COMUNE DI OSPEDALETTI

Schema di progetto di P.U.C.

ai sensi dell'art. 38 comma 1 l.r. 36/97 e s.m. e i.

Responsabile del procedimento: arch. Massimo Salsi

Progetto: arch. Alberto Pulinetti

Consulenza: arch. Ivan Gallo, arch. Mauro Boeri

Relazione illustrativa sullo schema degli Ambiti distretti territori e altri territori

Ospedaletti il 12/01/2019

Premessa :

La relazione, comprensiva degli elaborati grafici descrittivi e documenti allegati, redatta ai sensi dell'art.38 della LUR (cosi come modificato dalla legge regionale n.15/2018), illustra lo Schema del Progetto di PUC, nel corso del suo processo formativo destinato a sostituire il P.R.G. vigente.

Lo Schema di progetto del Piano si basa sulle analisi della descrizione fondativa, del documento degli obiettivi, degli indirizzi forniti dall'Amministrazione, e scaturiti dagli incontri partecipati con le associazioni, le categorie ed i cittadini.
Lo schema di progetto ha il fine di una valutazione preventiva di compatibilità così come richiamato dall'art. 38 della LUR (scoping)

Nella formazione dello schema di piano si è tenuto conto degli elementi di indirizzo contenuti nel Regolamento Regionale del 25 luglio 2017 n°2, in particolare per quanto riguarda il riconoscimento dell'appartenenza del Comune di Ospedaletti nella categoria dei comuni costieri (art.3 comma 1 lett.c) ed alla conseguente definizione, in linea di massima, dell'entità delle dotazioni minime territoriali obbligatorie ed alla loro tipologia in relazione ai fabbisogni presumibili.
Lo schema, anche in accordo con il D.G.R. n.321 dell'11 maggio 2018, ha individuato ambiti (conservazione e riqualificazione), distretti e territori, ed altri territori.
La presente relazione vuole essere uno studio propedeutico alla redazione del P.U.C. definitivo, da correggere, implementare e modificare anche sulla base delle specifiche indicazioni della Regione Liguria.
La relazione fa riferimento ai seguenti elaborati grafici:

- TAVOLA 1 - Schema degli ambiti, distretti e territori - base catastale
- TAVOLA 2 - Schema degli ambiti, distretti e territori - base carta tecnica regionale
- TAVOLA 3 - Schema degli ambiti, distretti e territori - base PTCP / assetto insediativo
- TAVOLA 4 - Schema degli ambiti, distretti e territori - base ortofoto carta
- TAVOLA 5 - Schema degli ambiti, distretti e territori
- TAVOLA 6 - Schema dei servizi

INDICE

AMBITO DISTRETTI E TERRITORI

- AMBITI DI CONSERVAZIONE:
  - Art.1 CE-TSU Ambito di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani ..... Pag. 5
  - Art.2 CE-TSI Ambito di conservazione di tessuti storici isolati ..... Pag. 8
  - Art.3 CE-TPP Ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico ..... Pag. 9
  - Art.4 CE-TUP Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio ..... Pag. 10
  - Art.5 CE-TUP 1 Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio (villa Sultana – PRUSST) ..... Pag. 11

- AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE:
  - Art.6 RQ-PA Ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola ..... Pag. 13
  - Art.7 RQ-PA 1 Ambito di riqualificazione in aree non insediabili in territori di produzione agricola ..... Pag. 17
  - Art.8 RQ-PR Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale ..... Pag. 21
  - Art.9 RQ-TUE Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei ..... Pag. 25
  - Art.10 RQ -TUE (RMObi 1) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente ..... Pag. 29
  - Art.11 RQ -TUE (RMObi 2) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente ..... Pag. 30
  - Art.12 RQ -TUE (r 16) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente ..... Pag. 31
  - Art.13 RQ -TUE (RNI 3) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente ..... Pag. 32
  - Art.14 RQ-TUE 1 Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei in aree non insediabili . Pag. 33
  - Art.15 RQ-TUE 2 Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei (Piccadilly) ..... Pag. 34
  - Art.16 RQ-TPD Ambito di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati ..... Pag. 35
  - Art.17 RQ-TDC Ambito di riqualificazione del territorio demaniale costiero ..... Pag. 36

- DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE:
  - Art.18 DTU-PORTO Distretto di trasformazione urbanistica (porto turistico) ..... Pag. 39
  - Art.19 DTU-1 Distretto di trasformazione urbanistica (completamento residenziale – PRUSST) ..... Pag. 42
  - Art.20 DTU-2 Distretto di trasformazione urbanistica (albergo – PRUSST) ..... Pag. 43
  - Art.21 DTU-3 Distretto di trasformazione urbanistica (ex stazione – PRUSST) ..... Pag. 44
  - Art.22 DTU-4 Distretto di trasformazione urbanistica (belvedere Biblos – PRUSST) ..... Pag. 45
  - Art.23 DTU-5 Distretto di trasformazione urbanistica (turismo outdoor) ..... Pag. 46
  - Art.24 DTU-6 Distretto di trasformazione urbanistica (social housing) ..... Pag. 47

- ALTRI TERRITORI
  - Art.25 TN Territori prativi, boschivi e naturali ..... Pag. 49
- SERVIZI
  - Art.26 SV Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico ..... Pag. 51

AMBITI DI CONSERVAZIONE:

- Art.1 CE-TSU Ambito di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani
- Art.2 CE-TSI Ambito di conservazione di tessuti storici isolati
- Art.3 CE-TPP Ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico
- Art.4 CE-TUP Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio
- Art.5 CE-TUP 1 Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio (villa Sultana – PRUSST)

Art.1

CE-TSU Ambito di conservazione di tessuti storici inclusi in tessuti urbani
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 1
Zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti e nuclei storici inglobati in un'area urbana più ampia, caratterizzati da un impianto a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con presenza di vincoli paesaggistici e monumentali.

Descrizione: ambito di conservazione del Centro Storico di Ospedaletti, che comprende:

- le parti riferibili all'impianto più antico:
  - tessuti affacciati sul tratto di via Roma, dalla chiesa di S. Giovanni Battista alla torre Saracena;
  - addensamento lungo il tratto iniziale di Via Ascenzo;
- il tessuto edilizio, posto a margine dell'impianto più antico, caratterizzato da tipologia a schiera originaria, successivamente rifusa in tipologia in linea, con affaccio diretto al mare
  - Via XX Settembre (lato ponente).

Obiettivi di piano: obiettivo generale dell'ambito è la conservazione degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica.
Le azioni saranno volte ad ottenere un alto valore di immagine identificativo del borgo marino.

Funzioni ammissibili: residenza, uffici, commercio, parcheggi, ricettività turistica, servizi e infrastrutture di interesse locale, connettivo urbano.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite: sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i. senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo, in ragione dell'esigenza di conservare i caratteri tipologici e architettonici degli edifici esistenti

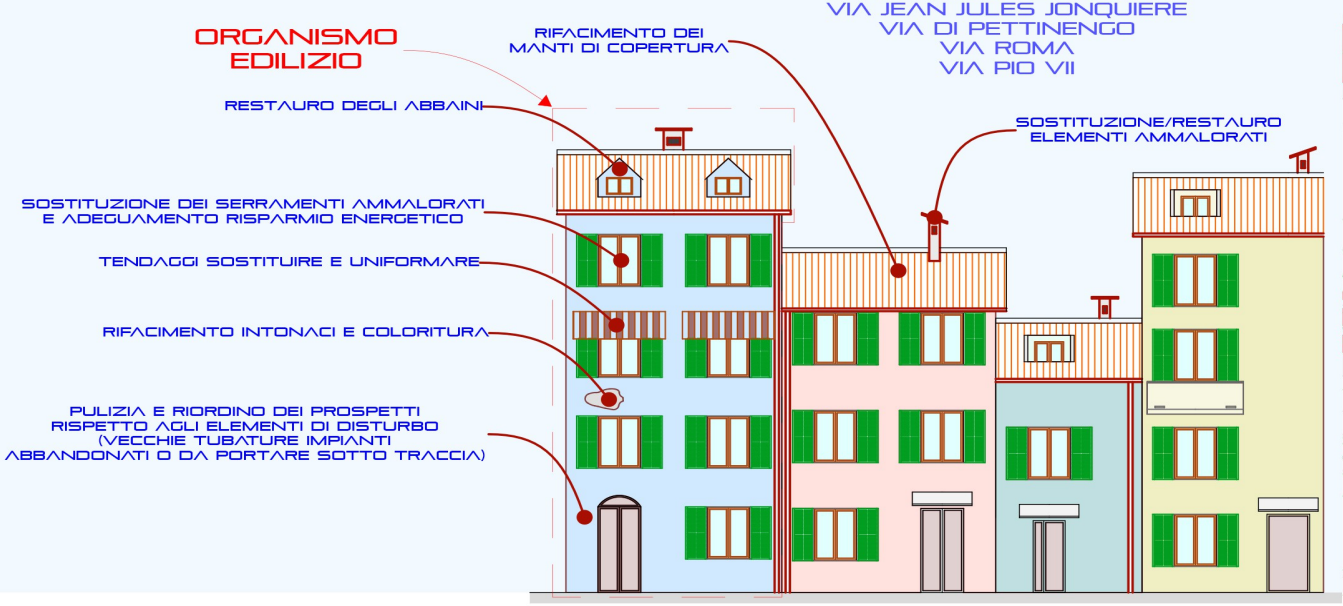
Sugli edifici ricompresi nell'ambito di conservazione di cui al presente articolo non è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).
In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate.
Nella zona CE-TSU operano i seguenti progetti norma così denominati:

- Centro storico
- Water front

per i quali si allegano le seguenti schede esplicative

CENTRO STORICO

VIA ANGELA ASCENSO
PIAZZA S. GIOVANNI
SALITA DEI GELSOMINI
VIA JEAN JULES JONQUIERE
VIA DI PETTINENGO
VIA ROMA
VIA PIO VII





IL PROGETTO NORMA PER IL RECUPERO DEL CENTRO STORICO

AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- REDAZIONE DEL PROGETTO NORMA
- IL PROGETTO NORMA DESCRIVE, PER OGNI ORGANISMO EDILIZIO, LE AZIONI CHE CONCORRONO AL COMPIMENTO DEL RESTAURO DEL FRORNTE
- IL PROGETTO NORMA ATTRIBUISCE UN PUNTEGGIO RELATIVO AD OGNI INTERVENTO SULLA TOTALITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO
- IL PUNTEGGIO ACQUISITO VIENE CONVERTITO IN UN PREMIO EDILIZIO UTILIZZABILE DIRETTAMENTE DAI SOGGETTI O VENDUTO
- LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE TERRÀ UN REGISTRO DEI CREDITI GENERATI DA UTILIZZARE E UTILIZZATI.

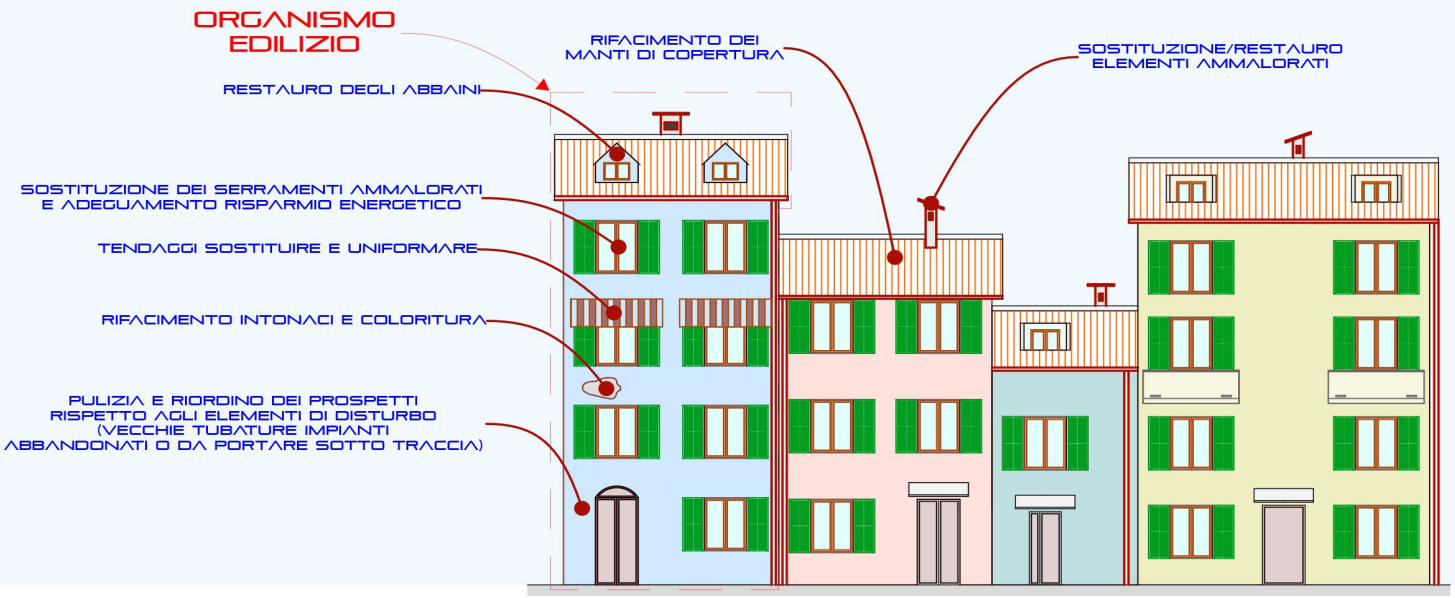
AZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI VOLTE AL RECUPERO DEI FRONTI

- RESTAURO DEGLI ELEMENTI AMMALORATI
- RIFACIMENTO DEI MANTI DI COPERTURA
- GRONDE E PLUVIALI IN RAME SOSTITUZIONE/RIPARAZIONE
- ABBAINI RESTAURO
- SERRAMENTI RESTAURO /SOSTITUZIONE
- TENDAGGI SOSTITUIRE E UNIFORMARE
- INTONACI RIFACIMENTO E COLORITURA
- RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI ABBANDONATI O MESSA SOTTO TRACCIA DI QUELLI IN UTILIZZO

UTILIZZO DEL PUNTEGGIO SCATURITO DALLE AZIONI DI RESTAURO

- L'AZIONE SVOLTA NELLA SUA INTEREZZA GENERA PUNTEGGIO CHE SARÀ RAPPORTATO A CREDITI
- I PUNTI ACCUMULATI SARANNO VERSATI IN UN BORSINO DEI CREDITI EDILIZI SPENDIBILI IN ALTRA ZONA DI PIANO (OVE LA NORMA LO CONSENTA CON ESCLUSIONE DELLE ZONE DI PRODUZIONE AGRICOLA)
- L'ACQUISTO O L'UTILIZZO DIRETTO DEL PUNTEGGIO SARÀ CONSENTITO PER GENERARE UN INCREMENTO DELLA SUP UTILE MASSIMA PARI A 20 MQ.

WATERFRONT
PROSPETTI SUL MARE VIA XX SETTEMBRE



PROGETTO DI RIORGANIZZAZIONE DEI FRONTI DESCRITTO NEL PROGETTO NORMA REDATTO DALLA P. A.

AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- REDAZIONE DEL PROGETTO NORMA
- IL PROGETTO NORMA DESCRIVE, PER OGNI ORGANISMO EDILIZIO, LE AZIONI CHE CONCORRONO AL COMPIMENTO DEL RESTAURO DEL FRONTE
- IL PROGETTO NORMA ATTRIBUISCE UN PUNTEGGIO RELATIVO AD OGNI INTERVENTO SULLA TOTALITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO
- IL PUNTEGGIO ACQUISITO VIENE CONVERTITO IN UN PREMIO EDILIZIO UTILIZZABILE DIRETTAMENTE DAI SOGGETTI O VENDUTO
- LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE TERRÀ UN REGISTRO DEI CREDITI GENERATI DA UTILIZZARE E UTILIZZATI.

AZIONI DEI SOGGETTI PRIVATI VOLTE AL RECUPERO DEI FRONTI DI VIA XX SETTEMBRE

- RESTAURO DEGLI ELEMENTI AMMALORATI
- RIFACIMENTO DEI MANTI DI COPERTURA
- GRONDE E PLUVIALI IN RAME SOSTITUZIONE/RIPARAZIONE
- ABBAINI RESTAURO
- SERRAMENTI RESTAURO /SOSTITUZIONE
- TENDAGGI SOSTITUIRE E UNIFORMARE
- INTONACI RIFACIMENTO E COLORITURA
- RIMOZIONE DEGLI ELEMENTI ABBANDONATI O MESSA SOTTO TRACCIA DI QUELLI IN UTILIZZO

UTILIZZO DEL PUNTEGGIO SCATURITO DALLE AZIONI DI RESTAURO

- L'AZIONE SVOLTA NELLA SUA INTEREZZA GENERA PUNTEGGIO CHE SARÀ RAPPORTATO A CREDITI
- I PUNTI ACCUMULATI SARANNO VERSATI IN UN BORSINO DEI CREDITI EDILIZI SPENDIBILI IN ALTRA ZONA DI PIANO (OVE LA NORMA LO CONSENTA CON ESCLUSIONE DELLE ZONE DI PRODUZIONE AGRICOLA)
- L'ACQUISTO O L'UTILIZZO DIRETTO DEL PUNTEGGIO SARÀ CONSENTITO PER GENERARE UN INCREMENTO DELLA SUP. UTILE MASSIMA PARI A 20 MQ.

Art.2
CE-TSI Ambito di conservazione di tessuti storici isolati
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 2
Zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Nuclei frazionali, borghi ed aggregati storici minori, in contesti agricoli comunque distinti rispetto ad aree edificate contigue, con impianto lineare o a trama compatta, a prevalente destinazione residenziale, con edilizia monumentale ed eventuale presenza di vincoli paesaggistici.

Descrizione: ambito di conservazione del santuario della Madonna delle Porrine realizzato nella metà del sedicesimo secolo e degli edifici contigui.

Obiettivi di piano: obiettivo generale è la conservazione e il recupero degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale, il ripristino dei caratteri originari degli edifici e la loro riqualificazione igienico-sanitaria, strutturale ed energetica.

Funzioni ammissibili: residenza, parcheggi, ricettività turistica.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto.

Azioni consentite: sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i. senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo, in ragione dell'esigenza di conservare i caratteri tipologici e architettonici degli edifici esistenti

Sugli edifici ricompresi nell'ambito di conservazione di cui al presente articolo non è consentito applicare la disciplina di cui alla lr. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere eliminate.
Gli interventi di recupero dell'edilizia e dei tessuti urbani storici devono garantire l'adeguamento statico degli edifici alle caratteristiche di pericolosità sismica dell'intera area del Comune di Ospedaletti.

Art.3
CE-TPP Ambito di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 4
Zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Fasce litoranee, insediamenti costieri, tessuti edificati di primo versante e vallivi e in corridoi paesaggistici, a bassa e media densità, a prevalente uso residenziale, con elevata esposizione visiva e panoramicità.

Descrizione: ambito di conservazione delle aree in cui l'insediamento presenta caratteristiche di pregio per collocazione e esposizione verso il mare e in generale anche per qualità dell'insieme.

Obiettivi di piano: obiettivo generale del piano è la conservazione degli elementi di qualità dell'insediamento, senza alterazione della densità, ma consentendo al tempo stesso la sostituzione edilizia degli elementi paesaggisticamente incompatibili con contestuale obbligo del riassetto idrogeologico del territorio costiero.

Funzioni ammissibili: residenza, attività agricole, parcheggi, ricettività turistica.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
e) sostituzione edilizia
f) applicazione della disciplina di cui alla lr. 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa). Nel presente ambito non è consentito l'atterraggio di volumi demoliti ai sensi della suddetta legge regionale provenienti da altri ambiti

Art.4
CE-TUP Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 3
Zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale, congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici_ Zona A ai sensi del DM 1444/68

Descrizione: ambito di conservazione delle parti di tessuto urbano, esterne al centro storico, caratterizzate dalla presenza di edificato di valore architettonico e da un particolare rapporto di integrazione edificio-ambiente circostante, che si compone di lotti in cui gli edifici, originariamente alberghi o ville nobiliari di epoca otto-novecentesca, interagendo simbioticamente col terreno circostante conformato a parco, rispondono ai canoni estetici del turismo di élite dell'epoca (riferibili a schemi eclettici o art nouveau del primo 1900), che hanno conferito ad Ospedaletti una connotazione urbana moderna e signorile che si sovrapponeva a quella dell'antico borgo marinaro.

Obiettivi di piano: *o*biettivo generale di piano per l'ambito è la conservazione e valorizzazione del complesso edificio-parco.

Funzioni ammissibili: residenza, uffici, commercio, parcheggi, ricettività turistica, servizi e infrastrutture di interesse locale.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite: sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i. senza modifica dell'altezza di gronda e di colmo in ragione dell'esigenza di conservare i caratteri tipologici e architettonici degli edifici esistenti
e) ampliamenti volumetrici finalizzati all'attività produttiva e turistico ricettiva

Sugli edifici ricompresi nell'ambito di conservazione di cui al presente articolo non è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

Art.5
CE-TUP 1 Ambito di conservazione di tessuti urbani e complessi edilizi di pregio (villa Sultana – PRUSST)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 3
Zona omogenea A ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti pianificati, di epoca otto-novecentesca, a trama omogenea e regolare e adeguato livello di prestazioni urbane, a prevalente destinazione residenziale congiunta ad usi compatibili; complessi edilizi, anche a carattere isolato, con edifici di qualità architettonica, estensiva presenza di aree verdi strutturate con giardini, parchi pubblici e privati, con presenza di vincoli paesaggistici.

Il seguente ambito ha connotazioni edilizie-urbanistiche simili a quelle ricomprese e derivanti dalle “schede varianti urbanistiche e varianti al PTCP relative agli interventi previsti dal PRUSST”, di cui D.C.C. n.36 del 18.10.2004 del Comune di Ospedaletti.

Descrizione: l'ambito comprende l'immobile di villa Sultana e il parco annesso. Entrambi localizzati nel centro urbano di Ospedaletti. Villa Sultana, sede del primo casinò italiano è un complesso di grande valore storico e architettonico con vincolo monumentale.

Obiettivi di piano: l'obiettivo dell'ambito è quello di un restauro filologico della villa e parco che ne esalti il carattere storico-artistico. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.

Funzioni ammissibili: turistico-ricettiva alberghiera, residenziale, ristorazione, servizi e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio convenzionato.

Azioni consentite: nell'ambito è ammesso il restauro conservativo della villa e parco con destinazione turistico-ricettivo o residenziale, sono ammesse nuove volumetrie a monte e lateralmente alla villa con destinazione turistico-ricettive, fino ad una superficie utile (S.U.) massima di 2.500 mq.

Sull’edificio ricompreso nell’ambito di conservazione di cui al presente articolo non si applica la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE:

- Art.6 RQ-PA Ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola
- Art.7 RQ-PA 1 Ambito di riqualificazione in aree non insediabili in territori di produzione agricola
- Art.8 RQ-PR Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
- Art.9 RQ-TUE Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei
- Art.10 RQ -TUE (RMObi 1) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
- Art.11 RQ -TUE (RMObi 2) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
- Art.12 RQ -TUE (r 16) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
- Art.13 RQ -TUE (RNI 3) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
- Art.14 RQ-TUE 1 Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei in aree non insediabili
- Art.15 RQ-TUE 2 Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei (Piccadilly)
- Art.16 RQ-TPD Ambito di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati
- Art.17 RQ-TDC Ambito di riqualificazione del territorio demaniale costiero

Art.6
RQ-PA Ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 13
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.).

Descrizione: ambito di riqualificazione delle aree agricole di mezza costa, a monte del tessuto urbanizzato a vocazione produttiva

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto al recupero delle attività agricole ed alla bonifica delle aziende dismesse, attraverso il "Piano serra" e a favorire l'insediamento di attività ricettive.

Funzioni ammissibili: attività agricole residenza, commercio, parcheggi, ricettività turistica.

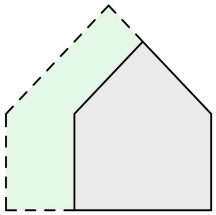
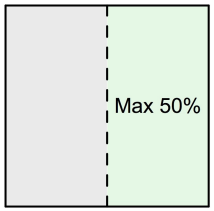
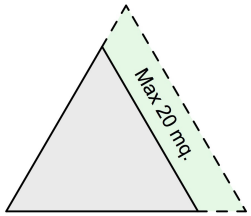
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite: Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

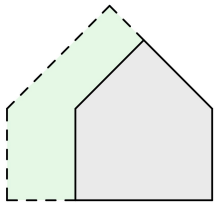
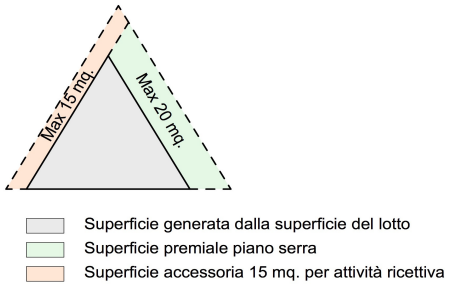
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) ampliamenti volumetrici finalizzati all'attività produttiva e turistico ricettiva
e) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa). Nel presente ambito non è consentito l'atterraggio di volumi demoliti ai sensi della suddetta legge regionale provenienti da altri ambiti che non siano a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR)
f) nuove costruzioni

Si rimanda alle schede di seguito riportate la definizione delle azioni consentite.

RQ-PA Ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola
Soggetto: imprenditore agricolo a titolo principale

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotettiL.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto		
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano Casa L.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Rilevanza urbanistica	SI	SI	NO
Volumetrie di nuova costruzione	Norma applicabile a terreni privi di asservimento: lotto minimo 4.000 mq. di cui 2.000 mq. contigui. I terreni non asserviti possono essere reperiti in tutte le zone E	Annesso agricolo fino ad 1/40 della sup. del lotto di cui sino al 50% destinato ad accessorio asservito a casa vacanza. (Reception, ristorante, WC, etc .....)	Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. fino ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
	I.f.= 0.01 mq/mq		
	Sup. Min 40 mq. Sup. Max. 100 mq.		
Piano serra			incremento premiale (cedibile/acquisibile) sino ad un max. di 20 mq.
Nuove serre agricole		Costruzione di serra agricola fino ad 3/4 della sup. totale del lotto asservito.	
Oneri	non dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio	obbligatorio	obbligatorio
	 Fabbricato esistente Incremento volumetrico	 Fabbricato accessorio all'attività produttiva Fabbricato accessorio all'attività ricettiva	 Superficie generata dalla superficie del lotto Superficie premiale piano serra

RQ-PA Ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola
Soggetto: altro, diverso dall'imprenditore agricolo

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotettiL.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto	non consentito	
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano Casa L.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Volumetrie di nuova costruzione	Norma applicabile a terreni privi di asservimento: lotto minimo 4.000 mq. di cui 2.000 mq. contigui. I terreni non asserviti possono essere reperiti in tutte le zone E		Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. fino ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
	I.f.= 0.01 mq/mq		
	Sup. Min 40 mq. Sup. Max. 100 mq.		
Piano serra			incremento premiale (cedibile/acquisibile) sino ad un max. di 20 mq.
			Consentita costruzione di annesso all'attività turistico-ricettiva sup. max 15 mq. (Reception, WC, etc .....)
Nuove serre agricole		non consentito	
Oneri	dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio		obbligatorio
			

Piano Serra

Stima serre presenti sul territorio 200.000 mq.
Obiettivo: riconvertire e bonificare il territorio, demolendo 100.000 mq. di serre (corrispondenti a 1.000 mq. di sup. turistica)
Presupposto per la demolizione premiale delle serre è che queste siano regolari.
Nel caso di utilizzo della lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa), se si demoliscono interamente tutte le serre del lotto di proprietà il premio residenziale viene portato fino al 45%.

Premi per demolizione serre dismesse e/o ristrutturazione delle stesse:
Nelle zone a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR) si concedono premi incrementali in funzione della quantità di serre demolite o ristrutturate da destinare in zona RQ-PA, esclusivamente per ricettività turistica, i premi sono cedibili solo per le zone a vocazione agricola.
Le serre utilizzate e/o ristrutturate potranno essere di supporto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nelle modalità previste dalla normativa vigente

Superfici in demolizione o ristrutturazione	Premi corrispondenti alle demolizioni effettuate	Zona RQ-PA
fino a 1.000 mq.	0,015 mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo
da 1.000 mq. sino a 1.500 mq	0,004 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo
da 1.500 mq. sino a 2.000 mq	0,001 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo

Il premio massimo in ogni lotto di proprietà non potrà eccedere la S.u. 20 mq. a destinazione residenziale o turistico-ricettiva.
L'eventuale indice in eccedenza può essere utilizzato in altra proprietà (attraverso vendita o altra forma di trasferimento) esclusivamente in zona a vocazione agricola.

Art.7
RQ-PA 1 Ambito di riqualificazione in aree non insediabili in territori di produzione agricola
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 13
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Parti di territorio interessate da insediamenti agricoli produttivi con circoscritti e limitati fenomeni di abbandono colturale e insufficienza funzionale, nei quali i processi di spontanea rinaturalizzazione (bosco) non hanno intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.).

Descrizione: Sotto-ambito di riqualificazione delle aree agricole sito a levante a vocazione produttiva interessato da occasionali abbandoni delle attività agricole in un regime paesistico non insediabile.

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto al recupero delle attività agricole ed alla bonifica delle aziende dismesse, attraverso il "Piano serra" e a favorire l'insediamento di attività ricettive. La zona non prevede nuove costruzioni residenziali.

Funzioni ammissibili: attività agricole residenza, commercio, parcheggi, ricettività turistica.

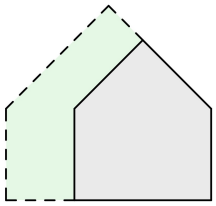
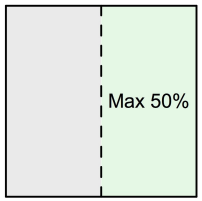
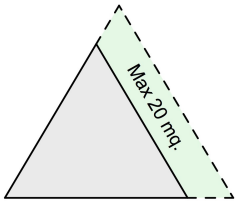
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite: Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

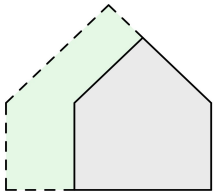
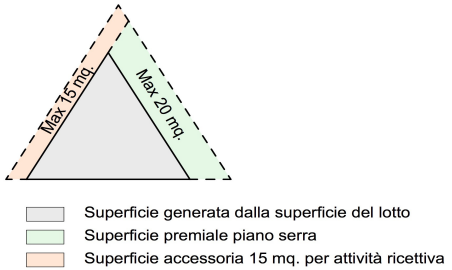
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) ampliamenti volumetrici finalizzati all'attività produttiva e turistico ricettiva
e) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa). Nel presente ambito non è consentito l'atterraggio di volumi demoliti ai sensi della suddetta legge regionale provenienti da altri ambiti che non siano a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR)

Si rimanda alle schede di seguito riportate la definizione delle azioni consentite.

Zona RQ-PA 1 Ambito di riqualificazione in aree non insediabili in territori di produzione agricola
Soggetto: imprenditore agricolo a titolo principale

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotettiL.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto	non consentito	
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano Casa L.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Rilevanza urbanistica	SI	SI	NO
Volumetrie di nuova costruzione	non consentite	Annesso agricolo in ragione di 1/40 della sup. del lotto di cui sino al 50% destinato ad accessorio asservito a casa vacanza permanente . (Reception, ristorante, WC, etc .....)	Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. non superiore ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
Piano serra			incremento premiale (cedibile/acquisibile) sino ad un max. di 20 mq.
Serre agricole		Costruzione di serra agricola fino ad 3/4 della sup. totale del lotto asservito.	
Oneri	non dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio	obbligatorio	obbligatorio
	 Fabbricato esistente Incremento volumetrico	 Fabbricato accessorio all'attività produttiva Fabbricato accessorio all'attività ricettiva	 Superficie generata dalla superficie del lotto Superficie premiale piano serra

Zona RQ-PA 1 Ambito di riqualificazione in aree non insediabili in territori di produzione agricola
Soggetto: altro, diverso dall'imprenditore agricolo

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotetti L.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto	non consentito	
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano Casa L.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Rilevanza urbanistica	SI		NO
Volumetrie di nuova costruzione	non consentite		Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. non superiore ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
Piano serra			incremento premiale (cedibile/acquisibile) sino ad un max. di 20 mq.
Serre agricole		non consentito	Consentita costruzione di annesso all'attività turistico-ricettiva sup. max 15 mq. (Reception, WC, etc .....)
Oneri	dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio	obbligatorio	obbligatorio
			

Piano Serra

Stima serre presenti sul territorio 200.000 mq.
Obiettivo: riconvertire e bonificare il territorio, demolendo 100.000 mq. di serre (corrispondenti a 1.000 mq. di sup. turistica)
Presupposto per la demolizione premiale delle serre è che queste siano regolari.
Nel caso di utilizzo della lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa), se si demoliscono interamente tutte le serre del lotto di proprietà il premio residenziale viene portato fino al 45%.

Premi per demolizione serre dismesse e/o ristrutturazione delle stesse:
Nelle zone a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR) si concedono premi incrementali in funzione della quantità di serre demolite o ristrutturate da destinare in zona RQ-PA1, esclusivamente per ricettività turistica, i premi sono cedibili solo per le zone a vocazione agricola.
Le serre utilizzate e/o ristrutturate potranno essere di supporto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nelle modalità previste dalla normativa vigente

Superfici in demolizione o ristrutturazione	Premi corrispondenti alle demolizioni effettuate	Zona RQ-PA1
fino a 1.000 mq.	0,015 mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo
da 1.000 mq. sino a 1.500 mq	0,004 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo
da 1.500 mq. sino a 2.000 mq	0,001 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	indice turistico ricettivo

Il premio massimo in ogni lotto di proprietà non potrà eccedere la S.u. 20 mq. a destinazione residenziale o turistico-ricettiva.
L'eventuale indice in eccedenza può essere utilizzato in altra proprietà (attraverso vendita o altra forma di trasferimento) esclusivamente in zona a vocazione agricola.

Art.8
RQ-PR Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 14
Zona omogenea E ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Parti di territorio interne con limitata presenza di insediamenti, soggette a fenomeni generalizzati di spopolamento e abbandono, con rinaturalizzazione degli spazi aperti che ha intaccato irreversibilmente la struttura agraria (fasce, terrazzamenti, rete viabilistica interpoderale, sistemi irrigui, ecc.), costituenti Ambito di innesco per rischi di varia natura e instabilità dei versanti.

Descrizione: Ambito di riqualificazione delle aree agricole di mezza costa, a vocazione produttiva, caratterizzata da una modesta presenza di insediamenti e carenze infrastrutturali, sottoutilizzo e precarie condizioni di equilibrio (art.36 L.U.R.).

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto al recupero delle attività agricole ed alla bonifica delle aziende dismesse, attraverso il "Piano serra" e a favorire l'insediamento di attività ricettive e al presidio del territorio.

Funzioni ammissibili: attività agricole, residenza, commercio, parcheggi, ricettività turistica.

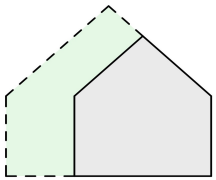
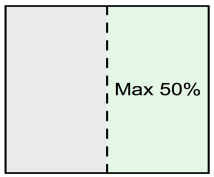
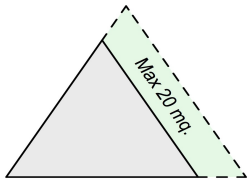
Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite: Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

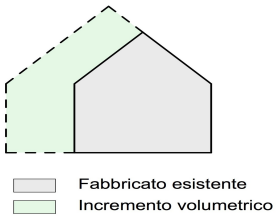
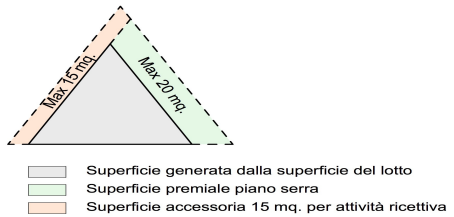
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) ampliamenti volumetrici finalizzati all'attività produttiva e turistico ricettiva
e) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa). Nel presente ambito non è consentito l'atterraggio di volumi demoliti ai sensi della suddetta legge regionale provenienti da altri ambiti che non siano a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR)
f) nuove costruzioni

Si rimanda alle schede di seguito riportate la definizione delle azioni consentite.

Zona RQ-PR Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
Soggetto: imprenditore agricolo a titolo principale

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotetti L.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto	non consentito	
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano Casa L.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Rilevanza urbanistica	SI	SI	NO
Volumetrie di nuova costruzione	Norma applicabile a terreni privi di asservimento: lotto minimo 2.000 mq. di cui 1.500 mq. contigui.	Annesso agricolo in ragione di 1/40 della sup. del lotto di cui sino al 50% destinato ad accessorio asservito a casa vacanza permanente . (Reception, ristorante, WC, etc .....)	Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. non superiore ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
	I.f.= 0.01 mq/mq		
	Sup. Min consentita 40 mq. Sup. Max. consentita 100 mq.		
Piano serra	incremento premiale (cedibile/acquisibile o spendibile in ricettività) sino ad un max. di 20 mq.		incremento premiale (cedibile/acquisibile o spendibile in residenza) sino ad un max. di 20 mq.
Serre agricole		Costruzione di serra agricola fino ad 3/4 della sup. totale del lotto asservito.	
Oneri	non dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio	obbligatorio	obbligatorio
	 Fabbricato esistente Incremento volumetrico	 Fabbricato accessorio all'attività produttiva Fabbricato accessorio all'attività ricettiva	 Superficie generata dalla superficie del lotto Superficie premiale piano serra

Zona RQ-PR Ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
Soggetto: altro, diverso dall'imprenditore agricolo

Azioni consentite	RESIDENZA ESISTENTE	ANNESSO AGRICOLO	RICETTIVITÀ TURISTICA TEMPORANEA E STAGIONALE
Utilizzo norma legge sottotettiL.R. n.15 del 28 giugno 2017	Ampliamento del sottotetto	non consentito	
	Cambio della destinazione d'uso		
Piano CasaL.R. n. 22 del 22 dicembre 2015	Demolizione e ricostruzione con incremento vol. max. 35%		
	Demolizione serre con incremento vol. max. 45%		
	NUOVE COSTRUZIONI		
Rilevanza urbanistica	SI		NO
Volumetrie di nuova costruzione	Norma applicabile a terreni privi di asservimento: lotto minimo 2.000 mq. di cui 1.500 mq. contigui.		Costruzione a destinazione ricettiva, temporanea (Max. 6 mesi) o altro approntamento destinato alla ricettività turistica della Sup. max. non superiore ad 1/100 della sup. del lotto asservito.
	I.f.= 0.01 mq/mq		
	Sup. Min consentita 40 mq. Sup. Max. consentita 100 mq.		
Piano serra	incremento premiale (cedibile/acquisibile o spendibile in ricettività) sino ad un max. di 20 mq.		incremento premiale (cedibile/acquisibile o spendibile in residenza) sino ad un max. di 20 mq.
Serre agricole		non consentito	Consentita costruzione di annesso all'attività turistico-ricettiva sup. max 15 mq. (Reception, WC, etc .....)
Oneri	dovuti		
Convenzione e piano di miglioramento del fondo	obbligatorio		obbligatorio
			

Piano Serra

Stima serre presenti sul territorio 200.000 mq.
Obiettivo: riconvertire e bonificare il territorio, demolendo 100.000 mq. di serre (corrispondenti a 1.000 mq. di sup. turistica)
Presupposto per la demolizione premiale delle serre è che queste siano regolari.
Nel caso di utilizzo della lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa), se si demoliscono interamente tutte le serre del lotto di proprietà il premio residenziale viene portato fino al 45%.

Premi per demolizione serre dismesse e/o ristrutturazione delle stesse:
Nelle zone a vocazione agricola (RQ-PA, RQ-PA1, RQ-PR) si concedono premi incrementali in funzione della quantità di serre demolite o ristrutturate da destinare in zona RQ - PR, alternativamente per residenza o ricettività turistica, i premi sono cedibili solo per le zone a vocazione agricola.
Le serre utilizzate e/o ristrutturate potranno essere di supporto a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica, nelle modalità previste dalla normativa vigente

Superfici in demolizione o ristrutturazione	Premi corrispondenti alle demolizioni effettuate	Zona RQ-PR
fino a 1.000 mq.	0,015 mq. di serra demolita o ristrutturata	Indice residenziale e/o turistico ricettivo
da 1.000 mq. sino a 1.500 mq	0,004 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	Indice residenziale e/o turistico ricettivo
da 1.500 mq. sino a 2.000 mq	0,001 ogni mq. di serra demolita o ristrutturata	Indice residenziale e/o turistico ricettivo

Il premio massimo in ogni lotto di proprietà non potrà eccedere la S.u. 20 mq. a destinazione residenziale o turistico-ricettiva.
L'eventuale indice in eccedenza può essere utilizzato in altra proprietà (attraverso vendita o altra forma di trasferimento) esclusivamente in zona a vocazione agricola.

Art.9

RQ-TUE Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: ambito di tessuto urbano in continuità con il centro storico e sviluppato sulla prima fascia collinare, completato quasi interamente dalle previsioni del P.R.G. vigente.

Obiettivi di piano: L'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio, al recupero, al restauro ed alla conservazione degli organismi edilizi esistenti, con caratteri definiti, e a favorire l'insediamento di attività ricettive.

Funzioni ammissibili: residenza, uffici, commercio, parcheggi, ricettività turistica, connettivo urbano e infrastrutture.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

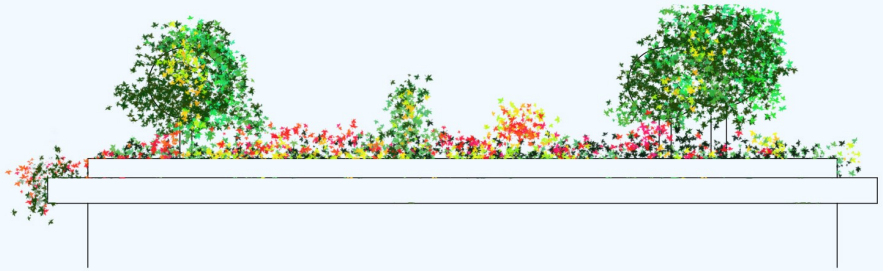
Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) applicazione del piano casa (lr 49/2009 e s.m.i. modificata dalla lr 22/2015)
e) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili "tetti verdi"
f) Sostituzione edilizia

Nella zona RQ-TUE la riqualificazione paesistica e urbanistica può avvenire tramite il progetto norma denominato "tetti verdi" per il quale si allega la seguente scheda esplicativa.

TETTI VERDI





TETTI VERDI INTERVENTI DESCRITTI NEL PROGETTO NORMA REDATTO DALLA P. A.

AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- REDAZIONE DEL PROGETTO NORMA
- IL PROGETTO NORMA DESCRIVE, PER OGNI ORGANISMO EDILIZIO, LE AZIONI CHE CONCORRONO AL COMPIMENTO DELL'INTERVENTO PREVISTO
- IL PROGETTO NORMA ATTRIBUISCE UN PUNTEGGIO RELATIVO AD OGNI INTERVENTO SULLA TOTALITÀ DELL'ORGANISMO EDILIZIO
- IL PUNTEGGIO ACQUISITO VIENE CONVERTITO IN UN PREMIO EDILIZIO UTILIZZABILE DIRETTAMENTE DAI SOGGETTI O VENDUTO
- LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE TERRÀ UN REGISTRO DEI CREDITI GENERATI DA UTILIZZARE E UTILIZZATI.

AZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI VOLTA ALLA PIANTUMAZIONE DEI TETTI

- ESECUZIONE DELLE NECESSARIE VERIFICHE STATICHE
- OTTENIMENTO DEL TITOLO EDILIZIO
- REALIZZAZIONE DI COPERTURE "VERDI"

UTILIZZO DEL PUNTEGGIO SCATURITO DALLE AZIONI DI RESTAURO

- L'AZIONE SVOLTA NELLA SUA INTEREZZA GENERA PUNTEGGIO CHE SARÀ RAPPORTATO A CREDITI
- I PUNTI ACCUMULATI SARANNO VERSATI IN UN BORSINO DEI CREDITI EDILIZI SPENDIBILI IN ALTRA ZONA DI PIANO (OVE LA NORMA LO CONSENTA CON ESCLUSIONE DELLE ZONE DI PRODUZIONE AGRICOLA)
- L'ACQUISTO O L'UTILIZZO DIRETTO DEL PUNTEGGIO SARÀ CONSENTITO PER GENERARE UN INCREMENTO DELLA SUP. UTILE MASSIMA PARI A 20 MQ.

All'interno della zona RQ-TUE sono consentite azioni su i seguenti edifici esistenti:

1 Edificio ponte E.R.P.

Descrizione: edificio inserito nel piano di edilizia convenzionata che presenta criticità urbanistiche, ambientali e paesistiche.

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'immobile è la sua riqualificazione, mitigazione, fino alla demolizione e successiva ricostruzione, sostenibile dall'ambiente.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili “tetti verdi”
e) sostituzione edilizia
f) è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) solo in caso di demolizione e ricostruzione

2 Condominio Buganville

Descrizione: edificio che presenta alte criticità urbanistiche, ambientali e paesistiche.

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'immobile è la sua riqualificazione e mitigazione o compensazione.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili “tetti verdi”
e) sostituzione edilizia
f) è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) solo in caso di demolizione e ricostruzione
g) mediante un progetto di mitigazione proposto dal condominio, si può ottenere sino ad un incremento massimo pari a 250 mq di S.u.

3 Condominio Patrizia

Descrizione: edificio che presenta alte criticità urbanistiche, ambientali e paesistiche.

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'immobile è la sua riqualificazione e mitigazione o compensazione.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili “tetti verdi”
e) sostituzione edilizia
f) è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) solo in caso di demolizione e ricostruzione
g) mediante un progetto di mitigazione proposto dal condominio, si può ottenere sino ad un incremento massimo pari a 250 mq di S.u.

Art.10
RQ -TUE (RMObi 1) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. vigente
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: all'interno dell'ambito RQ-TUE si identificano due areali denominati RMObi 1, con capacità edificatoria residua del P.R.G. vigente

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'areale è quello del completamento volumetrico indicato dalle previsioni del P.R.G. vigente. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Il completamento è previsto fino al conseguimento massimo di S.u. 250 mq.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili “tetti verdi”
e) sostituzione edilizia

Sugli edifici ricompresi nell’ambito di conservazione di cui al presente articolo è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

Art.11
RQ -TUE (RMObi 2) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: all'interno dell'ambito RQ-TUE si identifica un areale denominato RMObi 2, con capacità edificatoria residua del P.R.G. vigente

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'areale è quello del completamento volumetrico indicato dalle previsioni del P.R.G. vigente. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Il completamento è previsto fino al conseguimento massimo di S.u. 250 mq.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili “tetti verdi”
e) sostituzione edilizia

Sugli edifici ricompresi nell’ambito di conservazione di cui al presente articolo è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa).

Art.12
RQ -TUE (r 16) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: all'interno dell'ambito RQ-TUE si identifica un areale denominato r 16, con capacità edificatoria residua del P.R.G. vigente

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'areale è quello del completamento volumetrico indicato dalle previsioni del P.R.G. vigente. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Il completamento è previsto fino al conseguimento massimo di S.u. 360 mq.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
a) nuova costruzione

Art.13
RQ -TUE (RNI 3) Areale con capacità edificatoria residua del P.R.G. Vigente
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: all'interno dell'ambito RQ-TUE si identifica un areale denominato RNI 3, con capacità edificatoria residua del P.R.G. vigente

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'areale è quello del completamento volumetrico indicato dalle previsioni del P.R.G. vigente. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Attualmente l'areale è soggetto a SUA in itinere, nel rispetto dei parametri edilizi urbanistici del vigente P.R.G. (S.u. 1.215 mq.).

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio convenzionato.

Azioni consentite:
a) nuova costruzione

Art.14
RQ-TUE 1Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei in aree non insediabili
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Descrizione: ambito di tessuto urbano sviluppato sulla prima fascia costiera, di rilevanza paesaggistica.

Obiettivi di piano: L'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio, al recupero, al restauro ed alla conservazione degli organismi edilizi esistenti, con caratteri definiti, e a favorire l'insediamento di attività ricettive.

Funzioni ammissibili: residenza, uffici, commercio, parcheggi, ricettività turistica.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) applicazione del piano casa (lr 49/2009 e s.m.i.) esclusivamente in sito
e) riqualificazione delle coperture piane mediante la realizzazione di giardini pensili "tetti verdi"
f) sostituzione edilizia

Nella zona RQ-TUE 1 la riqualificazione paesistica e urbanistica può avvenire tramite il progetto norma denominato "tetti verdi" di cui alla scheda esplicativa riportata per la zona RQ-TUE.

Art.15
RQ-TUE 2 Ambito di riqualificazione di tessuti urbani e di tessuti edificati con caratteri eterogenei (Piccadilly)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 9
Zona omogenea B ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti urbani ed Ambito edificati con densità territoriale non inferiore a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici non inferiore al 12,5% della superficie fondiaria, caratterizzati da disomogeneità dell'edificato e da un assetto urbanistico inadeguato, anche con presenza di scarsa qualità funzionale ed architettonica, degrado, carenza di accessibilità e dotazioni territoriali.

Premessa:
Il seguente distretto ha la stessa connotazione edilizia-urbanistica di quello ricompreso nella delibera del Consiglio Comunale di Ospedaletti n.35 del 28/12/2017. Oggetto: immobile denominato Piccadilly – variazione alle norme tecniche di attuazione: approvazione e integrazione.

Descrizione:
l'ambito RQ-TUE2, localizzato tra Via Cavalieri di Malta e corso Regina Margherita, comprende un fabbricato esistente

Obiettivi di piano:
l'obiettivo dell'ambito RQ-TUE2 è quello di formare un belvedere sul mare, liberando i locali ai piani prospicienti la Via Cavalieri di Malta dalla sede dei Carabinieri. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità.

Funzioni ammissibili:
residenza, turismo, esercizio pubblico (bar ristorante unicamente al piano copertura-belvedere)

Modalità attuativa:
permesso di costruire convenzionato.

Azioni consentite:
Nell'ambito, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e/o sostituzione edilizia; è consentita la demolizione degli ultimi tre piani dell'edificio esistente, e la successiva ricollocazione ad Est dello stesso, con una maggiorazione di superficie utile (S.u.) massima pari al 15% di quella demolita. La copertura piana formata dall'integrazione del nuovo e vecchio edificio deve ospitare un esercizio pubblico di superficie utile (S.u.) massima pari a 50 mq.
In alternativa, è ammessa la demolizione e successiva ricostruzione dell'intero compendio immobiliare, in questo caso, la superficie utile sarà aumentata fino al 15% della superficie utile dei soli ultimi tre piani demoliti dell'edificio esistente.

Art.16
RQ-TPD Ambito di riqualificazione di tessuti produttivi disorganizzati
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 11
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Tessuti lineari su strade di scorrimento e insediamenti per funzioni produttive, artigianali, industriali, commerciali, turistico-ricettive con edificazione eterogenea e di scarsa qualità architettonica, energetica, funzionale, carenza di accessibilità e di dotazioni territoriali.

Descrizione: ambito a monte del tessuto edificato, caratterizzato da problemi infrastrutturali. .

Obiettivi di piano: L'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto alla riqualificazione del tessuto urbano ed edilizio esistente.

Funzioni ammissibili: residenza, uffici, commercio, parcheggi, ricettività turistica, attività artigianali.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) applicazione del piano casa (lr 49/2009 e s.m.i.), non è consentito atterrare volumetrie derivanti dall'applicazione del piano casa in altre zone
e) Sostituzione edilizia

4 Magazzino Littardi

Descrizione: edificio che presenta alte criticità urbanistiche, ambientali e paesistiche.

Obiettivi di piano: l'obiettivo generale per l'immobile è la sua riqualificazione e mitigazione o compensazione.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: titolo edilizio diretto o convenzionato.

Azioni consentite:
Sulle volumetrie esistenti sono consentiti, nel rispetto delle destinazioni ammissibili, i seguenti interventi:
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
d) sostituzione edilizia
e) è consentito applicare la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) solo in caso di demolizione e ricostruzione fino ad un incremento volumetrico premiale del 50%, non è consentito atterrare volumetrie derivanti dall'applicazione del piano casa in altre zone

Art.17
RQ-TDC Ambito di riqualificazione del territorio demaniale costiero
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 15
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68
Parti di territorio appartenenti ai beni del demanio marittimo, anche in concessione per usi pubblici, nonché per servizi, attività portuali e produttive, contraddistinte da un assetto complessivo non compiuto e non correttamente inserito nel contesto urbano, ambientale e paesaggistico di riferimento.

Descrizione: ambito litorale caratterizzato da spiagge libere, occasionalmente attrezzate e concessioni demaniali, l'area presenta discontinuità del linguaggio architettonico .

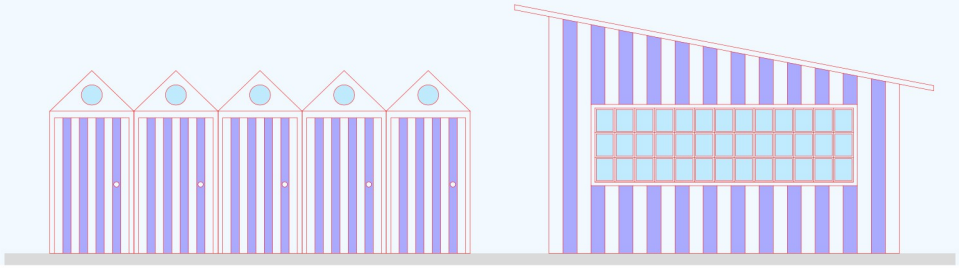
Obiettivi di piano: l'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto al riordino tipologico delle attività turistico ricettive con specifica attenzione all'omogeneizzazione del linguaggio architettonico e formale.

Funzioni ammissibili: ricettività turistica.

Azioni consentite: Attraverso l'utilizzo di progetti norma è consentito il riordino delle spiagge e delle attrezzature afferenti alle attività di intrattenimento e di offerta turistico ricettiva.
Si rimanda alla scheda di seguito riportata la definizione delle azioni consentite.

SPIAGGE





PROGETTO NORMA PER IL RIORDINO DELLE SPIAGGE

AZIONE DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

- REDAZIONE DEL PROGETTO NORMA
- IL PROGETTO NORMA DESCRIVE, PER OGNI INTERVENTO LE AZIONI CHE CONCORRONO AL COMPIMENTO DEL RIORDINO
- IL PROGETTO NORMA ATTRIBUISCE UN PUNTEGGIO RELATIVO AD OGNI INTERVENTO SULLA TOTALITÀ DELL'INTERVENTO
- IL PUNTEGGIO ACQUISITO VIENE CONVERTITO IN UN PREMIO EDILIZIO UTILIZZABILE DIRETTAMENTE DAI SOGGETTI O VENDUTO
- LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE TERRÀ UN REGISTRO DEI CREDITI GENERATI DA UTILIZZARE E UTILIZZATI.

AZIONE DEI SOGGETTI PRIVATI

- RIORDINO DEI LUOGHI E ADEGUAMENTO A QUANTO PREVISTO NELL'ABACO DEGLI INTERVENTI DI RIORDINO

UTILIZZO DEL PUNTEGGIO SCATURITO DALLE AZIONI DI RESTAURO

- L'AZIONE SVOLTA NELLA SUA INTEREZZA GENERA PUNTEGGIO CHE SARÀ RAPPORTATO A CREDITI
- I PUNTI ACCUMULATI SARANNO VERSATI IN UN BORSINO DEI CREDITI EDILIZI SPENDIBILI IN ALTRA ZONA DI PIANO (OVE LA NORMA LO CONSENTA CON ESCLUSIONE DELLE ZONE DI PRODUZIONE AGRICOLA)
- L'ACQUISTO O L'UTILIZZO DIRETTO DEL PUNTEGGIO SARÀ CONSENTITO PER GENERARE UN INCREMENTO DELLA SUP. UTILE MASSIMA PARI A 20 MQ.

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

- Art.18 DTU-PORTO Distretto di trasformazione urbanistica (porto turistico)
- Art.19 DTU-1 Distretto di trasformazione urbanistica (completamento residenziale – PRUSST)
- Art.20 DTU-2 Distretto di trasformazione urbanistica (albergo – PRUSST)
- Art.21 DTU-3 Distretto di trasformazione urbanistica (ex stazione – PRUSST)
- Art.22 DTU-4 Distretto di trasformazione urbanistica (belvedere Biblos – PRUSST)
- Art.23 DTU-5 Distretto di trasformazione urbanistica (turismo outdoor)
- Art.24 DTU-6 Distretto di trasformazione urbanistica (social housing)

Art.18
DTU-PORTO Distretto di trasformazione urbanistica (porto turistico)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea C ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Premessa: Il seguente distretto ha la stessa connotazione edilizia-urbanistica di quello ricompreso nella Delibera del Consiglio Comunale di Ospedaletti n.9 del 13,03,2018; attualmente in fase di scooping con pratica ambientale n. 111 del 19,09,2018. Oggetto:Variante al PRG vigente del Comune di Ospedaletti – distretto di trasformazione del porto DT – Porto - compreso tra le foci dei rii Termini e Porrine. Adozione Variante ai sensi degli articoli 38 e 47bis della L.R. 36/97.

Descrizione: Il distretto DTU-PORTO è così individuato, procedendo da ponente verso levante: - spiaggia di ponente denominata "Giunchetto", per la parte insistente nel comune di Ospedaletti, posta a ponente del Rio Termini, - specchio acqueo delimitato dalla attuale diga di sopra-flutto e dal futuro molo di sotto-flutto attestato entro il limite delle aree banchinate (incluse le aree occupate dalle opere di difesa idraulica), e le prospicienti aree a terra fino dell'ex sedime ferroviario, questo escluso, - sola zona a terra a levante del porto, compresa tra il radicamento del nuovo molo di sotto-flutto e il Rio Porrine, esclusa la parte del molo di sotto flutto del progetto originario (che prevedeva un'estensione del porto turistico anche in questa zona) costituita dal solo nucleo di tout-venanti, non ancora completamente protetto dalla mantellata esterna di massi, - spiaggia di levante posta a levante del Rio Porrine, (solo per il primo tratto identificabile con l'area della spiaggia libera oggetto di recenti interventi di ripascimento).

Si riporta un estratto della normativa di cui alla Delibera del Consiglio Comunale di Ospedaletti n.9 del 13,03,2018:
Accessibilità viaria
L'accessibilità viaria alla struttura portuale deve avvenire da levante, in prossimità del bivio tra la Via Aurelia e la Via XX Settembre, verificando e/o organizzando la distribuzione viaria.
L'infrastruttura di accesso carraio, conforme alla normativa di settore, sarà collocata a Nord, all'interno del distretto di trasformazione del porto.
Idonei raccordi stradali collegheranno la viabilità principale portuale con i servizi ferroviari, i volumi e loro pertinenze esistenti e in progetto, e gli Ambiti urbani confinanti con il distretto di trasformazione del porto DT – Porto.
Accessibilità nautica
L'imboccatura portuale è già definita dalla linea del molo di sopra-flutto.
Dimensione dello specchio acqueo utilizzabile
Lo specchio acqueo a disposizione del nuovo porto turistico è rappresentato dal perimetro racchiuso dall'attuale molo di sopra-flutto e dalla sua proiezione a terra, per una dimensione complessiva di circa 48.000 mq, corrispondenti alla capacità di posti barca espressi in PE12 pari a 320.
Lo specchio acqueo utilizzabile potrà prevedere un incremento massimo della capacità di ulteriori n.50 posti barca espressi in PE12, mediante la realizzazione di una darsena, avente dimensioni massima di 7.500 mq, ricavata nelle aree a terra, con il concomitante riutilizzo in loco dei materiali di scavo, qualora compatibili, all'interno della zona descritta nel PTCP (assetto insediativo) classificata come ANI-TR-AI.
Opere a terra, nuovi volumi e sistemazioni
L'area a terra per una superficie complessiva di circa 43.400 mq, tra la proiezione del molo di sopra-flutto e l'ex tracciato ferroviario, questo escluso, deve essere sistemata raccordando il dislivello esistente con una conformazione a valenza paesaggistica, organizzando la realizzazione di corpi di fabbrica con pertinenze e standard unicamente all'interno della zona descritta nel PTCP (assetto insediativo) classificata come ANI-TR-AI, per una superficie utile (S.u.) massima di 12.000 mq. con destinazione: - in parte turistico-ricettiva, come individuata nella categoria funzionale di cui dall'art.13 comma 1, lett. b), della l.r. n.16/08 e s.m. e i., - in parte commerciale, come individuata nella categoria funzionale di cui dall'art.13 comma 1, lett. d) della l.r. n.16/08 e s.m. e i. limitatamente alla tipologia di esercizi di vicinato definiti dalla vigente normativa regionale in materia, con l'esclusione di medie strutture come definite dalla vigente normativa regionale in materia, - in parte produttiva, direzionale, artigianale di produzione di beni e servizi, capitaneria di porto, cantieri navali minori, comprensivi di casa per il custode e annesso rimessaggio per imbarcazioni ed attrezzature per la nautica, come individuate, limitatamente alle destinazioni sopra riportate, nelle categorie funzionali di cui dall'art.13, comma 1, lett. c) con esclusione delle attività logistiche per il trasporto, la movimentazione, il

deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali, separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione di energia anche da fonti rinnovabili. Sono ammesse tutte le destinazioni riguardanti le attività ricomprese nel connettivo urbano (tabaccherie, farmacie, servizi, ecc...). Le sopra riportate destinazioni devono essere dotate dei parcheggi pertinenziali secondo la vigente normativa regionale in materia.
Nei successivi approfondimenti progettuali saranno definiti il numero e la tipologia dei posti auto a servizio dei posti barca, con una particolare attenzione al contenimento dell'impatto paesaggistico e privilegiando le sistemazioni a spazi verdi e di fruizione collettiva.
Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti standard edilizi:

- distanza minima dalle strade pubbliche = 5,00 m;
- distanza minima dai confini di proprietà = 5,00 m;
- distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a 10 metri.
- Le volumetrie previste fuori terra devono essere inserite in modo armonico tra la quota della banchina portuale e la quota del percorso ciclo pedonale da realizzare sull'ex rilevato ferroviario, in modo che le stesse risultino sottomesse a tale percorso e non costituiscano ostacolo per la vista del mare percorrendo l'ex rilevato ferroviario.

Le aree non coperte dalle costruzioni e loro pertinenze devono essere destinate a:

- verde pubblico attrezzato,
- percorsi pedonali con particolare riguardo all'accessibilità a mare,
- percorsi carrabili raccordati con la viabilità precedentemente descritta,
- sotto-servizi ed utenze tecniche,
- parcheggi in struttura totalmente interrati,
- parcheggi in superficie,
- spazi pubblici tra gli edifici,
- aree smart, eventualmente dotate di impianti "intelligenti" e w-fi,
- passeggiate e percorsi ciclo – pedonali raccordati con quello principale (Area 24 / sedime ex ferrovia),
- eliporto.

Spiaggia e piccolo rimessaggio di barche
L'area all'interno della zona descritta nel PTCP (assetto insediativo) classificata come ANI-MO-B, contigua a levante del porto, compresa tra il radicamento del nuovo molo di sotto-flutto e il rio Porrine, previe le verifiche necessarie sotto il profilo della sicurezza, è destinata a spiaggia per la balneazione, con i relativi servizi ed attrezzature balneari, seminterrati rispetto al profilo sistemato del terreno, con quota massima pari alla quota esistente sull'ex rilevato ferroviario, compreso punto ristoro, magazzini per attrezzature balneari, servizi igienici, docce, spogliatoi, cabine dalle dimensioni tradizionali, sviluppati per una superficie globale massima pari a 1.000 mq.
L'area potrà essere attrezzata con percorsi e impianti sportivi all'aperto, aree diving, e alcune zone della spiaggia potranno essere dotate di servizi per l'accessibilità e la balneazione dei cani.
Una piccola parte di area a terra, inclusa nel PTCP (assetto insediativo) come zona classificata ANI-MO-B, di superficie massima indicativamente pari a 700 mq, è destinata a piccolo rimessaggio di barche, con esclusione di opere a mare che impegnino lo specchio acqueo antistante.
Volumi esistenti
I volumi esistenti localizzati nelle vicinanze della foce del rio Porrine potranno essere demoliti anche parzialmente o consolidati e riqualificati per essere destinati a parcheggi, attività di servizio alla balneazione, compreso punto ristoro, magazzini per attrezzature balneari, servizi igienici, docce, spogliatoi.
La stazione di pompaggio fognario esistente deve essere recuperata e inserita armonicamente nel progetto architettonico.
Spiaggia di ponente

L'area, per la parte insistente nel comune di Ospedaletti, per una superficie complessiva di circa 3.500 mq, a ponente del rio Termini oltre il radicamento del molo di sopra-flutto, all'interno della zona classificata dal PTCP (assetto insediativo) come IS-CE, meritevole di essere conservata nello stato attuale, è destinata alla balneazione e relativi servizi.
Sono consentite tutte le opere per le sistemazioni esterne, inclusi gli accessi pedonali, con evidenza per quelli destinati al superamento delle barriere architettoniche.
Sono consentite, inoltre, opere di servizio alla balneazione a carattere stagionale, comprendenti piccolo punto ristoro, magazzini per attrezzature balneari, sviluppati per una superficie globale massima pari a 250 mq, altezza massima non maggiore a m 3,00 e comunque inferiore alla quota esistente dell'ex rilevato ferroviario.
Spiaggia di levante
L'area, per una superficie complessiva di circa 8.300 mq, posta a levante oltre il rio Porrine, all'interno della zona classificata dal PTCP (assetto insediativo) come IS-CE, meritevole di essere conservata nello stato attuale, è destinata alla balneazione e relativi servizi.
Sono consentite tutte le opere per le sistemazioni esterne, inclusi gli accessi pedonali con evidenza per quelli per il superamento delle barriere architettoniche.
Sono consentite, inoltre opere di servizio alla balneazione a carattere stagionale, comprendenti piccolo punto ristoro, magazzini per attrezzature balneari, sviluppati per una superficie globale massima pari a 250 mq, altezza massima non maggiore a m 3,00 e comunque inferiore alla quota esistente dell'ex rilevato ferroviario.
Modalità di attuazione
La trasformazione urbanistica prevista nel distretto di trasformazione del porto DT – Porto, compreso tra le foci dei rii Termini e Porrine, deve avvenire mediante strumento urbanistico attuativo (SUA) o mediante progetto edilizio convenzionato, entrambi estesi all'intero distretto.
La convenzione attuativa deve garantire, fra l'altro, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, l'accesso e l'uso pubblico delle aree demaniali, con la sola eccezione di quelle per le quali l'interclusione al pubblico sia necessaria per esigenze di sicurezza; la convenzione potrà prevedere l'attuazione dello SUA o del progetto edilizio convenzionato, anche per stralci funzionali, a condizione che venga garantita la funzionalità di ogni singolo stralcio e dimostrata la compatibilità degli stessi con l'assetto paesaggistico, urbanistico e ambientale dell'intero distretto.

Obiettivi di piano: l'obiettivo del distretto DTU-PORTO è quello di ripianificare, in coerenza con i piani sovra-comunali, l'assetto del tratto di costa compreso tra rio Porrine e rio Termini per la formazione di un nuovo porto turistico di elevata qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed urbanistica, oltre che di equilibrio economico finanziario della costruzione e della gestione.

Art.19
DTU-1 Distretto di trasformazione urbanistica (completamento residenziale – PRUSST)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea C ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: distretto DTU-1, localizzato in zona costiera a monte del porto turistico e a valle della via Aurelia con volumetrie a carattere residenziale.
Il distretto ha connotazioni edilizie-urbanistiche simili a quelle ricomprese e derivanti dalle "schede varianti urbanistiche e varianti al PTCP relative agli interventi previsti dal PRUSST", di cui D.C.C. n.36 del 18.10.2004 del Comune di Ospedaletti.

Obiettivi di piano: Nel distretto, è ammesso un intervento edilizio-urbanistico anche mediante sostituzione dei corpi di fabbrica esistenti, fino ad una superficie utile (S.u.) massima di 1.100 mq. comprensiva dell'esistente.
L'obiettivo del distretto DTU-1 è quello di formare un collegamento tra il porto turistico (DTU-PORTO), l'albergo (DTU-2) e la via Aurelia. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.

Funzioni ammissibili: residenza e relative pertinenze.

Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Azioni consentite:
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia;
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
e) sostituzione edilizia
f) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa), non applicabile cumulativamente alle previsioni edilizie contemplate nel P.U.C.

Art.20
DTU-2 Distretto di trasformazione urbanistica (albergo – PRUSST)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: Il distretto DTU-2, localizzato in zona costiera a monte del porto turistico e dell'ex rilevato ferroviario.
Il seguente distretto ha connotazioni edilizie-urbanistiche simili a quelle ricomprese e derivanti dalle “schede varianti urbanistiche e varianti al PTCP relative agli interventi previsti dal PRUSST”, di cui D.C.C. n.36 del 18.10.2004 del Comune di Ospedaletti.

Obiettivi di piano: l'obiettivo del distretto DTU-2 è quello di formare un albergo con i relativi servizi che aumenti la potenzialità turistica-ricettiva. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.

Funzioni ammissibili: Nel distretto, è ammessa una costruzione con una superficie utile (S.u.) massima di 2.300 mq., con destinazione alberghiera, servizi e relative pertinenze.

Modalità attuativa permesso di costruire convenzionato.

Azioni consentite: nuova costruzione turistico ricettiva.

Art.21
DTU-3 Distretto di trasformazione urbanistica (ex stazione – PRUSST)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: il distretto DTU-3, localizzato in zona costiera e baricentrica allo sviluppo urbano, comprende gli immobili ex stazione ferroviaria ora dismessi. Attualmente sono presenti in fase di lavorazione locali interrati destinati a parcheggio auto, e sistemazioni verso le spiagge.
Il seguente distretto ha connotazioni edilizie-urbanistiche simili a quelle ricomprese e derivanti dalle “schede varianti urbanistiche e varianti al PTCP relative agli interventi previsti dal PRUSST”, di cui D.C.C. n.36 del 18.10.2004 del Comune di Ospedaletti.

Obiettivi di piano: l'obiettivo del distretto DTU-3 è quello di una riqualificazione urbana esaltando gli immobili esistenti di carattere storico testimoniale per formare un polo turistico attrattivo nel centro cittadino. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Nel distretto, sulle volumetrie esistenti per ragioni di adeguamento tecnico funzionale, sono ammessi aumenti di superficie utile (S.u.) non eccedenti il 5% di quella esistente.

Funzioni ammissibili: servizi generali, viabilità di carattere locale, parcheggi sotterranei e di superficie, attrezzature per attività commerciali, attrezzature per la ristorazione, spazi espositivi pubblici e privati, spazi per l'intrattenimento e lo spettacolo a carattere turistico, attrezzature turistico-ricettive nella ex stazione compatibilmente con il carattere architettonico, tipologico e dimensionale della stessa, infrastrutture per la balneazione, passeggiate pedonali, pista ciclabile, verde pubblico attrezzato e verde privato.

Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Azioni consentite:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia

Art.22
DTU-4 Distretto di trasformazione urbanistica (belvedere Biblos - PRUSST)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: il distretto DTU-4, localizzato in zona costiera a levante, comprende immobili a destinazione turistica denominati Biblos.
Il seguente distretto ha connotazioni edilizie-urbanistiche simili a quelle ricomprese e derivanti dalle “schede varianti urbanistiche e varianti al PTCP relative agli interventi previsti dal PRUSST”, di cui D.C.C. n.36 del 18.10.2004 del Comune di Ospedaletti.

Obiettivi di piano: l'obiettivo del distretto DTU-4 è quello di potenziare le strutture esistenti anche mediante sostituzione con nuova struttura turistico-ricettiva, e integrazione con la pista ciclabile e i raccordi stradali. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità architettonica, paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Nel distretto, è ammesso un ampliamento fino ad una superficie utile (S.u.) massima di 2.850 mq. comprensiva dell'esistente.

Funzioni ammissibili: turistica alberghiera, ristorazione, servizi e relative pertinenze.

Modalità attuativa permesso di costruire convenzionato

Azioni consentite:
a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia
d) sostituzione edilizia
e) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa), non applicabile cumulativamente alle previsioni edilizie contemplate nel P.U.C.

Art.23
DTU-5 Distretto di trasformazione urbanistica (turismo outdoor)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea D ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: l'obiettivo del distretto DTU-5 è quello di formare un polo turistico outdoor e produzione energetica da fonti rinnovabili. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità paesaggistica ed ambientale, secondo criteri di sostenibilità.
Il distretto DTU-5, localizzato a monte del cimitero e raggiungibile da Corso Marconi, comprende un terreno sistemato con materiali di scavo, derivanti dai lavori del porto.

Obiettivi di piano: nel distretto, si devono organizzare aree per camper, e case mobili con i relativi servizi, con possibilità di produrre energia da fonti rinnovabili (fotovoltaico).

Funzioni ammissibili: turistica, ristorazione, servizi e relative pertinenze, parchi fotovoltaici.

Modalità attuativa: permesso di costruire convenzionato.

Azioni consentite: sistemazione delle aree e servizi afferenti alla ricettività turistica.

Art.24
DTU-6 Distretto di trasformazione urbanistica (social housing)
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 18
Zona omogenea C ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: il distretto DTU-6 , localizzato a valle del Santuario delle Porrine, comprende un terreno e un fabbricato esistente.
Il distretto ha la stessa connotazione edilizia-urbanistica di quello ricompreso nella delibera del Consiglio Comunale di Ospedaletti n.42 del 22,07,2008.
Oggetto: programma per il social housing (DGR 653/2006). Realizzazione di due fabbricati e ristrutturazione di fabbricato esistente per complessive dieci unità abitative. Approvazione progetto definitivo in variante al PRG vigente con conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 L.R. 36/97.

Obiettivi di piano: l'obiettivo del distretto DTU-6 è quello di formare unità immobiliari per il programma per il social housing. Le azioni sono volte al conseguimento della qualità urbanistica, architettonica e ambientale, secondo criteri di sostenibilità ambientale, paesaggistica ed urbanistica, oltre che di equilibrio economico finanziario della costruzione e della gestione.

Funzioni ammissibili: nel distretto, si devono organizzare due corpi di fabbrica e la ristrutturazione del fabbricato esistente per una superficie utile (S.u.) massima di 460 mq. con destinazione residenziale e relative pertinenze.

Modalità attuativa permesso di costruire convenzionato

Azioni consentite:

a) ordinaria e straordinaria manutenzione
b) restauro e risanamento conservativo
c) ristrutturazione edilizia
d) interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R. 24/2001 e s.m.i.
e) sostituzione edilizia
f) applicazione della disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. (Piano Casa) non applicabile cumulativamente alle previsioni edilizie contemplate nel P.U.C.
g) nuova costruzione

ALTRI TERRITORI

- Art.25 TN Territori prativi, boschivi e naturali

Art.25
TN Territori prativi, boschivi e naturali
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 19
Zona omogenea E (boschivo) ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Descrizione: l'ambito interessa la parte naturale del territorio e meritevole di tutela per il suo valore paesistico ambientale.

Obiettivi di piano: L'obiettivo generale di piano per l'ambito è volto alla preservazione dello stato naturale, consentendo, ove possibile, una fruizione collettiva.

Funzioni ammissibili: turistica e naturalistica

Modalità attuativa: titolo edilizio convenzionato.

Azioni consentite: è vietata qualsiasi forma di costruzione di manufatti con la sola eccezione di impianti tecnologici e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di fabbricati direttamente legati alla salvaguardia, alla conservazione e valorizzazione dell'ambiente, fino al raggiungimento massimo di S.u. pari a 400 mq..
Non sono altresì ammessi interventi privati di qualsiasi natura, anche a carattere non edificatorio, attraverso i quali sia possibile apportare modificazioni all'assetto del suolo ed in particolare all'apertura di nuove strade, fatta eccezione per quelle di pubblico interesse e necessarie per la difesa dagli incendi boschivi.
Sulle volumetrie esistenti sono consentite manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

SERVIZI PUBBLICI E INFRASTRUTTURE ESISTENTI ED IN PROGETTO

- Art.26 SV Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico

Art.26
SV Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico
art. 4 c.1 D.G.R. 321/18 p. 20
Zona omogenea F (boschivo) ai sensi dell'art. 2 D.M. 1444/68

Il sistema dei servizi del comune di Ospedaletti è per lo più concentrato e articolato lungo la fascia costiera.
Si elencano, qui di seguito i servizi esistenti ed in progetto:

ISTRUZIONE

- I1 - ASILO NIDO (esistente)
- I2 - SCUOLA DELL'OBBLIGO (esistente)

INTERESSE COMUNE

- IC1 EDIFICI DI CULTO (esistente)
- IC2 COMUNE (esistente)
- IC3 BIBLIOTECA (esistente)
- IC4 IMPIANTO PER LA RACCOLTA DIFFERENZIATA E DI TRATTAMENTO DEI RIFIUTI (esistente)
- IC5 CIMITERO (esistente)
- IC6 PROTEZIONE CIVILE (esistente)
- IC7 FARMACIA COMUNALE (esistente)
- IC8 POSTE ITALIANE (esistente)
- IC9 CASERMA CARABINIERI ESISTENTE (in fase di dismissione e spostamento)
- IC10 PRESIDIO SANITARIO (esistente)
- IC11 NUOVA CASERMA DEI CARABINIERI (in progetto)
- IC12 CENTRO SERVIZI COMUNALI (in progetto)
- IC13 VASCA IDRICA AMAIE (esistente)

INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E PARCHEGGI

- PC - PISTA CICLABILE (esistente e in progetto)
- P - PARCHEGGIO PUBBLICO DI QUARTIERE (esistente)

VERDE PUBBLICO

- V1 - AREE DI TUTELA DEL VERDE URBANO, RETI ECOLOGICHE E PERIFLUVIALI / PERCORSI NATURALISTICI IN PROGETTO (in progetto)
- V2 - VIALI ALBERATI (FILARI DI ESSENZE ARBOREE LUNGO ASSI STRADALI PROVVISTI DI MARCIAPIEDE PEDONALE) (esistente)

- V3 - VERDE ORNAMENTALE DI ARREDO URBANO (esistente)
- V4 - PARCO URBANO STORICO (esistente)
- V5 - IMPIANTI SPORTIVI (esistente)
- V6 - SPIAGGE LIBERE E LIBERE ATTREZZATE (esistente)
- V7 - BOSCO URBANO (in progetto)

Come si evince dalla “fondativa”, i servizi esistenti (mq.187.658) sono in linea nel soddisfacimento della passata normativa.

Attualmente devono essere implementati per soddisfare i requisiti del Reg. n°2 del 25/07/2017, che all'art.3 comma 2, per i comuni costieri, aumenta lo standard.

I servizi previsti nello schema di P.U.C. soddisfano la previsione del carico urbanistico e la dotazione dei servizi in progetto che ne consegue (24 mq/U.C.U. X 13.400 U.C.U. = 321.600 mq.).

Le fasi successive dello studio di P.U.C. definiranno in maniera analitica la corretta previsione del carico urbanistico ed i relativi servizi.