu  
Referente: Geom. Luca Finocchiaro



#### **SIGE** (Analisi di rischio)

**Sede Legale**  
Via Renata Bianchi n. 38, Genova (GE)  
**Mail:** info@sige.ge.it  
Referenti: Dott. Riccardo Palenzona-Ing. Barbara Gijelli-  
Dott. Giorgio Ligorini Geologo



**Dott. Paolo Peirone - Geologo** (Studio geologico)  
**Sede Legale** Via Barrili 4/1, Savona (SV). tel 3472764854  
**Mail:** paolopeirone@statolimito.it

progetto rigenerazione urbana



n° tavola **VRZ-RU-RS01.C**

scala -

oggetto **Scheda Ambito Rigenerazione Urbana ai sensi della L.R. 23/2018**

fase **Fattibilità urbanistica**

data consegna **Luglio 2025**

#### commessa VRZ

rev.	data	redatto	verificato	approvato	oggetto revisione
C	15/07/25	Archipaes	gp	P&P	terza emissione
B	15/05/25	Archipaes	gp	P&P	seconda emissione
A	06/03/24	Archipaes	gp	P&P	prima emissione

nome file **250305\_VRZ\_Progetto Rigenerazione Urbana\_gc**



**REGIONE LIGURIA**  
Vice Direzione Generale Territorio

**COMUNE DI VADO LIGURE (SV)**

**AREA STABILIMENTO EX ZINOX SPA  
VIA LEOPARDI, 1  
VADO LIGURE**

# **SCHEDA NORMATIVA PER LA DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA DI CUI ALLA L.R. 29 NOVEMBRE 2018, N. 23**

Giugno 2025

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

Lo schema di Scheda normativa di seguito riportato è da utilizzarsi solo nei casi in cui l'individuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana **comporti la modifica della disciplina urbanistica contenuta nel vigente piano urbanistico comunale** (PRG/PdIF/PUC). Lo schema fornito è utilizzabile per stabilire la disciplina urbanistico-edilizia da applicare all'ambito di rigenerazione urbana individuato con l'apposita perimetrazione ai sensi dell'art. 2, comma 1, della L.R. 23/2018. Nel caso in cui l'ambito di rigenerazione urbana sia articolato in più aree di intervento separate tra loro, ma che complessivamente concorrono al conseguimento degli obiettivi di rigenerazione urbana indicati nella Scheda normativa dell'Ambito, nel caso occorra differenziare la relativa disciplina urbanistico-edilizia è necessario indicare nella stessa Scheda la specifica disciplina urbanistico-edilizia da attribuire a ciascuna delle aree di intervento in cui si articola l'Ambito.

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito di rigenerazione urbana		
<p>Denominazione dell'Ambito di rigenerazione urbana: <b>AREA EX ZINOX SPA</b></p> <p>Eventuale articolazione del perimetro dell'Ambito in più aree di intervento separate:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Area 1:</li> <li>- Area 2:</li> <li>- Area 3:</li> <li>- Area (..)</li> </ul> <p>Perimetrazione associata: Tav. <b>VRZ-RU-001-inq-A</b> scala <b>1:5000 – 1:2000</b></p>	<p>Localizzazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica: <b>AREA DEL LITORALE in prossimità del confine con il comune di Savona che corre lungo il torrente Quiliano.</b> <b>L'AREA confina con la via Aurelia lato mare e la ferrovia portuale lato monte ed è compresa tra via Leopardi e via Tecnomasio.</b></p> <p>Eventuale articolazione territoriale dell'Ambito e descrizione sintetica:</p> <p>Superficie territoriale dell'Ambito: <b>18.387 mq</b> Superficie territoriale di ciascuna delle eventuali articolazioni:</p>	<p>Zona/Ambito/Distretto del vigente piano urbanistico interessato dalla perimetrazione: <b>PRG zona industriale "I15"</b></p> <p>Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zona A:</li> <li>- Zona B:</li> <li>- Zona D: <b>ZONA INDUSTRIALE</b></li> <li>- Zona F:</li> </ul> <p>Riferimento al R.R. n. 2/2017, art. 4 numeri:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1:</li> <li>- 2:</li> <li>- 5:</li> <li>- 9:</li> <li>- 10:</li> <li>- 11:</li> <li>- 12:</li> <li>- 15:</li> <li>- 18:</li> </ul>
<p>2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE</b> parte III, titolo I, D.lgs. 42/2004 (Area compresa entro 300 mt dalla linea di costa);</li> <li>- Area interessata da Piano di Caratterizzazione approvato in data 19/03/2020, con Relazione di Sintesi in data Settembre 2023. L'Analisi di Rischio di Livello 2 sulla base degli utilizzi futuri e per la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione necessari ha determinato che Rischio e Pericolo sono sempre accettabili per tutti gli scenari simulati, per ricettore adulto lavoratore, ipotizzando l'area non pavimentata. Pertanto, ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche (D.lgs. 152/2006, art.240, comma 1, lettere a, c, f), il sito risulta <u>NON contaminato</u> in riferimento sia ai terreni che alle acque sotterranee, e come tale <u>non è necessario realizzare alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza</u>.</li> <li>- Presenza di un corso d'acqua (tratto terminale del Rio Lusso) individuato nel Reticolo Idrografico regionale (DGR 1280/2023) come "ibrido", e presenza delle fasce di rispetto della linea ferroviaria e del Demanio Marittimo.</li> </ul>		

<p><b>3 - Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.): TU</b></p> <p><b>Criteria vincolanti per la disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 7 l.r. 23/2018):</b></p> <p>a) gli interventi devono prevedere un'organica riqualificazione mediante soluzioni architettoniche che innovino l'immagine urbana e la qualità degli spazi pubblici;</p> <p>b) nei contesti storici gli interventi di rigenerazione non devono alterare i caratteri tipologici e architettonici che li connotano, privilegiando l'utilizzo di materiali tipici della produzione locale, e devono prevedere soluzioni progettuali che si armonizzino con il contesto circostante, pur potendosi inserire elementi che ne innovino l'immagine esterna e la funzionalità.</p>
<p><b>4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:</b></p> <p><b>PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO ALLUVIONI (PGRA):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Dominio Fluviale: probabilità di inondazione scarsa (P1),</b></li> <li>- <b>Torrente Segno: suscettività al dissesto molto bassa (PG0),</b></li> <li>- <b>Torrente Quiliano: tempo di ritorno 50ennale (fascia C).</b></li> </ul>
<p><b>5 - Indicazione delle condizioni che caratterizzano l'Ambito di rigenerazione urbana, e le sue eventuali articolazioni, tra quelle indicate all'art. 2, comma 1, della l.r. 23/2018:</b></p> <p>a) <u>carezza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione: Area industriale nel tessuto urbano residenziale, mancanza di aree verdi e parcheggi a servizio della zona urbana.</u></p> <p>b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall'articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), <u>della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16</u> (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni;</p> <p>c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da <u>obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale: Vecchi capannoni industriali dismessi.</u></p> <p>d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da <u>criticità ambientali: Dismissione di zona a rischio ex "Legge Seveso". Si fa presente che in data 17/12/2019 si è tenuta la Conferenza dei Servizi referente ex art.242 del D.Lgs. 152/2006 per l'approvazione del Piano di Caratterizzazione dell'area da dismettere e riconvertire. In data 19/03/2020 la Conferenza dei Servizi decisoria ha approvato tale Piano. In data Settembre 2023 è stata prodotta la Relazione di Sintesi. L'Analisi di Rischio di Livello 2 sulla base degli utilizzi futuri e per la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione necessari ha determinato che Rischio e Pericolo sono sempre accettabili per tutti gli scenari simulati, per ricettore adulto lavoratore, ipotizzando l'area non pavimentata. Pertanto, ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche (D.lgs. 152/2006, art.240, comma 1, lettere a, c, f), il sito risulta <u>NON contaminato</u> in riferimento sia ai terreni che alle acque sotterranee, e come tale <u>non è necessario realizzare alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza.</u></u></p>
<p><b>6 - Obiettivi di rigenerazione urbana (art. 2 l.r. 23/2018) che si intendono conseguire:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>Dismissione di un'area industriale a rischio (normata da "Legge Seveso") all'interno del tessuto urbano residenziale.</b></li> <li>2) <b>Riqualificazione dell'area industriale in dismissione al fine di evitare fenomeni di abbandono e degrado all'interno di un tessuto urbano lungo una fascia litoranea di pregio ambientale.</b></li> <li>3) <b>Creazione di nuove ed ampie aree ad uso pubblico (verde, parcheggi) con dotazione di servizi per la collettività e per la persona.</b></li> <li>4) <b>Riqualificazione ambientale del tratto terminale del Rio Lusso con apertura a cielo aperto dell'alveo e riqualificazione a verde delle sue sponde (si fa presente che secondo la DGR 1280/2023 di approvazione del reticolo idrografico regionale è stata resa ufficiale l'accettazione della richiesta del Comune di Vado Ligure di classificare il Rio Lusso quale "corso d'acqua ibrido").</b></li> </ol> <p><b>Ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>abitative: Completamento del quartiere residenziale esistente e ricostituzione di un livello abitativo di qualità in una fascia litoranea di pregio ambientale.</b></li> <li>- <b>sociali: Creazione di servizi alla cittadinanza e di ambiti di aggregazione pubblica.</b></li> <li>- <b>urbanistiche: Ricucitura del tessuto urbano degradato dalla presenza di una commistione incompatibile di elementi.</b></li> <li>- <b>ambientali: Recupero area in degrado e creazione di un polo qualificante il punto di accesso alla città.</b></li> <li>- <b>culturali: Inserimento di centro servizi per la persona a fini sociali e culturali.</b></li> </ul>

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)**

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: SI
- 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'allocatione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano: SI
  - 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: 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: 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	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
<p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse destinazioni d'uso previste per ciascuna articolazione.</p>	Residenza	17.335,00 mq			
	Turistico-ricettiva				
	Commercio/direzionale	2.180,00 mq		L'insediamento <b>NON</b> si dovrà configurare come "Grande Struttura di vendita" e/o come "Centro Commerciale" ai sensi della L.R. n. 1/2007 e s.m. e i.	
	Autorimesse e rimessaggi	Parcheggi pertinenziali residenziali = 4.365,00 mq. Parcheggi pubblici = 1.722,34 mq. Parcheggi commerciali totali = 3.000,00 mq.			
	Servizi/interesse comune	Servizi per la persona = 1.268,00 mq. Verde/spazi pubblici = 3.500,00 mq.			Il verde sarà da progettare e realizzare nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato.
<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><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline degli interventi edilizi sugli edifici e sulle</p>	Eventuali prescrizioni generali per gli interventi previsti nell'Ambito:				
	Interventi previsti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. <b>_SI_</b> per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.: <b>54,1%</b>				
	<u>Manutenzione ordinaria</u> : <b>SI</b>				
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): <b>NO</b>				
<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): <b>SI</b>					
1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:					

aree edificabili previste per ciascuna articolazione.	<p>2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici, specificare l'ammissibilità di interventi:</li> <li>- Senza modifiche alle strutture degli edifici:</li> <li>- Con modifiche alle strutture degli edifici:</li> </ul>
	<p><b>Restauro e risanamento conservativo</b> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): <b>SI</b></p> <p>1) Senza cambio d'uso: <b>SI</b></p> <p>2) Con cambio d'uso compatibile: <b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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:</li> </ul> <p>3) Senza modifiche alle strutture: <b>SI</b></p> <p>4) Con modifiche alle strutture: <b>NO</b></p>
	<p><b>Ristrutturazione edilizia</b> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): <b>NO</b></p> <p>1) Modifiche esterne:</p> <p>2) Cambio d'uso con opere edilizie:</p> <p>3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</li> <li>- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</li> </ul> <p>4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</li> <li>- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:</li> </ul>
	<p style="text-align: center;"><b>NUOVA COSTRUZIONE</b> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p>1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. _____ (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.) con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al Campo 5: <b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ampliamento planimetrico:</li> <li>- Ampliamento planimetrico e altimetrico:</li> <li>- Solo sopraelevazione: h. max./numero di piani: _____</li> </ul> <p><b>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; <b>NO</b></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Densità fondiaria massima: _____mq/mq</li> </ul>

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

- 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. \_\_\_\_\_% 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:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdIF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:</li> </ul> <p>6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):</li> <li>- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> <li>- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto all'interno dell'Ambito di rigenerazione urbana: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) trasferimento di volumetria demolita all'interno dell'Ambito con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> <li>b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito di rigenerazione urbana con incremento max _____% di cui: <ul style="list-style-type: none"> <li>- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti di rigenerazione urbana indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per gli incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti all'interno dell'Ambito o da trasferire in altri Ambiti di rigenerazione urbana specificatamente individuati: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Credito edilizio utilizzabile all'interno dell'Ambito:</li> <li>- Credito edilizio utilizzabile in altro Ambito:</li> </ul> </li> <li>- Demolizione senza ricostruzione e costituzione del corrispettivo credito edilizio da utilizzare per incrementi di volume degli interventi di ampliamento/ricostruzione con ampliamento previsti dal PRG/PdIF/PUC al di fuori dell'Ambito di rigenerazione urbana con le modalità previste dalla vigente disciplina urbanistica comunale:</li> </ul> <p>7) <u>Costruzione di nuovi edifici</u> (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.): <b>SI</b> (<u>previa demolizione di tutti gli edifici esistenti</u>).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) <u>1,13</u> _____mq/mq (n. 4 e 14 RET)</li> <li>- Indice di copertura IC max <u>28,2%</u> _____% (n. 11 RET)</li> <li>- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max <u>54,1%</u> _____% (n. 10 RET)</li> <li>- Numero di piani max <u>10 (residenziali) +1 (box)</u> _____ (n. 25 RET)</li> <li>- Altezza dell'edificio max <u>36 m</u> _____ (n. 28 RET)</li> </ul> <p>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per il punto 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): <b>NO</b></p>
<p>10 – Disciplina recupero sottotetti</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre</p>	<p>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: <b>NO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Edifici:</li> <li>- Coperture:</li> </ul> <p>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: _____mq/abitante (1 ab. = 25 mq)</p>

indicare le eventuali diverse discipline per il recupero dei sottotetti previste per ciascuna articolazione.	<b>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:</b>				
	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:				
11 – Disciplina della quantificazione della superficie accessoria	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intervento ammesso:</li> <li>- Intervento non ammesso:</li> </ul>				
Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.	Superficie accessoria realizzabile <u>60</u> % 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)				
	<b>Tipo di impianto</b>	<b>Dimensioni max. (mq o mc)</b>	<b>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</b>	<b>Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)</b>	<b>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</b>
	Centrale termica/cogenerazione/elettrica				
	Impianto di depurazione				
	Camini e filtri				
	Tralici e condutture aeree				
	Serbatoi e silos				
Altri impianti: <b>Cabine elettriche esterne</b>	<b>Monoblocco in C.A.V. omologato ENEL (dimensioni 2,44x3,24xh2,65 m = 8,00 mq).</b>	<b>0,044% della sup. fondiaria, 0,15% della sup. coperta.</b>	<b>Altezza max fuori piano di campagna = 2,65 m.</b>	<b>Coloriture e rivestimenti in accordo con quelli previsti per gli edifici e secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio comunale.</b>	

<p>13 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse discipline previste per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>Parcheggi privati pertinenziali</b> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.): <b>NO</b></p> <p>Per gli interventi che comportino:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari;</li> <li>2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili;</li> <li>3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario;</li> <li>4) Caratteristiche costruttive:</li> </ol> <p><b>Parcheggi privati pertinenziali</b> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) <b>35 mq ogni 100 mq di SU</b> (superficie utile) (standard minimo 5.157,16 mq).</li> <li>2) Caratteristiche costruttive: <b>con STRUTTURE in c.a. e/o prefabbricati (predalles).</b></li> </ol> <p><b>Parcheggi non pertinenziali:</b>  Parametri dimensionali: <b>1.733,50 mq totali pubblici e/o privati di uso pubblico all'aperto.</b>  Caratteristiche costruttive: <b>a raso, con pavimentazione drenante.</b></p>
<p>14 – Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</p>	<p>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a _____%</li> <li>2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a _____%</li> </ol>
<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><b>[PRG Vado Ligure (23/09/2015)]</b></p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse altezze massime e distanze tra gli edifici previste per ciascuna articolazione.</p>	<p>Indicare le altezze massime degli edifici e le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione:</p> <p>(Mediante la redazione di uno <u>schema di assetto</u>, relativo a gruppi di edifici (<u>da allegare alla Scheda normativa</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire altezze massime degli edifici – ove l'Ambito di rigenerazione urbana ricada all'interno di una zona omogenea di tipo B del D.M. 2.4.1968, n. 1444 per PRG/PdiF e PUC ante R.R. n.2/2017 e art. 10 R.R. n. 2/2017 per PUC approvati successivamente al regolamento regionale – <u>superiori</u> a quelle degli edifici preesistenti e circostanti e <u>distanze inferiori</u> a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale, a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto)</p> <p><b>Vedi TAV.: VRZ-RU-204-pgt-B</b></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><b>[PRG Vado Ligure (23/09/2015)]</b></p> <p>Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse distanze</p>	<p><b>Vedi TAV.: VRZ-RU-204-pgt-B</b></p>

dalle strade 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.): <b>NO (l'edificazione è comunque subordinata alla preventiva demolizione di tutti gli edifici esistenti nell'ambito).</b>
18 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.  Nota: in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse regole previste per ciascuna articolazione.	Indicare le norme di intervento relative alle <u>tipologie edilizie e costruttive</u> , ai <u>materiali tipici da utilizzare</u> per determinate tipologie di intervento, alla <u>sistemazione degli spazi aperti</u> , alla costruzione di <u>strade e percorsi pedonali</u> ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale, in coerenza con i criteri vincolanti di cui al Campo 3: <b>Verranno utilizzate tipologie costruttive che rispondano pienamente a criteri antisismici e di sicurezza, e che adottino principi di elevata qualità statica, energetica e funzionale.</b> <b>Gli edifici residenziali saranno caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico, anche mediante l'utilizzazione di impianti di cogenerazione, impianti centralizzati per la gestione del ciclo delle acque e dei rifiuti urbani ed espedienti per la riduzione dei consumi idrici ed energetici.</b> <b>Verrà privilegiato l'impiego di materiali ecologici e/o di prodotti per la bio-edilizia, con un alto grado di riciclabilità.</b> <b>Si privilegeranno gli espedienti tecnologici e costruttivi che garantiscano la ventilazione naturale piuttosto che quella forzata, i sistemi di riscaldamento e raffrescamento a basso impatto energetico con uso di energie rinnovabili ed ecocompatibili.</b> <b>Si attueranno interventi di verde pensile e/o verde verticale negli edifici residenziali e nelle strutture complementari da realizzare, tetti verdi e piastre di copertura dei box interrati con piantumazione di essenze vegetali ambientalmente compatibili a bassa manutenzione nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato.</b> <b>Nelle aree esterne verrà curato il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e, se possibile, la diffusione di servizi di mobilità sostenibile.</b> <b>Verrà particolarmente curata l'apertura a cielo aperto del tratto terminale del Rio Lusso, la valorizzazione a verde e la rinaturalizzazione delle sue sponde e delle aree limitrofe in modo da raggiungere un grado elevato di recupero ambientale.</b>
19 – Disciplina geologica e micro-zonazione sismica di Livello 1	(Da predisporre nel caso di Ambiti di rigenerazione urbana nei Comuni dotati di PRG/PdIF e PUC approvati antecedentemente alla DGR n. n.1745 del 27 dicembre 2013 – Approvazione linee guida per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici comunali. Per i PUC approvati successivamente alla DGR sopra richiamata deve essere effettuata, da parte del Comune, la <u>verifica di adeguatezza delle Norme Geologiche/micro zonazione sismica di Livello 1</u> e alla <u>relativa cartografia contenute nel vigente PUC</u> rispetto alla disciplina urbanistico-edilizia prevista nella Scheda Normativa dell'Ambito di rigenerazione urbana) <b>Si veda la "Relazione geologica a supporto del livello preliminare con analisi riguardanti la risposta dei terreni nei confronti della sollecitazione sismica ai fini dell'esclusione del fenomeno della liquefazione", con analisi della sismicità redatta in data 15/05/2025 dal Geologo Paolo Peirone di Savona ed allegata come documentazione alla presente scheda.</b>
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) <b>NON PIU' SOGGETTA, PER CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO. In data 17/12/2019 si è tenuta la Conferenza dei Servizi referente ex art.242 del D.lgs. 152/2006 per l'approvazione del Piano di Caratterizzazione dell'area da dismettere e riconvertire. In data 19/03/2020 la Conferenza dei Servizi decisoria ha approvato tale Piano. In data Settembre 2023 è stata prodotta la Relazione di Sintesi. L'Analisi di Rischio di Livello 2 sulla base degli utilizzi futuri e per la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione necessari ha determinato che Rischio e</b>

	<p>Pericolo sono sempre accettabili per tutti gli scenari simulati, per ricettore adulto lavoratore, ipotizzando l'area non pavimentata. Pertanto, ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche (D.lgs. 152/2006, art.240, comma 1, lettere a, c, f), il sito risulta <b>NON contaminato</b> in riferimento sia ai terreni che alle acque sotterranee, e come tale <b>non è necessario realizzare alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza.</b></p>
<p><b>21 – Prestazioni urbanistiche da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (art. 2, comma 2, lett. b), punto 6) l.r. 23/2018)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni urbanistiche da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	<p><b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strade a servizio degli insediamenti, compresi gli allacciamenti alla viabilità principale dei lotti edificabili;</li> <li>- spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli, in relazione alle caratteristiche degli insediamenti;</li> <li>- i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed i relativi allacciamenti alla rete principale urbana, compresi gli impianti di depurazione;</li> <li>- rete idrica, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e relative opere per la captazione, il sollevamento ed accessorio, nonché dai necessari condotti d'allacciamento alla rete principale urbana;</li> <li>- rete per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi domestici e industriali comprese le cabine secondarie;</li> <li>- rete del gas combustibile per uso domestico ed i relativi condotti d'allacciamento;</li> <li>- rete telefonica, comprese le centraline telefoniche a servizio degli edifici;</li> <li>- pubblica illuminazione comprendente le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e d'uso pubblico;</li> <li>- spazi di verde attrezzato, le aree a servizio dei singoli edifici mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, con manutenzione a carico del soggetto attuatore privato.</li> </ul>
<p><b>22 – Prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio (art. 2, comma 2, lett. b), punto 7) l.r. 23/2018)</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse prestazioni ambientali da conseguire per ciascuna articolazione.</p>	<p>(Regole di attenzione da osservare con riferimento ai contenuti dell'eventuale <b>Rapporto Preliminare</b>, del Rapporto Ambientale ed alle prescrizioni impartite in sede di valutazione ambientale strategica (VAS). Nel caso di presenza di elementi della R.E.L. (Rete Ecologica Ligure), specificazione delle misure per la salvaguardia della biodiversità da adottare con riferimento ai contenuti del Rapporto di Incidenza ed alle prescrizioni impartite in sede di Valutazione di Incidenza):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda una eventuale Bonifica dell'area in fase attuativa dell'intervento: in data 17/12/2019 si è tenuta la Conferenza dei Servizi referente ex art.242 del D.Lgs. 152/2006 per l'approvazione del Piano di Caratterizzazione dell'area da dismettere e riconvertire. In data 19/03/2020 la Conferenza dei Servizi decisoria ha approvato tale Piano. In data settembre 2023 è stata prodotta la Relazione di Sintesi. L'Analisi di Rischio di Livello 2 sulla base degli utilizzi futuri e per la pianificazione di eventuali interventi di mitigazione necessari ha determinato che Rischio e Pericolo sono sempre accettabili per tutti gli scenari simulati, per ricettore adulto lavoratore, ipotizzando l'area non pavimentata. Pertanto, ai sensi della normativa vigente in materia di bonifiche (D.lgs. 152/2006, art.240, comma 1, lettere a, c, f), il sito risulta <b>NON contaminato</b> in riferimento sia ai terreni che alle acque sotterranee, e come tale <b>non è necessario realizzare alcun intervento di bonifica o messa in sicurezza.</b></li> <li>- Riqualficazione ambientale del tratto terminale del Rio Lusso con apertura a cielo aperto dell'alveo e riqualficazione a verde delle sue sponde (si fa presente che secondo la DGR 1280/2023 di approvazione del reticolo idrografico regionale è stata resa ufficiale l'accettazione della richiesta del Comune di Vado Ligure di classificare il Rio Lusso quale "corso d'acqua ibrido").</li> <li>- Creazione di nuove aree verdi pubbliche e/o ad uso pubblico, nel rispetto del Regolamento comunale del verde pubblico e privato, con manutenzione a carico del soggetto attuatore privato.</li> </ul>
<p><b>23 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)</b></p>	<p>Tipo di Intervento:  1) Titolo abilitativo diretto:  2) Permesso di costruire convenzionato (vedi Campo 21 e 22): <b>SI</b></p>

<p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare le eventuali diverse modalità di attuazione previste per ciascuna articolazione.</p>	
<p><b>24 – Elementi di flessibilità della disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana.</b></p> <p><b>Nota:</b> in caso di articolazioni della perimetrazione dell'Ambito occorre indicare gli eventuali diversi limiti di flessibilità previsti per ciascuna articolazione.</p>	<p>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"> <li>1) Perimetro dell'Ambito di rigenerazione urbana e delle sue eventuali articolazioni: <b>sono ammesse limitate rettifiche, in fase di richiesta del Permesso di Costruire, sulla base di un opportuno rilievo quotato dell'area.</b></li> <li>2) Tipologia degli interventi di rigenerazione urbana previsti nell'Ambito:</li> <li>3) Disciplina delle destinazioni d'uso complementari e delle eventuali limitazioni, di cui al Campo 8:</li> <li>4) Disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi di cui al Campo 9, con esclusione delle indicazioni a carattere planivolumetrico vincolante contenute nell'eventuale schema di assetto allegato alla Scheda normativa di cui al Campo 15:</li> <li>5) Disciplina per il recupero dei sottotetti di cui al Campo 10:</li> <li>6) Disciplina degli impianti e locali tecnologici di cui al Campo 12:</li> <li>7) Disciplina dei parcheggi di cui al Campo 13:</li> <li>8) Regole per la qualità progettuale degli interventi di cui al Campo 18:</li> <li>9) Prestazioni urbanistiche di cui al Campo 21:</li> <li>10) Prestazioni ambientali di cui al Campo 22:</li> <li>11) Modalità di attuazione degli interventi di cui al Campo 23:</li> </ol>

**ALLEGATI**

Si allegano alla presente SCHEDA i seguenti documenti:

- Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi della L.R. 32/2012.

\*\*\*\*\*

## **NOTE INFORMATIVE**

La l.r. 29 novembre 2018, n. 23, recante “Disposizioni per la rigenerazione urbana e il recupero del territorio agricolo”, pubblicata sul B.U.R.L. n. 17 del 5 dicembre 2018, all’art. 14 prevede che siano emanate linee guida contenenti gli schemi tipo delle schede normative di cui agli artt. 2 e 8 della stessa legge, nonché le istruzioni per l’informatizzazione dei dati geografici riferiti all’individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo.

Allo scopo di facilitare l’applicazione della normativa si riportano di seguito gli articoli della l.r. 23/2018 relativi agli artt. 2 e 3, per quanto riguarda gli ambiti di rigenerazione urbana, e ..... *OMISSIS*.

- Art. 2**  
(Individuazione degli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio)
1. Per le finalità di cui all’articolo 1, comma 1, il Comune, anche su proposta di altri soggetti pubblici o privati, può individuare nel proprio territorio gli ambiti urbani in condizioni di degrado urbanistico ed edilizio che richiedono interventi di rigenerazione urbana, architettonica, sociale, ambientale o di de-impermeabilizzazione dei suoli, in quanto ambiti caratterizzati, anche alternativamente, da:
- a) carenza delle dotazioni di servizi di urbanizzazione;
  - b) presenza di edifici o di complessi di edifici abbandonati e aree libere intercluse, da recuperare o riusare per le funzioni previste dall’articolo 13, comma 1, lettere a), b), c), d), f) e g), della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell’attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) presenza di edifici o di complessi di edifici caratterizzati da obsolescenza statica, tecnologica, energetica e funzionale;
  - d) presenza di aree urbane connotate da fenomeni di marginalità economica e sociale o da criticità ambientali.
2. L’individuazione degli ambiti urbani di cui al comma 1 avviene tramite:
- a) la perimetrazione su apposita cartografia informatizzata;
  - b) la predisposizione, per ciascun ambito urbano individuato, di una scheda normativa contenente:
    - 1) l’indicazione delle condizioni di cui al comma 1 che caratterizzano l’ambito urbano;
    - 2) gli obiettivi di rigenerazione urbana che si intendono conseguire e le ricadute sui contesti circostanti e sulle politiche pubbliche, in particolare abitative, sociali, urbanistiche, ambientali, culturali che concorrono al conseguimento di tali obiettivi, anche attraverso la specificazione dell’eventuale quota di interventi di edilizia residenziale sociale previsti per l’ambito;
    - 3) le destinazioni d’uso ammesse;
    - 4) le tipologie degli interventi di cui all’articolo 3;
  - 5) i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanze tra le costruzioni da osservare negli interventi di nuova costruzione, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati ad attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell’articolo 17 della L. 6 agosto 1967, n. 765 ), ovvero, per i comuni dotati di Piano Urbanistico Comunale (PUC) adottato dopo l’entrata in vigore del regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 (Determinazione nei P.U.C. delle dotazioni territoriali e funzionali degli insediamenti e parametri per la fissazione dei limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici, di distanza tra costruzioni e dalle strade, in attuazione dell’articolo 34, commi 3, 4 e 6 della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale)), degli articoli 10, 11 e 12 del medesimo regolamento. L’altezza massima e la distanza tra gli edifici, laddove riguardino gruppi di edifici per i quali vengano stabilite indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive di dettaglio equivalenti a prescrizioni progettuali ad efficacia vincolante, possono essere definite in sede di individuazione dell’ambito urbano a condizione che risultino idonee a garantire, sotto il profilo igienico-sanitario, urbanistico e paesaggistico, un equilibrato assetto;
  - 6) le prestazioni da conseguire in termini di dotazioni di servizi di urbanizzazione e infrastrutture;
  - 7) le prestazioni ambientali da conseguire, ivi comprese le eventuali bonifiche, e gli indicatori per il loro monitoraggio;
  - 8) gli eventuali ulteriori criteri per garantire la qualità progettuale degli interventi rispetto a quelli di cui all’articolo 7;
  - 9) l’individuazione degli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato e quelli soggetti a titolo edilizio diretto.
3. Gli ambiti urbani individuati ai sensi dei commi 1 e 2 possono interessare le zone territoriali omogenee di tipo A, B, D ed F di cui all’articolo 2 del decreto del Ministro dei lavori pubblici 1444/1968, ovvero gli ambiti o i distretti di cui all’articolo 4, numeri 1, 2, 5, 9, 10, 11, 12, 15 e 18 del rr. 2/2017.
4. L’individuazione di tali ambiti può avvenire anche tramite azioni partecipative di consultazione preventiva delle comunità interessate dalla realizzazione degli interventi, di concerto, nel caso, anche con i soggetti promotori, diversi dal Comune, di cui al comma 1.

- Art. 3**  
(Tipologie degli interventi per la rigenerazione urbana)
1. Negli ambiti urbani individuati ai sensi dell’articolo 2 possono essere previsti i seguenti interventi:
- 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 successive modificazioni e integrazioni, finalizzati all’introduzione di funzioni attrattive o di interesse collettivo che rivitalizzino l’ambito urbano;
  - 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;
- 2) la realizzazione di edifici residenziali caratterizzati da modalità e tecniche costruttive innovative e a basso consumo energetico anche con impianti di cogenerazione, anche per la realizzazione di alloggi per l'allocatione temporanea degli abitanti di edifici da risanare, con contestuale realizzazione di servizi di interesse collettivo e culturale e per il verde urbano;
- 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;
- 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;
- 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;
- 6) il recupero e la valorizzazione della fruizione del patrimonio storico-culturale e paesaggistico;
- 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;
- 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;
- 9) il miglioramento delle condizioni di accessibilità, con particolare riferimento a quella ciclabile e pedonale, e la diffusione di servizi di mobilità sostenibile;
- 10) l'eliminazione dell'esposizione al rischio idraulico e idrogeologico e l'eliminazione o la mitigazione dell'esposizione al rischio industriale, tecnologico e sismico.

Art. 8

(Individuazione degli ambiti del territorio agricolo in condizioni di abbandono)

OMISSIS

Art. 9

(Tipologie degli interventi per il recupero del territorio agricolo in condizioni di abbandono)

OMISSIS

Per quanto concerne le procedure, il contenuto dei progetti degli interventi di rigenerazione urbana e gli incentivi previsti dalla legge si rimanda ai relativi articoli.

I criteri vincolanti per la disciplina degli Ambiti di rigenerazione urbana e di recupero del territorio agricolo (artt. 7 e 13) sono invece inseriti organicamente all'interno degli Schemi tipo come in seguito definiti.

In via preliminare si fa presente che sono sostanzialmente due le modalità per l'applicazione della normativa in argomento:

- 1) Un'applicazione più articolata che per conseguire gli obiettivi di rigenerazione urbana o di recupero del territorio agricolo richiede la modifica della disciplina del vigente piano strumento urbanistico per le parti del territorio comunale nelle quali sono presenti le condizioni previste rispettivamente agli artt. 2 e 8;
- 2) Un'applicazione di minor complessità nel caso in cui, ferme restando le condizioni per l'individuazione degli ambiti di rigenerazione urbana o di recupero del territorio agricolo, non sia necessario modificare la vigente disciplina urbanistica, ma ci si limiti a consentire, attraverso l'individuazione dell'ambito e la sua perimetrazione, l'applicazione degli incentivi previsti dalla legge per agevolare i processi di rigenerazione o recupero agricolo in ragione dei benefici di carattere economico previsti dalla legge.

Ove l'individuazione dell'Ambito di rigenerazione urbana non richieda la contestuale modifica della vigente disciplina urbanistica comunale, l'individuazione dell'ambito è effettuata mediante la predisposizione della sola perimetrazione su apposita cartografia informatizzata da approvarsi con la procedura di cui all'art. 4 della l.r. 23/2018, senza effettuazione di alcun procedimento di verifica ambientale ai sensi della l.r. 32/2012 e s.m. e senza necessità di preventiva acquisizione del parere della Regione ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m. e non soggetta al controllo finale della Regione.

Si ricorda peraltro che l'individuazione dell'ambito di rigenerazione urbana o di recupero del territorio agricolo nel caso in cui non sia necessario modificare il vigente piano urbanistico, richiede comunque l'indicazione delle condizioni di cui al comma 1 degli artt. 2 e 8 della legge regionale nonché degli obiettivi che si intendono conseguire; dal punto di vista redazionale l'indicazione delle condizioni e degli obiettivi può avvenire mediante predisposizione di un apposito documento di accompagnamento della perimetrazione dell'ambito da allegare all'atto deliberativo previsto rispettivamente agli artt. 4 e 10 della legge, oppure direttamente nel contesto dello stesso atto deliberativo.

Le presenti Linee Guida contengono pertanto gli Schemi tipo della Scheda normativa da predisporre da parte dei Comuni, anche sulla base di proposte di altri soggetti pubblici o privati, per la disciplina degli interventi urbanistico-edilizi preordinati alla rigenerazione urbana o al recupero del territorio agricolo nei casi in cui, per conseguire i relativi obiettivi, occorra modificare il vigente piano urbanistico; a questo riguardo si fa presente che per i Comuni dotati di PRG/PdIF si tratterà di varianti mentre per i Comuni dotati di PUC potrà trattarsi di aggiornamento o di varianti. Solo il caso di aggiornamento al PUC non è soggetto al controllo regionale di cui agli artt. 4 e 10 della l.r. 23/2018.

In generale si fa presente che la redazione della Scheda normativa da associare all'individuazione e alla perimetrazione di un ambito di rigenerazione urbana o di recupero del territorio agricolo, costituisce a tutti gli effetti l'esito di una attività di pianificazione urbanistica, sia pure circoscritta a parti del territorio comunale, e come tale deve essere esaustiva di tutti i profili e contenuti necessari per attribuire una compiuta disciplina urbanistico-edilizia all'ambito individuato.

Per quanto riguarda l'individuazione degli ambiti si evidenzia che la loro perimetrazione può avvenire con diverse modalità:

- 1) L'individuazione dell'ambito mediante una perimetrazione unitaria;
- 2) L'individuazione dell'ambito mediante perimetrazione di più aree di intervento, fermo restando che in ogni areale deve essere connotato da almeno una delle condizioni di cui agli artt. 2 e 8 della legge regionale e che gli obiettivi dell'ambito nel suo complesso devono avere carattere unitario;

Come specificato nelle note esplicative degli Schemi tipo è rimessa poi alla disciplina dei singoli ambiti la possibilità di prevedere eventuali trasferimenti di volumetrie da un ambito all'altro ove motivata da esigenze di riduzione delle densità fondiarie in taluni ambiti e di correlato innalzamento delle densità fondiarie in altri ambiti, nonché di redistribuzione delle quantità delle dotazioni territoriali (servizi di urbanizzazione).

Relativamente alle modalità per l'informatizzazione dei dati geografici da riferire alla individuazione degli ambiti, si fa rinvio a quanto già indicato nelle "Linee Guida per la redazione informatica dei PUC" di cui alla DGR 321 dell'11 maggio 2018, sub capitoli 4 – Sistema di riferimento e cartografia di base, 5 – L'acquisizione dei livelli informativi -, al fine di garantire l'interoperabilità con il SIT – sistema informativo territoriale regionale. Per i Comuni dotati di PUC già redatto sulla base delle Linee Guida sopra richiamate, la perimetrazione dell'ambito in modalità informatizzata si dovrà inserire nella relativa cartografia informatizzata modificando la tabella PUC\_D\_COD. CATEGORIA utilizzando i codici RU per gli ambiti di riqualificazione urbana e RA per gli ambiti di recupero agricolo e la tabella PUC\_D\_COD\_TIPO\_AMBITO utilizzando i codici 15 RIQUALIFICAZIONE URBANA e 16 RECUPERO AGRICOLO.

Negli schemi tipo di Scheda normativa per la disciplina degli ambiti di rigenerazione urbana sono contenute le seguenti Note esplicative che illustrano nel dettaglio le modalità di redazione della disciplina degli stessi Ambiti.

#### **NOTE ESPLICATIVE DELLO SCHEMA DI SCHEDA NORMATIVA**

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

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

- Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico;
- Vincolo idrogeologico;
- Vincolo per aree percorse da fuoco;
- Vincolo cimiteriale;
- **Vincoli imposti dal PGRA per aree esondabili e dal PAI dissesti**;
- SIC/ZPS;

- Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003;
- Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con DCR n. 32 del 28 marzo 2016;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

dell'Ambito (ipotesi contemplata negli incentivi di cui all'art. 6, comma 6, della l.r. 23/2018) occorre fare rinvio alla eventuale disciplina urbanistica comunale che deve aver contemplato questa modalità di conservazione della volumetria di edifici oggetto di demolizione.

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nel Campo 17** è stabilita la disciplina degli asservimenti pregressi; a questo riguardo si fa presente che a fronte di asservimenti pregressi debitamente documentati, nella disciplina dell'Ambito di rigenerazione urbana, in applicazione di quanto stabilito dall'art. 71, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., è possibile attribuire un'edificabilità maggiore di quella già attribuita ed utilizzata mediante l'atto di asservimento del terreno alla costruzione esistente, con la conseguenza che sui lotti di terreno già asserviti potrà essere edificata solo la quota di S.U. derivante dalla differenza tra la S.U. ammessa dalla disciplina urbanistica dell'Ambito in applicazione del relativo I.U.I. e la S.U. esistente realizzata in forza dei corrispettivi atti di asservimento. Per gli edifici esistenti per i quali non esista agli atti

dell'Ufficio Tecnico comunale il relativo progetto approvato, valgono le disposizioni di cui all'art. 73, comma 2, della l.r. 16/2008 e s.m., vale a dire si considera asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*