COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

PUC

PIANO
URBANISTICO
COMUNALE

NORME DI CONGRUENZA E SCHEDE PROGETTUALI

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

COORDINATORE GENERALE
Prof. Arch. Bruno Gabrielli

UFFICIO DEL PIANO
Arch. Danilo Demi
Arch. Pietro Cozzani
Arch. Federica Alcozer

STUDI IDROGEOLOGICI
Dott. Filippo Carieri

STUDI AGROFORESTALI
Dott. Agr. Fabrizio Del Nero

Aggiornamento adottato con Delibera di CC. n° 18 del 30.05.2017
***Aggiornamento approvato con Delibera di CC. n° ….. del ……**

Coordinamento generale	**Progettista**	**Collaborazione**
Ing. Francesco Barone *Dirigente responsabile*	Arch. Massimo Agamennone *P.O. Settore territorio e infrastrutture*	Geom. Massimo Rognoni *P.O. Settore Politiche Ambientali e Edilizia Privata*

NOTA ESPLICATIVA

AGGIORNAMENTO 2017

Il presente documento «**Elaborato n. 6**» del P.U.C. riguardante le « **NORME DI CONGRUENZA E SCHEDE PROGETTUALI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE** », è stato redatto integrando il testo adottato con delibera di Consiglio comunale n° 18 del 30.05.2017 con le modifiche apportate con la Delibera di Consiglio comunale n° 32 del 18.09.2017 di approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni presentate.
Il presente testo è inoltre coordinato con la normativa relativa alla disciplina per i sottotetti prevista dalla LR 24/2001, introdotta con deliberazione di C.C. n° 34 del 18.09.2017 e conclusa con la determinazione DT20 n° 753 del 30.11.2017.

indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Congruenza
ART. 2 Finalità
ART. 3 Lettura degli elaborati
ART. 4 Le schede – norma dei Distretti di Trasformazione
ART. 5 Possibilità di soluzioni progettuali alternative
ART. 6 Potere sostitutivo del Comune in caso di inerzia dei privati

CAPITOLO II
DESTINAZIONI D'USO FONDAMENTALI

ART. 7 Destinazioni d'uso e funzioni fondamentali
7.1 Agricola (AG)
7.2 Produttiva (PR)
7.3 Commerciale/scambio (SC) / direzionale (SCT)
7.4 Turistico-ricettiva (RI)
7.5 Residenziale (RE)
7.6 Servizi pubblici (SE)
7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)

ART. 8 Funzioni ammesse e vietate

CAPITOLO III
PARAMETRI DI INTERVENTO NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 9 Parametri urbanistici ed edilizi di carattere generale
ART. 9 bis Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30 e dalla L.R. 18.11.2016 n° 29
ART. 10 Aree a servizi
ART. 11 Insediamenti commerciali
ART. 12 Aree esondabili
ART. 13 Fascia di rispetto impianti teleradiocomunicazioni

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I
SUDDIVISIONE IN DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

DT 1. Foce del Sansobbia
DT 2. Area Gavarry - Orti Balbi
DT 3. Svincolo autostradale
DT 4. Erchi - Luceto - Grana

DT A. Distretti di trasformazione produttivo artigianali

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I
OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 - Oggetto delle Norme di Congruenza

1-Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Albisola Superiore, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997, n. 36, sostituisce il Piano Regolatore Intercomunale Savonese approvato dalla Regione nel 1977 e successivamente modificato dalla Variante Generale Intermedia del 1990; unitamente agli allegati infra citati, costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del PUC.
2-Esse (così come definite dall'art. n. 31 della L.U.R. 36/97) si applicano ai distretti di trasformazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisisti e le regole generali di ogni singolo distretto.
3-Nel territorio comunale sono stati individuati quattro "Distretti di trasformazione", cioè quelle aree dove appare necessaria una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi.
4-In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 2 - Finalità

1-Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico - descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale distretti di trasformazione, e in particolare stabiliscono i criteri per:

- valutare la compatibilità e congruenza delle trasformazioni proposte dal PUO rispetto agli obiettivi e alla struttura generale del PUC;
- valutare, nel caso di sviluppi operativi alternativi, le conseguenze su altri distretti, e ridefinire gli assetti ivi previsti, nell'ambito di quelli consentiti dal PUC stesso;
- controllare la qualità degli esisti complessivi delle trasformazioni previste anche in relazione alla restanti parti del territorio comunale. In particolare vengono stabiliti:
- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli distretti e sub-distretti;
- i parametri da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità gestionali e finanziarie degli interventi di trasformazione, con la specificazione della ripartizione degli oneri relativi alla dotazione e alla organizzazione di servizi pubblici ed a uso pubblico da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- valutare il livello di sostenibilità ambientale atto a garantire la tutela ed il corretto uso del territorio.

ART. 3 - Lettura degli elaborati

1-In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.
2-In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
3-In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

ART. 4 - Le schede – norma dei Distretti di trasformazione

1-Le Norme di Congruenza sono costituite dai seguenti elaborati:

elaborati scritti:

- norme tecniche

schede - norma per ciascun distretto di trasformazione:

DT- 1 Foce del Sansobbia
DT- 2 Area Gavarry - Orti Balbi
DT- 3 Svincolo autostradale
DT- 4 Erchi - Luceto - Grana

2-Una sigla alfanumerica posta sulla tavole citate al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:

a) descrizione generale dell'area in esame
- obiettivi generali di progetto: finalità e ruolo assegnati all'area sottoposta a trasformazione, nei suoi rapporti con il contesto urbano;
- indicazioni e prescrizioni di progetto: tutte le componenti di previsione da garantire, ritenute "irrinunciabili" per il raggiungimento degli obiettivi generali, nonché degli specifici obiettivi morfologici d'area;
- i parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili
- l'indice di edificabilità
- il volume complessivo realizzabile
- la superficie complessiva dell'area
- le altezze degli edifici
- le aree pubbliche e/o standard
- la superficie lorda utile realizzabile

e) gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area di intervento e gli eventuali edifici da demolire
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche di cessione (AC), il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici;
- planovolumetrico di progetto

3-Le prescrizioni delle schede - norma relative alle aree d'intervento si attuano mediante uno o più strumenti urbanistici attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo).

4-L'attuazione parziale degli interventi è stabilita in ciascuna scheda. Per ogni distretto di trasformazione il Consiglio Comunale potrà approvare anche PUO suddivisi in più comparti di attuazione purché riguardanti porzioni significative di territorio, previo parere favorevole della Commissione Edilizia verificata l'osservanza delle seguenti condizioni:

- sia garantito la coerenza rispetto alla progettazione urbanistica unitaria fissato per il distretto;
- sia garantito il rapporto medio di cessione fissato per l'area d'intervento
- l'attuazione sia coerente con la connessione al sistema delle urbanizzazioni esistenti;
- si realizzi un episodio urbano organico ed autosufficiente;
- il sistema delle urbanizzazioni sia dimensionato sull'intera area di intervento.

ART. 5 - Possibilità di soluzioni progettuali alternative

1-Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico - morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di variante alle previsioni del PUC.
2-Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo in tal caso il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione del Consiglio Comunale. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo - tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato.
3-Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda - norma e della compatibilità con lo studio di sostenibilità ambientale.

ART. 6 - Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati
1-I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO
2-Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

3-Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione dei comparti edificatori e dei subdistretti potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

CAPITOLO II
DESTINAZIONI D'USO E FUNZIONI FONDAMENTALI

ART. 7 - Destinazioni d'uso e funzioni fondamentali
1-Ogni uso è ricondotto ad una classe di destinazione denominata funzione, a sua volta inquadrabile in una delle destinazioni fondamentali.
Il PUC indica le destinazioni d'uso e funzioni ammesse o prescritte nei diversi distretti e quelle eventualmente espressamente vietate.
2-La classe di destinazione o destinazione fondamentale deve intendersi come riferimento per la valutazione degli oneri di urbanizzazione e degli standard urbanistici legati alla destinazione richiesta.
3-Il piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso:
7.1 - Agricola (AG)
7.2 - Produttiva (PR)
7.3 - Commerciale/scambio (SC) / direzionale (SCT)
7.4 - Turistico-ricettiva (RI)
7.5 - Residenziale (RE)
7.6 - Servizi pubblici (SE)
7.7 - Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)

7.1 - Agricola (AG)
7.1.1 - agricoltura e allevamento

Comprende le attività agricole, anche in serra, allevamento di bestiame e custodia di animali, e le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
Comprende altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.

7.2 - Destinazione produttiva (PR)
Comprende le seguenti funzioni:
7.2.1 - industria e artigianato
7.2.2 - rottamazioni
7.2.3 - magazzini
7.2.4 - laboratori di ricerca
7.2.5 - attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi)
7.2.6 - corrieri, spedizionieri e autotrasportatori
7.2.7 - uffici e servizi per gli impianti produttivi
7.2.8 - piccolo artigianato, laboratori e botteghe
7.2.9 - terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale (ad esempio tipografie)
7.2.10 - rimessaggi barche di medie e piccole dimensioni

7.3 - Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT)
Comprende le seguenti funzioni:
7.3.1 - negozi (esercizi di vicinato) e pubblici esercizi
7.3.2 - supermercati e centri commerciali (medie strutture di vendita)
7.3.3 - commercio all'ingrosso
7.3.4 - impianti di erogazione carburanti
7.3.5 - uffici e servizi privati e pubblici
- 3.5.1 studi professionali
- 3.5.2 uffici privati e pubblici (bancari, assicurativi, agenzie varie..)
- 3.5.3 direzioni aziendali
- 3.5.4 sedi di partiti, sindacati, associazioni varie
- 3.5.5 palestre, scuole private e simili
- 3.5.6 discoteche, sale gioco e simili

7.3.6 - spazi espositivi

7.4 Turistico-ricettiva (RI)
Comprende le seguenti funzioni:
7.4.1 - alberghi
7.4.2 - campeggi
7.4.3 - ostelli
7.4.4 - aree di sosta dei camper
7.4.5 - agriturismo
7.4.6 - residence

7.5 Destinazione residenziale (RE)
Comprende le seguenti funzioni:
7.5.1 - alloggi familiari
7.5.2 - residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
Nelle zone indicate come residenziali sono sempre consentite le seguenti funzioni:

- residenza;
- studi professionali;
- piccole attività artigianali compatibili con la residenza;
- sedi di associazioni e circoli culturali;
- attività commerciali;
- uffici pubblici e privati;
- istituti di credito;
- scuole private;
- parcheggi pertinenziali.

7.6 Servizi pubblici e d'interesse pubblico (SE)

Comprende le seguenti funzioni:

7.6.1 - Servizi di quartiere:

a) pubblici

7.6.1.1 attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, elementari e medie
7.6.1.2 attrezzature sanitarie: distretti socio-sanitari, poliambulatori, farmacie comunali
7.6.1.3 sedi amministrative e sociali: uffici comunali, sedi circoscrizionali, centri sociali, uffici postali
7.6.1.4 residenze protette per anziani (pubbliche)

b) d'interesse pubblico

7.6.1.5 edifici per il culto e relative attrezzature
7.6.1.6 sedi dell'associazionismo privato: circoli ricreativi e culturali
7.6.1.7 farmacie
7.6.1.8 impianti sportivi privati (convenzionati)
7.6.1.9 residenze protette per anziani (private)

7.6.2 - Servizi generali

a) pubblici

7.6.2.1 musei pubblici
7.6.2.2 mercati
7.6.2.3 teatri
7.6.2.4 cimiteri
7.6.2.5 strutture sanitarie pubbliche

b) privati

7.6.2.6 strutture per il culto (Santuari, conventi)
7.6.2.7 cinema
7.6.2.8 musei privati
7.6.2.9 strutture sanitarie e cliniche private

7.7- Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)

Comprende le seguenti funzioni:

7.7.1 - viabilità
7.7.2 - parcheggi
7.7.3 - verde pubblico
7.7.4 - impianti sportivi
7.7.5 - parchi
7.7.6 - impianti di depurazione
7.7.8 - depositi delle aziende erogatrici di servizi

ART. 8 -Funzioni ammesse e vietate

1. Le funzioni ammesse in ciascun Distretto di trasformazione sono quelle che in essa possono essere introdotte o mantenute.
2. Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa in

quanto la integrano, contribuendo al suo svolgimento.
3. Le funzioni vietate sono quelle che, per le loro caratteristiche, risultano incompatibili con le previsioni di PUC e quindi da considerarsi vietate e se presenti, tollerate fino all'attuazione del nuovo assetto del Distretto.

CAPITOLO III
PARAMETRI E REGIMI DI INTERVENTO DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 9 - Parametri urbanistici ed edilizi di carattere generale

1-I Distretti sono soggetti, dove non meglio precisato, alla disciplina dell'art.5 del PUC (Ambiti) essendo unica la modalità di calcolo dei parametri previsti dal PUC
2-Nei Distretti di trasformazione vengono esplicitati i seguenti parametri:
- perimetro del distretto (prescrittivo)
- dimensione del distretto e dei settori (indicativo)
- funzioni ammesse (prescrittivo)
- superficie lorda utile massima o volume massimo (prescrittivo)
- altezza massima della nuova edificazione (prescrittivo)
- densità territoriale dell'intero distretto o dei singoli settori (prescrittivo)
- dotazione infrastrutturale e di servizi (prescrittivo)
- altri parametri per la determinazione ed il controllo del carico urbanistico e dei suoi effetti ambientali (prescrittivo)
- superfici e percentuali da destinare a servizi pubblici (prescrittivo)
- norme transitorie (prescrittivo)
- schede grafiche con le zone di concentrazione volumetrica, l'assetto infrastrutturale, le aree di cessione, la suddivisione in settori (prescrittivo)
- schede grafiche progettuali (indicativo)

3-per i termini specifici del PUC si rinvia alle definizioni contenute all'art. 6 delle norme di congruenza per gli ambiti di conservazione e riqualificazione.
4-in caso di carenza di indicazioni contenute nella presente normativa si rinvia alle norme di congruenza per gli ambiti di conservazione e riqualificazione, qualora applicabili.

ART. 9 bis - Recupero spazi abitativi dei sottotetti o di altri volumi o superfici collocati in altre parti dell'edificio - applicazione L.R. 8.8.2001 n° 24 come modificata dalla L.R. 12.11.2014 n° 30 e dalla L.R. 18.11.2016 n° 29[1]

1.Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data del 29.11.2014, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire per l'esecuzione dell'intervento di recupero, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, il quale:
a) sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e che siano privi dei requisiti per l'agibilità;
b) sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

2.Gli interventi di recupero dei sottotetti, come definiti al comma 1, sono assentibili nel rispetto delle disposizioni dei successivi commi del presente articolo:

[1] articolo aggiunto a seguito dell'approvazione con determinazione DT20 n° 753 del 30.11.2017 della disciplina per i sottotetti prevista dalla LR 24/2001 introdotta con deliberazione di C.C. n° 34 del 18.09.2017.

a) gli interventi non possono comportare la demolizione e ricostruzione dell'edificio e non sono cumulabili con gli altri ampliamenti consentiti dal presente PUC, con l'esclusione degli ampliamenti per i quali è previsto dallo strumento urbanistico un indice e il conseguente asservimento di terreno;
b) gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;
c) l'altezza media interna netta, da osservare per il recupero a fini abitativi dei sottotetti, intesa come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso delle falde della copertura, è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione, mentre per gli spazi accessori o di servizio l'altezza è riducibile a 2,10 metri. Ferma restando la predetta altezza media, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai parametri minimi come sopra definiti devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne è consentito l'uso come spazio accessorio. Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16);
d) gli interventi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti possono prevedere modificazioni delle altezze di colmo e di gronda al fine di assicurare l'osservanza del parametro dell'altezza media interna di cui al punto c), ma nel rispetto del limite di altezza massima degli edifici previsto dal presente PUC e, in assenza di tale parametro, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici ad uso abitativo esistenti al contorno;
e) sono consentite all'interno della superficie di copertura, al fine di reperire la superficie minima di aeroilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di terrazzi a pozzetto, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari e aperture a filo falda. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche ed architettoniche dell'edificio tenuto anche conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal Piano territoriale di coordinamento paesistico (PTCP).

3.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono assentiti mediante:

a) rilascio di permesso di costruire ai sensi dell'articolo 10, comma 1, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modificazioni e integrazioni e dell'articolo 24 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16 (Disciplina dell'attività edilizia) e successive modificazioni e integrazioni ove i medesimi interventi comportino modificazioni della sagoma dell'edificio esistente;
b) presentazione di DIA obbligatoria ai sensi dell'articolo 23, comma 1, lettera b), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni ove gli interventi non comportino le modificazioni di cui alla lettera a).

4.Ove i suddetti interventi siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali e/o turistico-ricettive autonome, il rilascio del relativo titolo edilizio è anche subordinato all'obbligo di reperimento di un parcheggio pertinenziale di superficie non inferiore a 12,50 metri quadrati per ogni nuova unità immobiliare, ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un parcheggio pertinenziale di superficie pari a 12,50 metri quadrati, quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo nell'area oggetto dell'intervento oppure in altre aree limitrofe.

Qualora il suolo non sia già impermeabilizzato, la realizzazione della pavimentazione delle aree di sosta veicolare dovrà prevedere preferibilmente l'utilizzo di soluzioni idonee a consentire un buon livello di permeabilità.
5.Gli interventi di recupero dei sottotetti sono soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione previsto per gli interventi di ristrutturazione edilizia oppure di nuova costruzione ai sensi della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modificazioni e integrazioni a seconda che l'intervento edilizio rientri o meno nei limiti volumetrici e superficiari stabiliti nell'articolo 10, comma 2, lettera f), della l.r. n. 16/2008 e successive modificazioni e integrazioni. Il contributo è ridotto nella misura del 50 per cento, qualora l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Il contributo è, in ogni caso, ridotto nella misura del 50 per cento quando gli immobili interessati sono destinati ad edilizia residenziale pubblica di proprietà delle Aziende regionali territoriali per l'edilizia (ARTE) o all'ampliamento di strutture turistico-ricettive.
6.Negli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti, le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche di cui alla legge 9 gennaio 1989, n. 13 (Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati), si applicano limitatamente ai requisiti di adattabilità della legge.
7.I progetti di recupero ai fini abitativi devono prevedere idonee opere di isolamento termico, anche ai fini del contenimento di consumi energetici dell'intero fabbricato che devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti, nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.
8.Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di recupero ai fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purché:
a) non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
b) siano rispettati i requisiti igienico edilizi previsti dagli strumenti urbanistici comunali;
c) i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno.

9.I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto del presente articolo:
a) qualora non abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari, potranno essere oggetto di successivi frazionamenti dai quali scaturiscano nuove unità immobiliari alle condizioni previste dalle norme di conformità del P.U.C. per ogni singolo ambito;
b) qualora abbiano determinato la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

10.Al solo scopo di adeguare i locali sottotetto ai parametri di altezza media stabiliti al comma 2, lettera c) del presente articolo, è ammessa la modifica dell'altezza di colmo e di gronda dei locali sottotetto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
a) l'ampliamento volumetrico ammesso massimo pari al 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente e comunque non superiore a 300 mc totali;
b) la modifica dell'altezza di gronda può avvenire sulla proiezione del muro perimetrale della costruzione, in tal caso dovranno essere demoliti i cornicioni esistenti e ricostruiti fedelmente alla nuova quota di imposta;

c) l'innalzamento massimo della linea di gronda e di colmo della copertura non potrà superare mt 1, purché la parete venga finestrata in corrispondenza delle bucature sottostanti, ovvero che vengano intrapresi interventi di decorazione della facciata in modo tale da rappresentare delle bucature in corrispondenza di quelle sottostanti, ovvero che venga proposta una modifica alla facciata tale da migliorarne l'aspetto;
d) nell'ipotesi di mantenimento del cornicione originale è ammesso l'arretramento del muro perimetrale del sottotetto per la creazione di un terrazzo di almeno mt 1,20 di profondità, lungo tutto il prospetto dell'edificio, con la realizzazione di un muretto d'attico sul filo del perimetro sottostante posto sulla parte superiore del cornicione; in tal caso le altezze ammesse sono limitate a quelle strettamente necessarie per il rispetto della norma prevista al comma 2, lettera c) del presente articolo. Non è ammessa la creazione di terrazzi a pozzo limitati a parte della falda del tetto;
e) è ammessa la modifica e lo spostamento dell'altezza di colmo purché l'inclinazione delle falde non superi il limite massimo di 30 gradi rispetto al piano orizzontale e nel rispetto dei parametri di cui al comma 2, lettera d) del presente articolo;
f) le modifiche di cui alle lettere b), c), d) ed e) sono ammesse solamente se riguardanti la totalità della copertura dell'immobile, e non una parte di essa, con il mantenimento delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della copertura oggetto di intervento; per totalità della copertura dell'intero immobile si intende la particella catastale, fermo restando che dovrà essere valutato l'inserimento della sopraelevazione nel rispetto delle eventuali discontinuità già presenti nello stesso mappale;
g) al fine di adeguare i locali al rapporto aeroilluminante, di cui al comma 2, lettera c), è ammessa la realizzazione di abbaini, purché di larghezza limitata al solo infisso e con colmo di copertura parallelo alla linea di gronda, ovvero l'istallazione di finestre a tetto apribili;
h) l'intervento dovrà comunque rispettare le disposizioni del Titolo V – *Norme per il risparmio energetico, la sostenibilità ambientale, l'uso efficiente dell'energia e per la valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili, nelle nuove edificazioni e nelle estese ristrutturazioni* – del vigente Regolamento Edilizio comunale.

11.Nei casi di cui al comma 10 il progetto dovrà essere esteso a tutto l'edificio e non limitato alla sola parte di intervento del sottotetto, al fine di valutarne la conformità tipologica e architettonica.

12.La presente disciplina concernente i locali sottotetto, se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

a) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;
b) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario. Si rimanda ai successivi commi 13 e 14 per la disciplina degli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi degli immobili ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fasce A e A*) e nella fascia di esondazione (fascia B), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona;
c) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;
d) ricadenti, in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP, in ambiti soggetti ai regimi normativi "aree urbane con valori di immagine" (IU), "strutture

urbane qualificate" (SU), "nuclei isolati" ed "aree non insediate" in regime di conservazione (NI-CE e ANI-CE).

13.Per gli edifici ricadenti nella fascia di deflusso della piena (fasce A e A*) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi esclusivamente interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, tali da non determinare la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non sono ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi di altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti site al piano terra;
c) gli interventi ammessi non devono comunque aumentare la vulnerabilità del patrimonio edilizio esistente rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi, né devono comportare variazioni di destinazione d'uso tali da aumentare il carico insediativo anche temporaneo.

14.Per gli immobili ricadenti nella fascia di esondazione (fascia B) individuata dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona:

a) sono ammessi interventi di recupero a fini abitativi o turistico-ricettivi dei locali sottotetto, anche mediante la formazione di nuove unità immobiliari autonome;
b) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali affacciati direttamente su strade ad alta circolazione veicolare e in particolare sulla S.P. n. 1 (Corso Ferrari), sulla S.P. n. 334 (Corso Mazzini, Corso Italia, Via Turati) e sulla S.P. n. 2 (Corso Italia, Via Saettone), come precisato dal comma 2 dell'art. 53 del vigente Regolamento Edilizio comunale;
c) non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno per i locali con pavimento posto a una altezza inferiore a mt 1,3 rispetto al piano stradale;

15.In ogni caso per gli immobili ricadenti nelle "Mappe della pericolosità idraulica", redatte dalla Regione Liguria in ottemperanza alla Direttiva Europea 2007/60/CE - D.lgs n.49/2010, non è ammesso il recupero a fini abitativi di superfici o volumi collocati al piano terreno qualora il pavimento sia posto ad una quota inferiore a mt 0,60 rispetto al piano stradale;

16.Laddove ammessi gli interventi di recupero di superfici e volumi siti al piano terreno devono essere esplicitamente condizionati all'adozione di opportuni accorgimenti tecnico-costruttivi e di misure di autoprotezione, tali da limitare al massimo effetti dannosi per persone e beni.

17.Le disposizioni del presente articolo non si applicano nelle aree con suscettività al dissesto elevata (Pg3a e Pg3b) e nelle aree con suscettività al dissesto molto elevata (Pg4 frana attiva), come individuate dal Piano di Bacino Stralcio sul Rischio Idrogeologico della Provincia di Savona.

18.Le disposizioni del presente articolo non si applicano agli immobili a destinazione residenziale e turistico-ricettiva ricadenti all'interno della distanza di prima approssimazione (DPA) degli elettrodotti, come definita ai sensi della normativa vigente.

ART. 10 - Aree a servizi

1-Per ciascun intervento nei distretti di trasformazione devono essere individuate le aree necessarie per i servizi pubblici o servizi di gestione privata a fruizione pubblica, secondo i criteri e le quantità di seguito riportati, qualora non siano stabiliti in modo differente nelle schede - norma:

a) <u>Per interventi residenziali:</u> devono essere previsti 25 mq/abitante insediabile;

b) Per interventi turistico ricettivi: devono essere previsti 15 mq/posto letto;
c) Per interventi di carattere industriale o ad essi assimilabili nei DTA, la superficie non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie dei fabbricati destinata a tali insediamenti (art. 5, DM 2.4.1968 n° 1444);
d) Per interventi commerciali si rinvia alla disciplina di cui alla Legge Regionale n° 1 del 2.1.2007 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché la disciplina contenuta nella Programmazione commerciale ed urbanistica cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 31 del 17.12.2012 e sue successive modificazione ed integrazioni.

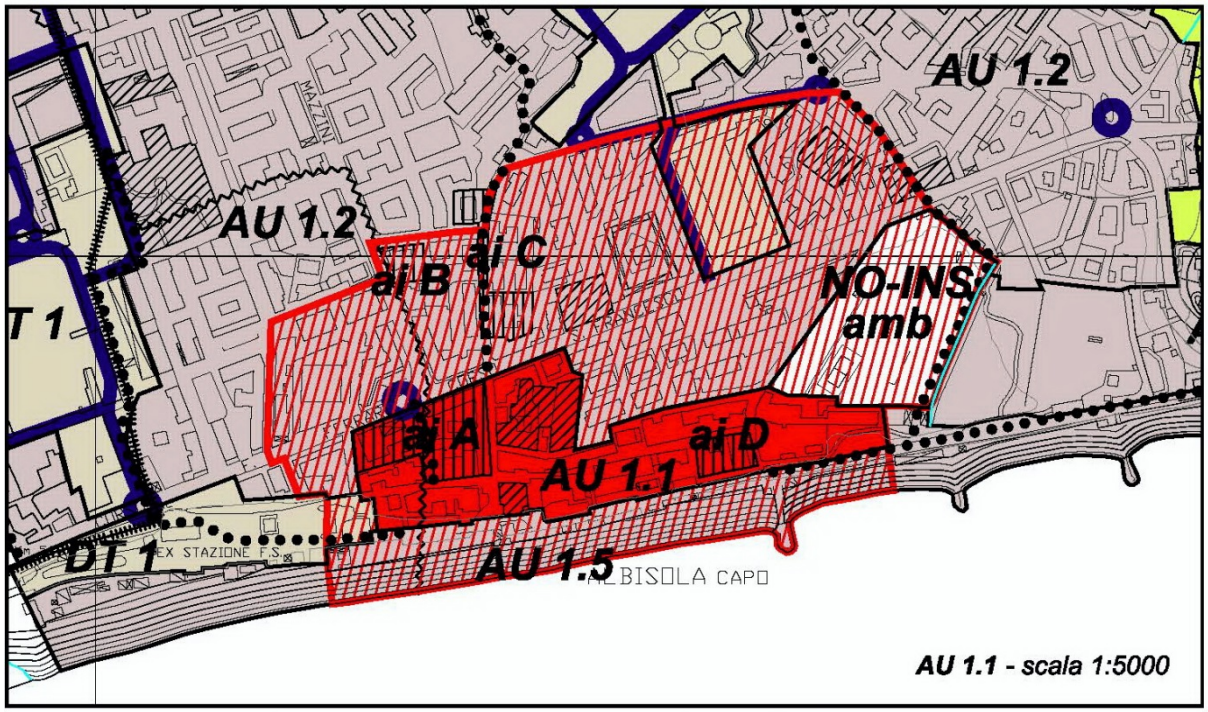
2-Per le altre destinazioni d'uso si rimanda alla legislazione nazionale e regionale vigente.
3-Nei distretti di trasformazione e nelle zone interessate da schede progetto, in assenza dei rispettivi PUO potrà essere autorizzata la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico con tariffe e modalità di gestione convenzionate con il Comune, all'interno degli edifici esistenti e nelle aree indicate a parcheggio nelle schede.
4-L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia di servizi.

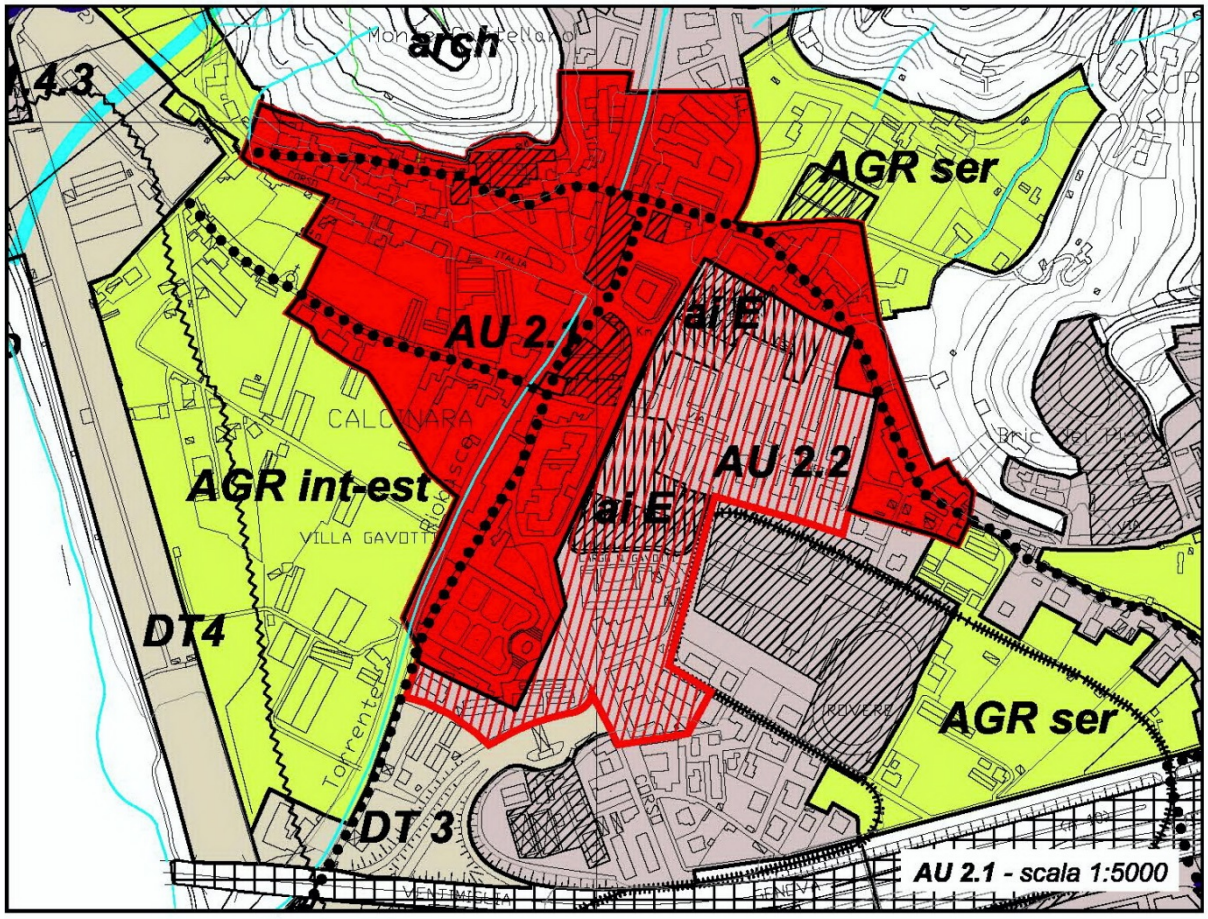
ART. 11 - Insediamenti commerciali

1-Il PUC definisce la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun DT, ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;
- di tipo alimentare;
- di tipo non alimentare.

2-Quando non sia specificato nelle schede-norma si rinvia dalla disciplina di cui alla Legge Regionale n° 1 del 2.1.2007 e sue successive modificazioni ed integrazioni, nonché la disciplina contenuta nella Programmazione commerciale ed urbanistica cui alla deliberazione del Consiglio Regionale n° 31 del 17.12.2012 e sue successive modificazione ed integrazioni.
3-La fascia prevista dal comma 3 ter dell'art. 26 della legge regionale n. 1 del 2.1.2007 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è stabilita limitatamente agli ambiti di centro storico AU 1.1 e AU 2.1, in quanto solo in quei siti è presente una attiva rete commerciale prevalentemente costituita da esercizi di vicinato. Le fasce sono indicate nelle tavola allegata sotto la lettera D1 alla presente normativa.
4-Per gli altri ambiti AU 3.1, AU 3.2, AU 4.1, AU 4.3 e AU 4.4 la fascia prevista dal comma 3 ter dell'art. 26 della legge regionale n. 1 del 2.1.2007 e sue successive modificazioni ed integrazioni, è pari a zero, come indicato nelle tavole allegate alla presente normativa sotto le lettere D2 e D3, in quanto in quei siti non è presente una attiva rete commerciale prevalentemente costituita da esercizi di vicinato.



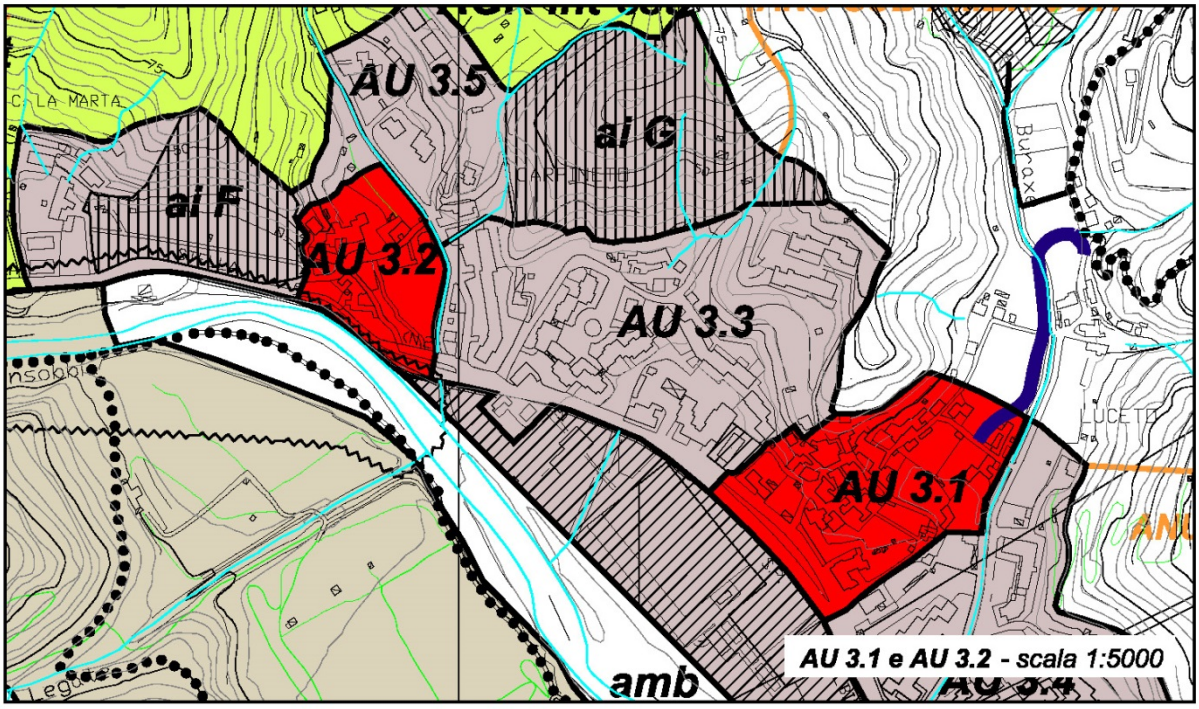


Legenda

Centro storico

Fascia comma 3ter art. 26 L.R. 1/2007

Allegato D1
art. 29 N.C.

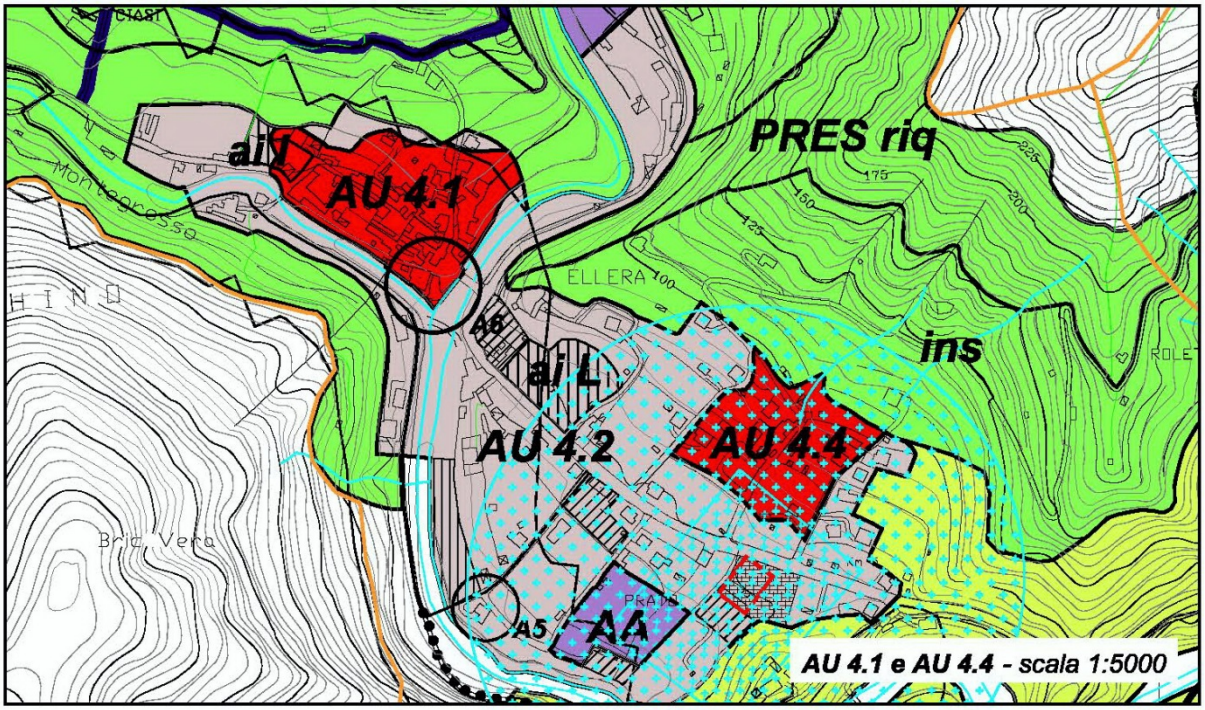


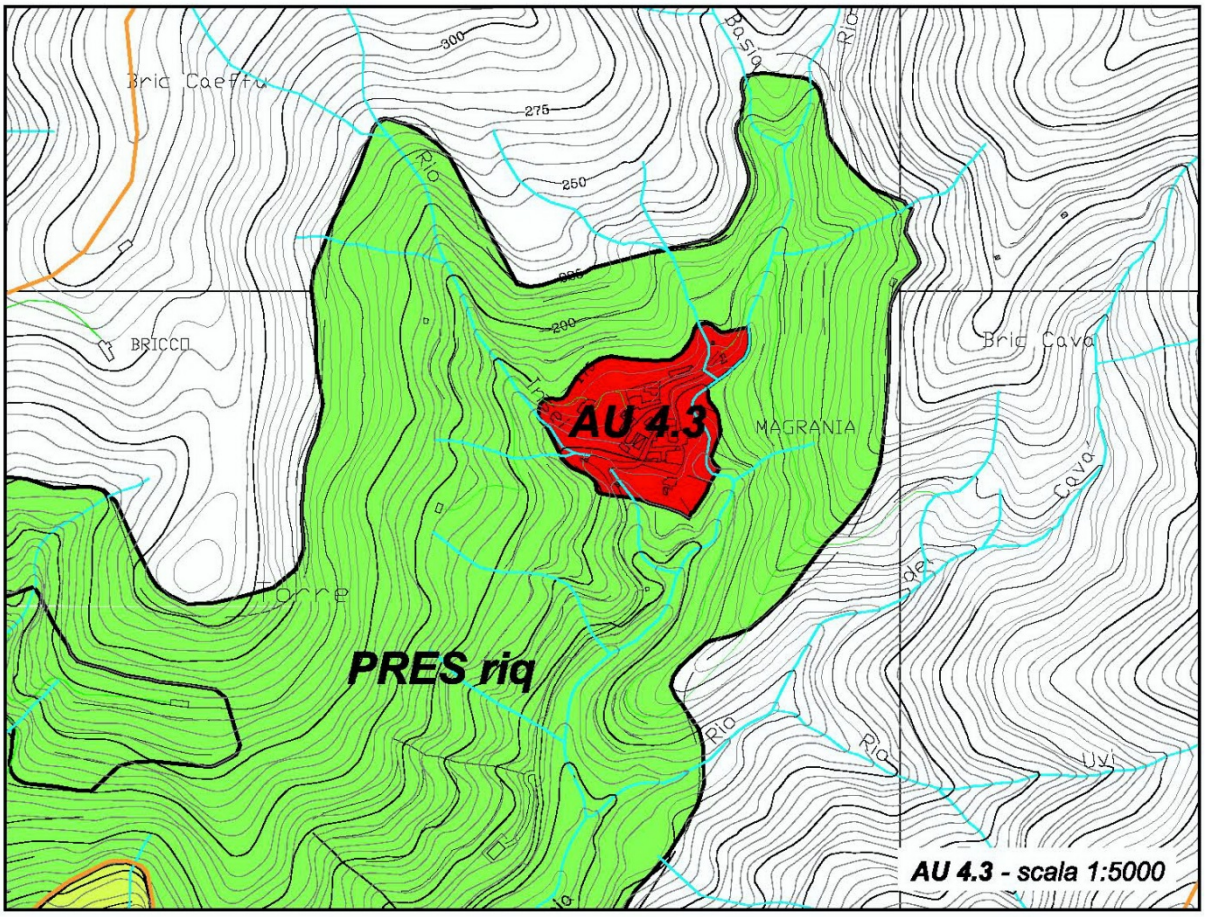
Legenda

Centro storico

Fascia comma 3ter art. 26 L.R. 1/2007

Allegato D2
art. 29 N.C.





Legenda

Centro storico

Fascia comma 3ter art. 26 L.R. 1/2007

Allegato D3
art. 29 N.C.

ART. 12. - Aree esondabili

1. Per le aree individuate dal Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia approvato con D.C.P.n°47 del 25.11.2003, valgono le relative norme.
2. Eventuali aggiornamenti od integrazioni del Piano di Bacino 180/98 dovranno essere recepiti del presente PUC ai sensi dell'art.19 della normativa dello stesso Piano di Bacino.

3-In ogni caso per la realizzazione di parcheggi interrati dovranno essere rispettate le disposizioni del Piano di Bacino approvato con D.C.P. n°47 del 25.11.2003 e ss. mm. ed ii.

ART. 13 – Fascia di rispetto impianti teleradiocomunicazioni

Qualsiasi intervento comportante nuove costruzioni, variazioni di destinazione d'uso e/o modifiche volumetriche con permanenza di persone per più di 4 ore per giornaliere deve essere sottoposto al parere preventivo da parte dell'Arpal, ovvero altro ente/professionista certificato, ai fini della verifica della compatibilità elettromagnetica dell'intervento nei seguenti siti.

- nel raggio di 150 m, attorno agli impianti di teleradiocomunicazione siti in Via degli Ulivi, Piazzale stazione ferroviaria e Svincolo casello autostradale, ovvero attorno agli altri impianti similari esistenti o che saranno costruiti sul territorio comunale;
- nel raggio di 50 m, attorno agli impianti di teleradiocomunicazione siti all'ingresso della galleria ferroviaria (lato Savona – prossimità stazione ferroviaria Albisola), ovvero attorno agli altri impianti similari esistenti o che saranno costruiti sul territorio comunale.

TITOLO II - DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I
SUDDIVISIONE IN DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Schede - norma

DT 1 - Foce del Sansobbia
DT 2 - Area Gavarry - Orti Balbi
DT 3 - Svincolo autostradale
DT 4 - Erchi - Luceto – Grana
DT A -Distretto di trasformazione produttivo artigianale
DT P - Piantorino Restrengo

DT 1. Foce del Sansobbia

identificazione

Il distretto occupa un'area di circa 46.150,00 mq. ca, che, per dimensioni e collocazione, rappresenta l'occasione più rilevante per riqualificare e riorganizzare una parte significativa del tessuto urbano di Albisola Capo.

L'area é localizzata lungo il torrente, alla foce del Sansobbia, in prossimità del confine comunale con Albisola Marina a ponente ed é divisa dalla Strada Statale n. 1 Aurelia in due porzioni distinte.

La parte a nord é caratterizzata da aree occupate da manufatti industriali in parte dismessi, che si trovano a diretto contatto con il tessuto urbano di Albisola Capo.

La parte a sud della Aurelia é caratterizzata dall'edificio della ex stazione ferroviaria, adiacente al rilevato ferroviario dismesso, e dagli spazi pubblici limitrofi che danno verso il litorale e la passeggiata a mare.

L'area d'intervento risulta normata dal Piano Territoriale di Coordinamento degli Insediamenti Produttivi Savonese Bormide redatto dalla Regione Liguria; al nuovo Piano Urbanistico Comunale é attribuito quindi il compito di affinare le indicazioni progettuali fornite dal PTC per mezzo di regole morfologiche e indicazioni di livello puntuale.

Rispetto all'area indicata dal PTC degli Insediamenti Produttivi, si prevede l'ampliamento della stessa, per consentire la realizzazione di un collegamento stradale delle due aree, in base a quanto proposto dal Piano Urbano del Traffico.

Gli schemi di sviluppo della rete viaria, da inserire nel Piano Urbano del Traffico, sono approvati dalla Giunta comunale. A tali indicazioni dovrà attenersi lo schema di assetto urbanistico del distretto.

In tal modo si può prefigurare un intervento unitario di tutta l'area, degli spazi per la viabilità e degli spazi aperti ad uso pubblico.

esiti da conseguire

L'intervento complessivo deve garantire la completa riqualificazione dell'area in oggetto, attraverso l'integrazione con il tessuto urbano circostante e attraverso la valorizzazione delle risorse locali, siano esse naturali, quali l'asta fluviale del Sansobbia e il litorale, siano esse economiche, quali le attività commerciali ed artigianali connesse alla ceramica.

In particolare per la parte a nord della Aurelia, l'intervento di trasformazione dovrà:

- bonificare e riqualificare l'area industriale, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi dismessi. Tale intervento di riqualificazione dovrà estendersi anche a monte degli edifici in oggetto verso i capannoni industriali ancora in attività, per consentire una riqualificazione più ampia degli spazi aperti e della viabilità.
- promuovere il potenziamento di strutture ricettive di qualità
- tutelare quelle attività - artigianali e commerciali - legate alla ceramica e promuoverne lo sviluppo in relazione all'offerta turistica.

L'intervento di trasformazione della parte a sud dell'Aurelia dovrà perseguire gli stessi obiettivi, attraverso il recupero degli edifici esistenti, attraverso la riqualificazione degli spazi aperti e la connessione tra il distretto di trasformazione e il litorale.

Indicazioni, prescrizioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto. In

particolare, insieme ad una funzione caratterizzante legata al turismo ed alla ceramica, dovrà essere garantita una commistione di funzioni diverse di carattere prettamente urbano.
Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su corso Ferrari; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli). In particolare dovranno essere attentamente progettate le connessioni con il litorale e la passeggiata a mare, e con l'interno, lungo il Sansobbia. In tal senso dovranno essere create delle opportune sezioni stradali atte a consentire una percorrenza pedonale protetta e alberata, accanto ai nuovi insediamenti.
Nell'edificio della ex stazione ferroviaria, si prevede un intervento di recupero che sappia mantenere i caratteri particolari degli edifici, e che ospiti un servizio di uso pubblico. Questo spazio potrà essere ampliato per consentire di realizzare una struttura di maggior livello.
E' prescritto un collegamento pedonale in sottopasso o sovrappasso tra i settori 1 e 2.
I PUO dovranno inoltre rispettare le disposizioni dettate dallo specifico Piano di Bacino.

destinazioni d'uso
Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere urbano del contesto atte a perseguire gli obiettivi indicati. In particolare:
- turistico ricettivo (RI) 7.4.1 e 7.4.6
- residenza (RE)
- esercizi commerciali e uffici (SC - SCT) 7.3 con l'esclusione delle funzioni 7.3.3, 7.3.4.
- servizi di "quartiere" (SE) 7.6. e attrezzature (AIP) 7.7, in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.8.
- produttiva (PR) limitatamente alle funzioni 7.2.8 e 7.2.10.

Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

modalità di intervento
La dimensione del distretto di trasformazione e la diversa situazione degli impianti insediati, rendono prefigurabile una trasformazione articolata in modalità distinte, comunque coordinate attraverso uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intera area, in modo da coordinare gli interventi alle scelte infrastrutturali della viabilità.
Lo schema di assetto urbanistico dovrà essere conforme agli schemi di sviluppo della rete viaria, da inserire nel Piano Urbano del Traffico, approvati dalla Giunta comunale.
Per la parte a nord dell'Aurelia, le modalità d'intervento sono definite da uno o più strumenti urbanistici attuativi di approvazione comunale (PUO). Tali strumenti urbanistici potranno stabilire le modalità attuative atte a ipotizzare l'intervento in più fasi temporali, anche attraverso la suddivisione dell'area in più comparti.
Gli strumenti dovranno fornire regole morfologiche tali da garantire un intervento unitario pur ipotizzando fasi e modalità di attuazione diverse tra i vari settori.

norme geotecniche
Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso.
Il distretto DT1 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Sansobbia. Valgono, quindi, le relative norme.

Norme per il livello attuativo:
L'indagine geologica dovrà comprendere:

- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;
- natura granulometrica dei depositi fluviali e marini
- studio del comportamento della falda; per il controllo della falda sono necessari misurazioni periodiche con piezometri in foro;
- comportamenti geotecnici in presenza costante della falda;
- studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare;
- è necessario verificare le problematiche e i relativi interventi per la possibilità di interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.
- per la dispersione delle acque si fa riferimento all'art 10 delle norme generali

Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile.

Le destinazioni d'uso ammissibili sino alla approvazione del PUO sono:

- produttivo (PR) limitatamente alle funzioni 7.2.1, 7.2.3, relativi alle attività produttive esistenti all'entrata in vigore del PUC
- parcheggio pubblico o ad uso pubblico con tariffe e modalità di gestione convenzionate con il Comune.

Scheda	1. Foce del Sansobbia. Distretto di trasformazione

parametri urbanistici ed edilizi

settore 1: area a sud della strada statale Aurelia

dimensione settore 1	13.400,00 mq. ca.
strumento di attuazione	- concessione edilizia convenzionata;
funzioni ammesse	- servizi pubblici o ad uso pubblico - commerciale 7.3, con l'esclusione delle funzioni 7.3.3, 7.3.4, - parcheggi interrati (ad esempio nel rilevato della linea ferroviaria) - parcheggi - attrezzature e impianti pubblici 7.7, escluso 7.7.6 e 7.7.8
sup. lorda utile max	- recupero della volumetria esistente degli edifici della stazione ferroviaria - incremento massimo del 30 % della volumetria esistente - tutto il piano terra deve essere a destinazione pubblici esercizi commerciali connessi con il turismo
h massima	non superiore all'altezza degli edifici esistenti

Dovranno, inoltre, essere rispettate le indicazioni del Piano della Costa.
E' ammesso il recupero del volume del rilevato ferroviario mediante interventi edilizi non eccedenti l'attuale sagoma, al solo fine di consentire le destinazioni d'uso ammesse.
Il settore 1 fornisce al settore 2 del DT1 quota parte dei servizi pubblici per il raggiungimento degli standard previsti dall'art. 10, corrispondenti alle destinazioni attuali pari a:

- Verde pubblico attrezzato (passeggiata a mare): mq. 6.100,00
- Parcheggio pubblico: mq. 3.900,00

Pertanto qualunque intervento di trasformazione del settore 1 dovrà garantire il mantenimento dei suddetti standard minimi. Ad integrazione a questi dovranno essere forniti gli standard di cui all'art. 10 relativi all'intervento edilizio da realizzarsi nello stesso settore 1.
Nell'ipotesi di intervento nel settore 2 con più PUO, il Soggetto Attuatore avrà garantita una quota proporzionale di standard provenienti dal settore 1 in rapporto alla superficie lorda utile realizzata nel rispetto delle previsioni complessive previste dal PUC.[2]

settore 2: area a nord della strada statale Aurelia

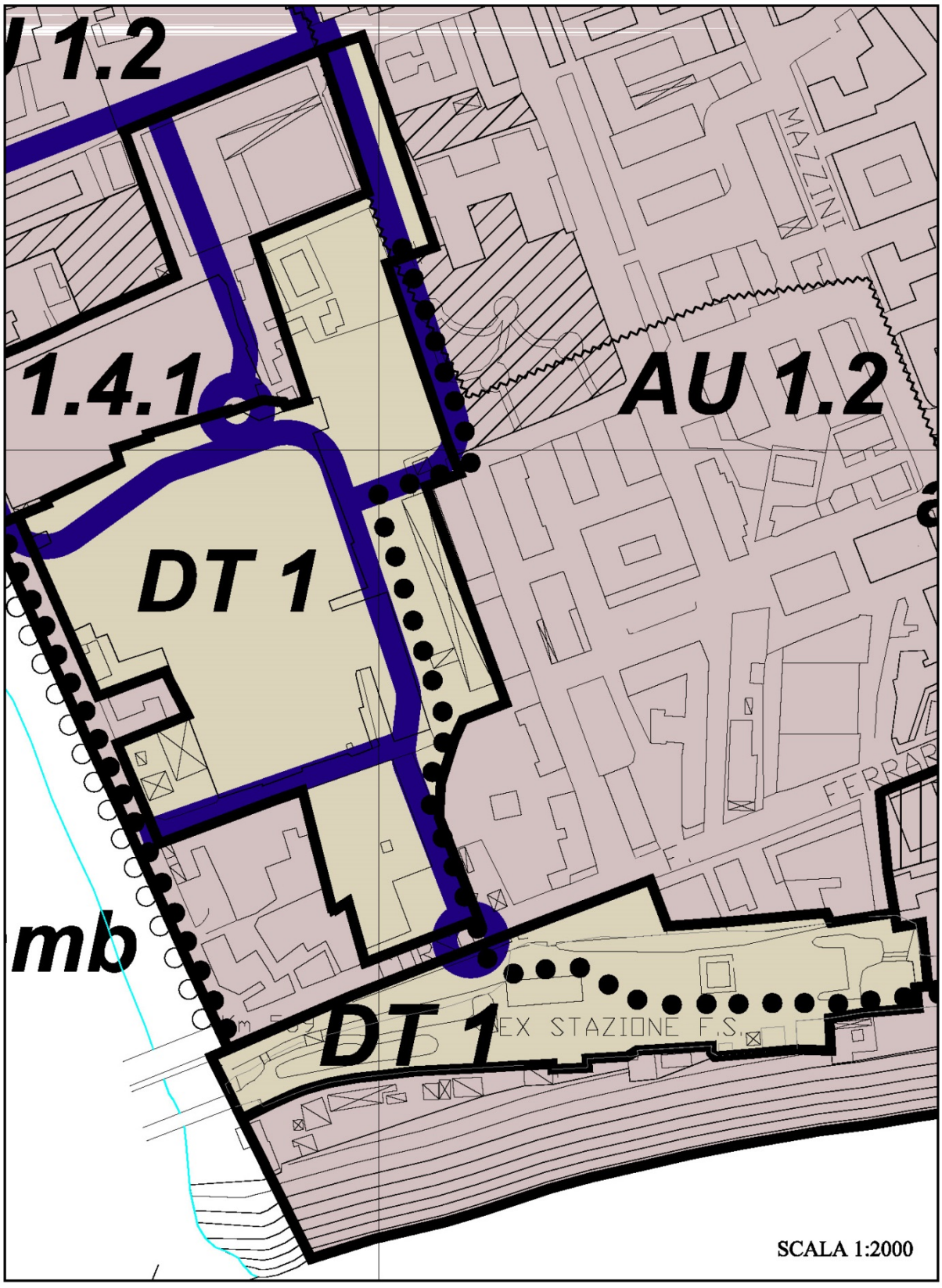
dimensione settore 2	32.750 mq. ca.
strumento d'attuazione	uno o più PUO

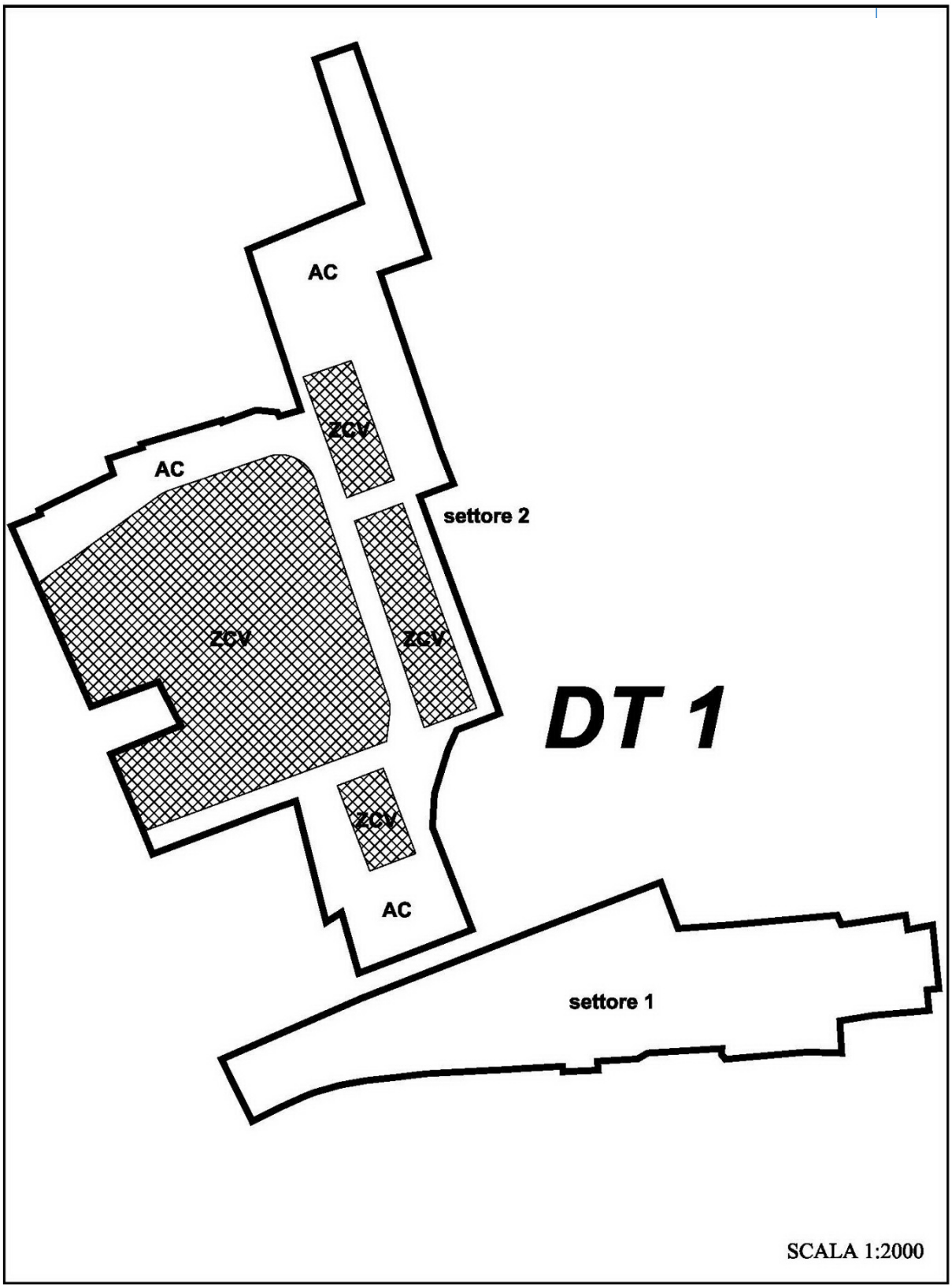
[2] Paragrafo inserito con delibera di CC n° 32 del 18.9.2017.

funzioni ammesse	- turistico ricettivo (non meno del 40 %) - residenza (non più del 30 %) - esercizi commerciali - laboratori artigianali legati alla ceramica e compatibili con il tessuto residenziale - spazi espositivi - studi professionali, uffici in locali d'abitazione - servizi di "quartiere" (chiese, scuole, asili nido, poste, case di riposo, cinematografi, palestre, verde attrezzato e simili) - parcheggi
sup. lorda utile max	16.000 mq ca.
densità base	0,5 mq/mq
densità massima[3]	0,66 mq/mq
h massima	non superiore agli edifici circostanti

Nel caso il PUO utilizzi la massima densità edificatoria possibile, lo stesso PUO dovrà essere approvato dalla Regione ai sensi e per gli effetti dell'art.5 della L.R.n°36/1997 e s.m..

[3] Vengono indicate una densità base e una densità massima, raggiungibile solo in presenza di una progettazione particolarmente attenta al raggiungimento degli obiettivi di Piano.


1.2
1.4.1
AU 1.2
DT 1
DT 1
MAZZINI
EX STAZIONE F.S.
SCALA 1:2000


AC
ZCV
AC
settore 2
ZCV
ZCV
DT 1
ZCV
AC
settore 1
SCALA 1:2000

DT 2. Area Gavarry

identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate e occupa una area di 36.000 mq.. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico.

esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- bonificare e riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;
- salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry;
- promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica;

indicazioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario che attraversi l'area in direzione sud – nord.

Gli schemi di sviluppo della rete viaria, da inserire nel Piano Urbani del Traffico, sono approvati dalla Giunta comunale. A tali indicazioni dovrà attenersi lo schema di assetto urbanistico del distretto.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso Ferrari; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area centrale con le funzioni al contorno, sia con i tessuto residenziale, sia con le aree pubbliche che si trovano a nord verso la linea ferroviaria, con il polo scolastico e il parco archeologico.

destinazioni d'uso

Le funzione ammissibili sono:
- turistico ricettivo (RI), escluso 7.4.4
- residenziale (RE)
- commerciale (SC – SCT) escluso 7.3.3 e 7.3.4;
- servizi di "quartiere" (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7.

Per la parte più interna si prevede un albergo connesso alla residenza, ma l'intervento dovrà garantire e salvaguardare il significativo spazio aperto tuttora presente, attraverso la progettazione di spazi aperti di pertinenza dell'albergo stesso, ma anche verde di connessione con il complesso scolastico ed il parco archeologico più a nord.
Dovranno essere realizzate opportune aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso o in sottosuolo.

modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di più strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e uno o più per il settore 2.
La complessità dimensionale e funzionale dell'area richiede comunque la redazione di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi.
Nelle more dell'attuazione del distretto sono consentiti parcheggio a raso o interrati nel rispetto delle opere infrastrutturali indicate nella scheda – norma e nell'esemplificazione progettuale del distretto.
Le volumetrie esistenti presenti nel settore 2 - regolarmente autorizzate all'entrata in vigore del PUC - possono essere demolite ed i relativi volumi possono essere trasferiti nelle zone di concentrazione volumetrica, meglio ubicati all'interno del distretto anche mediante accorpamento, sempre nel rispetto del disegno infrastrutturale.

norme geotecniche

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso
Il distretto DT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco.

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:
- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;
- natura granulometrica dei depositi fluviali e marini
- controllo della falda per cui sono necessarie misurazioni periodiche con piezometri in foro;
- è necessario verificare le possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.

Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile. Per interventi di adeguamento delle attività produttive, è consentita la copertura del cortile centrale interno all'area della Gavarry, con una altezza totale che non superi la linea di gronda attuale degli edifici laterali (più bassi dell'edificio di testata). Questo volume non verrà mai conteggiato ai fini della nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie demolite possono essere ricostruite in aderenza ad edifici esistenti sul confine del Distretto di Trasformazione.

Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate.

Scheda	2. Area Gavarry. Distretto di trasformazione

parametri urbanistici ed edilizi

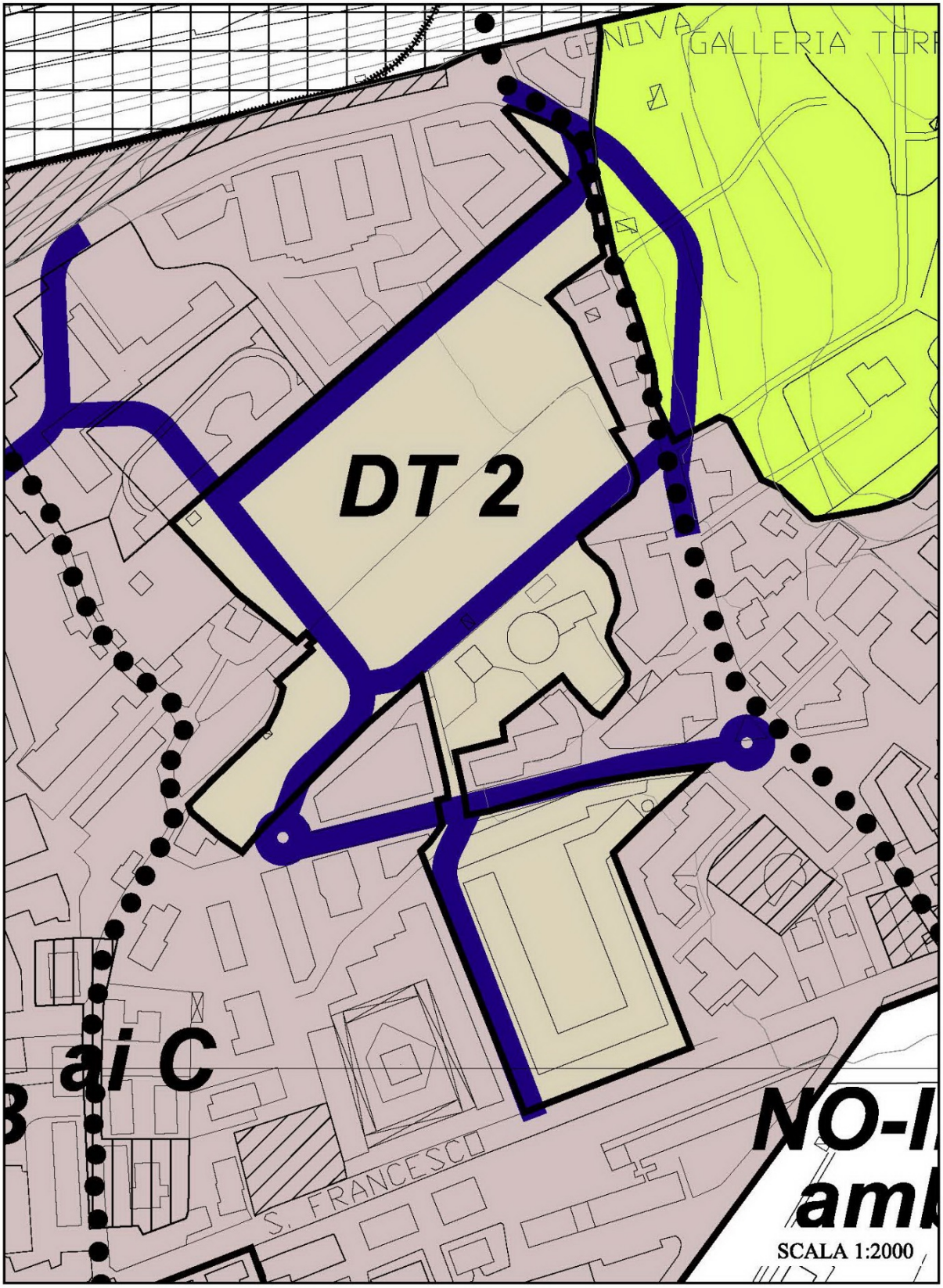
settore 1: area Gavarry

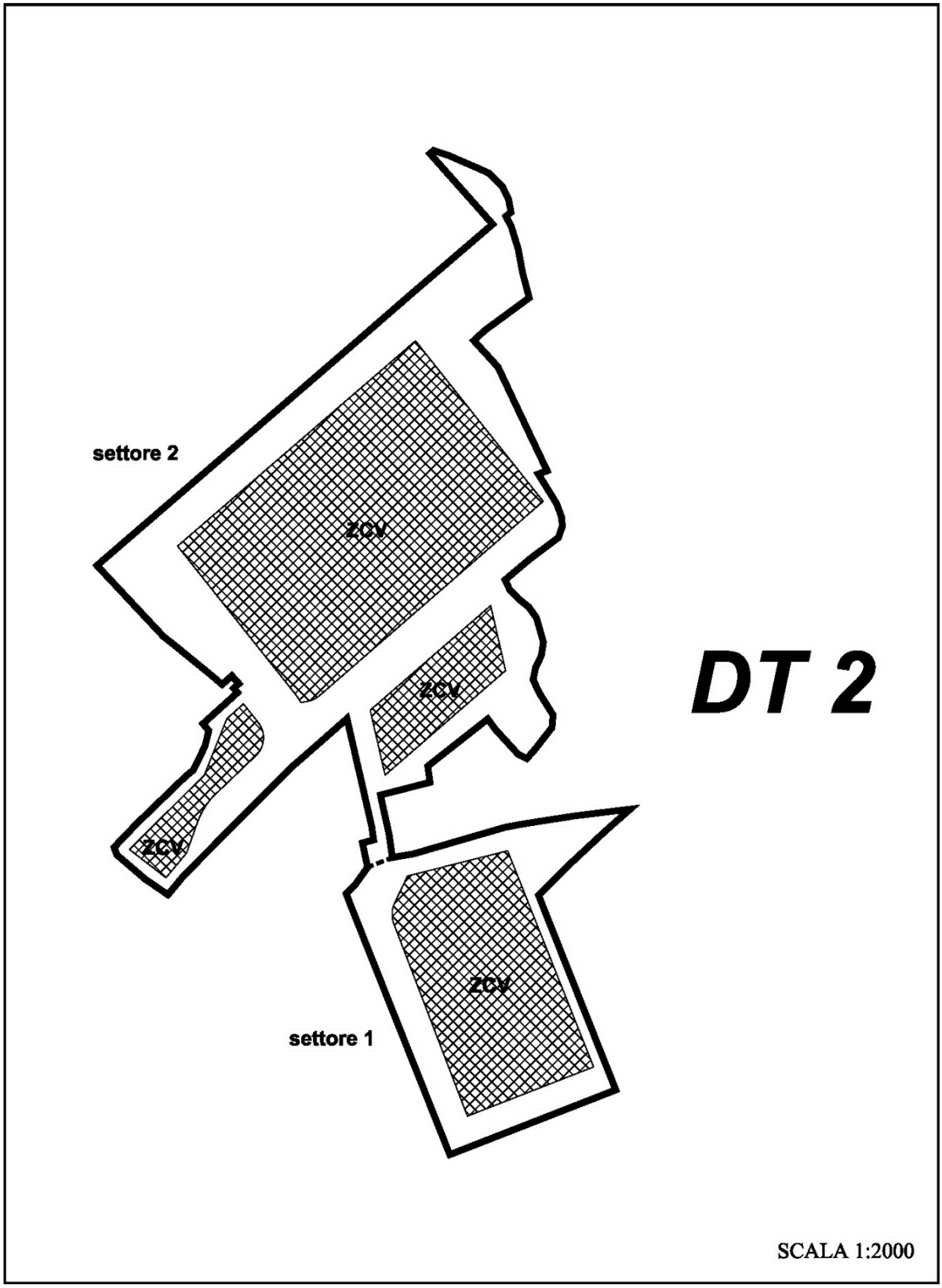
dimensione settore 1	8.850 mq ca.
strumento d'attuazione	PUO
funzioni ammesse	- residenza libera e convenzionata - tipologie residenziali orientate alla domanda di abitazione per gli anziani - turistico ricettiva - esercizi commerciali ai piani terra - laboratori artigianali legati alla ceramica - servizi pubblici o ad uso pubblico - studi professionali, uffici in locali d'abitazione - parcheggi anche interrati

Nel caso si addivenga alla demolizione e ricostruzione dell'attuale volume, lo stesso non dovrà superare il 50% di quello esistente e la sua collocazione dovrà essere tale da garantire una congrua distanza dall'Aurelia in modo da poter garantire uno spazio verde urbano che dia respiro all'asse viario.
La viabilità di collegamento dall'Aurelia alla via ad essa parallela e retrostante l'attuale fabbrica deve presentare caratteristiche dimensionali da controviale alberato.
Il dimensionamento delle altezze dovrà essere differenziato in modo da garantire una permeabilità visiva all'area (tre, quattro piani max). Il PUO dovrà farsi carico di individuare soluzioni progettuali volte a migliorare l'innesto con l'Aurelia, in particolare garantendo il mantenimento, se non l'arretramento, dell'attuale fronte in favore di spazi da adibire a verde urbano.

settore 2: area ex Gasometro

dimensione settore 2	27.150 mq ca.
funzioni ammesse:	- turistico ricettiva - residenza - esercizi commerciali al piano terra - verde pubblico attrezzato - parcheggio privato - parcheggio pubblico o ad uso pubblico
superficie lorda utile max	- residenza (max 60 % della s.l.u. totale)
densità massima	25.000 mc
h massima	14 m (4 piani fuori terra)


GENOVA
GALLERIA TORR
DT 2
ai C
S. FRANCESCO
SCALA 1:2000


settore 2
ZCV
ZCV
ZCV
ZCV
settore 1
DT 2
SCALA 1:2000

DT 3. Svincolo autostradale

identificazione
Il distretto di trasformazione individuato é attualmente occupato dallo svincolo del casello autostradale di Albisola Superiore.
Si ipotizza che questa area possa essere liberata nel medio lungo termine, grazie al trasferimento dello svincolo stesso.

esiti da conseguire
L'area liberata dallo svincolo attuale dovrà perseguire l'obiettivo di ridurre l'impatto ambientale sul contesto, indotto dalle infrastrutture esistenti e di progetto. Si dovranno creare opportune fascie di rispetto attraverso una attenta progettazione del verde.
Data la prossimità alla Villa Gavotti e al centro storico di Albisola Superiore, la progettazione dovrà valorizzare e riqualificare l'attuale situazione in relazione agli elementi presenti di estremo valore storico, culturale ed architettonico.

destinazioni d'uso
Le funzione ammissibili sono:
- servizi pubblici e di interesse pubblico, (SE)
- attrezzature ed impianti pubblici (AIP), escluso 7.7.6, 7.7.8

norme transitorie
Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile.
Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate.

norme geotecniche
Il distretto DT3 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fasce A, B e C del torrente Riobasco e fascia C del torrente Riobasco e Sansobbia. Valgono, quindi, le relative norme.
Zone A1 - C della carta della Suscettività geotecnica d'uso e relative norme:

Zona di tipo A1
Norme per il livello attuativo
L'indagine geologica dovrà comprendere:
- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- elenco delle indagini necessarie per la progettazione esecutiva (sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia dell'intervento; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture e la classificazione sismica);
- misurazioni periodiche della falda con piezometri in foro per la misura delle escursioni del tetto freatico.

Zona di tipo C
Occupa la maggior parte del distretto dove sono stati segnalati riporti già stabilizzati e sistemati.

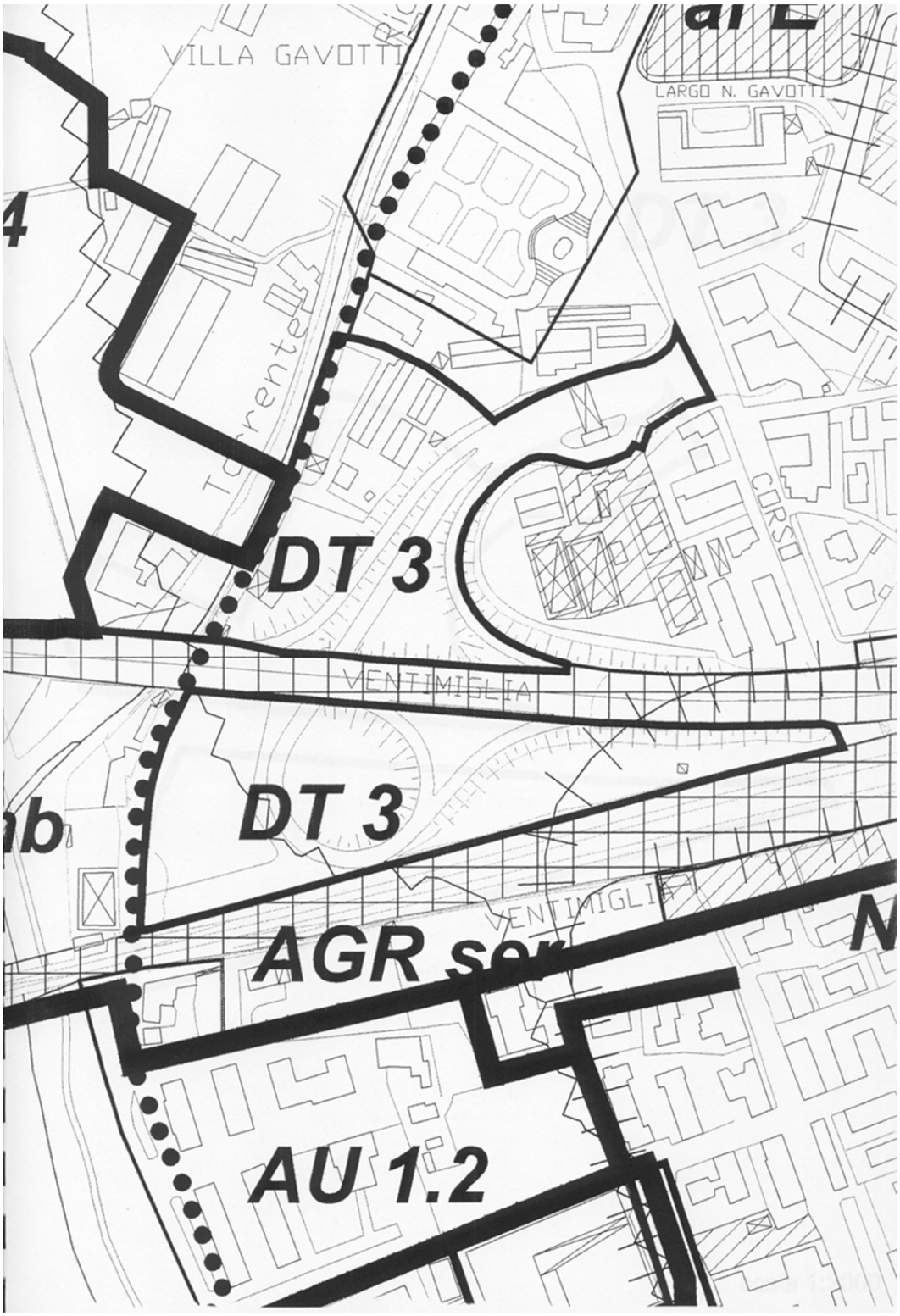
L'indagine geologica è mirata alla determinazione delle condizioni geotecniche per cui dovrà comprendere:
- sondaggi con recupero del materiale per eventuali prove di laboratorio integrati da prospezioni geofisiche;
- stato di consolidazione tramite prove penetrometriche e di carico su piastra;
- per la dispersione delle acque si fa riferimento all'art 10 delle norme generali.

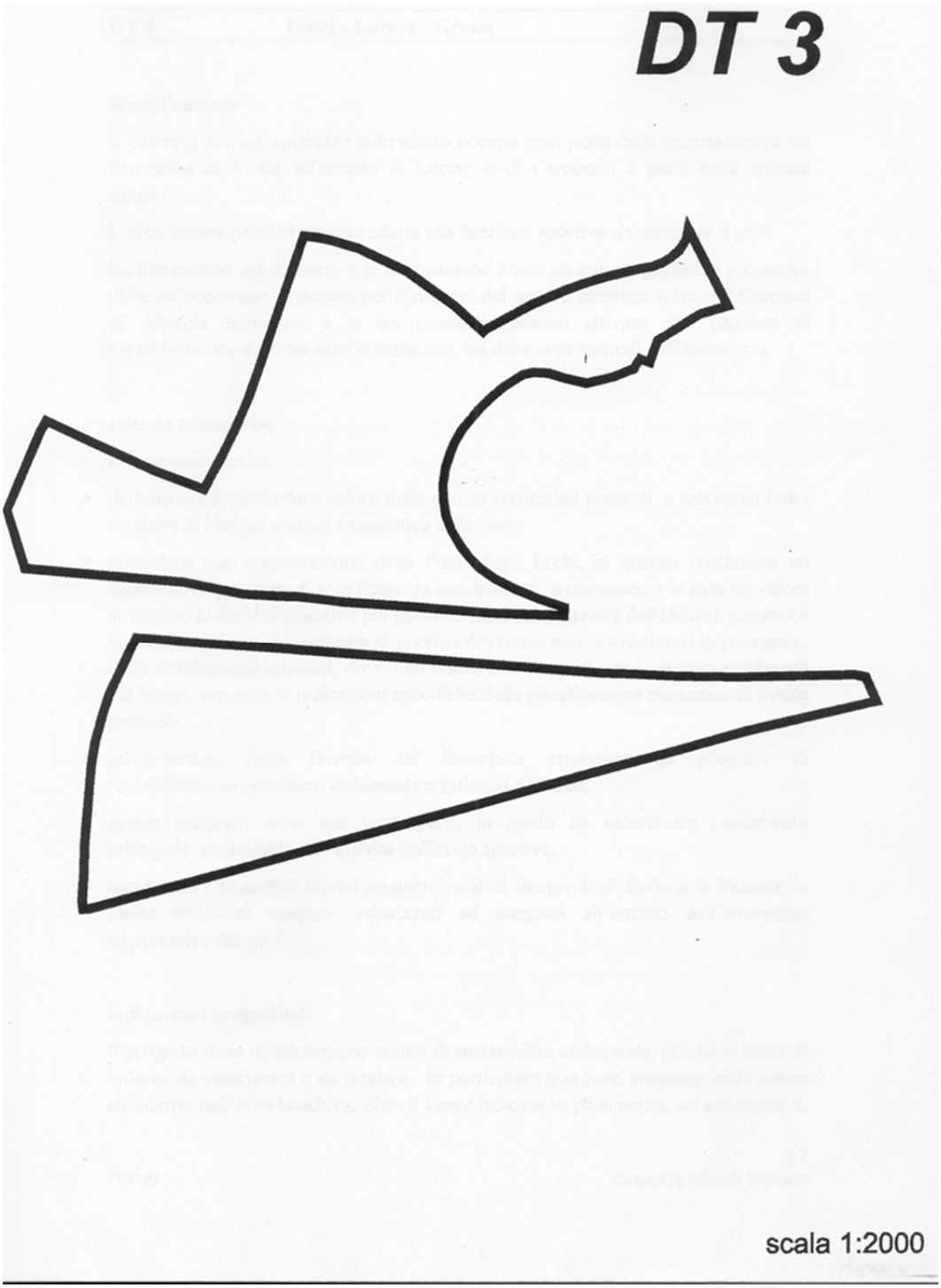
Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche a corredo del progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

Disciplina di livello puntuale MO-B

La progettazione di grandi opere (Aurelia bis) dovrà essere sottoposta ad uno studio di inserimento paesaggistico-ambientale.


VILLA GAVOTTI
LARGO N. GAVOTTI
DT 3
VENTIMIGLIA
DT 3
AGR ser
AU 1.2


DT 3
scala 1:2000

DT 4. Erchi - Luceto - Grana

identificazione

Il distretto di trasformazione individuato occupa gran parte della sponda destra del Sansobbia di fronte all'abitato di Luceto e di Carpineto e parte della sponda sinistra.
L'area appare particolarmente adatta alla funzione sportiva ricettiva per il golf.
La dimensione del distretto e la destinazione d'uso ad attività golfistico - sportiva offre un'occasione strategica per il rilancio del settore turistico di tutto il Comune di Albisola Superiore e le cui ricadute possono attivare altri processi di riqualificazione sia delle aree urbanizzate, sia delle aree naturali dell'entroterra.

esiti da conseguire

L'intervento dovrà:

- riconoscere il particolare valore delle risorse territoriali presenti, e salvaguardare i caratteri di identità storica e paesistica della zona;
- prevedere una conservazione della Piana degli Erchi, in quanto costituisce un significativo polmone di aree libere da insediamenti, e riconoscere in essa un valore strategico ai fini dell'obiettivo più generale della salvaguardia dell'identità paesistica di Albisola. I nuovi insediamenti previsti dovranno essere localizzati in prossimità degli insediamenti esistenti, dovranno essere ben integrati con i caratteri ambientali del luogo, secondo le indicazioni specifiche della pianificazione paesistica di livello puntuale;
- salvaguardare l'asta fluviale del Sansobbia attraverso un progetto di riqualificazione paesistico ambientale e turistico dell'area;
- essere integrato nelle sue varie parti, in modo da valorizzare l'intervento principale, cioè quello dell'attività golfistico sportiva;
- recuperare i manufatti storici esistenti, quali il Borgo degli Erchi e la Filanda, in modo che essi vengano valorizzati ed integrati all'interno dell'intervento complessivo del golf.

indicazioni progettuali

Il progetto deve contenere uno studio di sostenibilità ambientale, poiché si tratta di un'area da valorizzare e da tutelare. In particolare non sono ammesse edificazioni all'interno dell'area boschiva, oltre il limite indicato in planimetria, ad eccezione di piccole strutture di ristoro lungo i percorsi pedonali e ciclabili. Nelle aree adibite al gioco del golf, in sponda destra e sinistra del Sansobbia, sono ammesse solo le attrezzature strettamente necessarie alla funzione sportiva. Nelle altre aree é ammessa l'edificazione secondo le indicazioni di livello puntuale

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà inserirsi in prossimità degli insediamenti esistenti del Borgo degli Erchi e della Filanda, in modo da valorizzare le strutture esistenti ed integrarle con le volumetrie di nuova previsione.
Oltre ad una viabilità interna di servizio, dovrà essere garantito un adeguato circuito di percorsi ciclabili e pedonali, che consentano la completa fruizione dell'area, in base al progetto generale del 'Sistema del verde e dei percorsi' indicato dalle tavole di PUC. In particolare dovranno essere attentamente progettate le connessioni tra gli spazi adibiti al golf e agli spazi - aperti e chiusi - di uso pubblico.
Dovranno essere create delle opportune sezioni stradali atte a consentire una percorrenza pedonale e ciclabile protetta e alberata, accanto ai nuovi insediamenti.
La volumetria esistente può essere riutilizzata nel rispetto dei caratteri degli edifici stessi. Gli edifici intorno al Borgo degli Erchi e la Filanda, pur non essendo elementi di particolare valore storico, mantengono una propria identità che é importante mantenere. Sono quindi da

recuperare attraverso interventi di recupero e ristrutturazione, mantenendo quegli elementi che ne definiscono l'identità.

norme transitorie
Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile.
Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate.

norme geotecniche
Il distretto DT4 ricade in parte nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Sansobbia e fasce B e C della confluenza torrente Sansobbia torrente Riobasco e parzialmente nella fascia di riassetto fluviale del Bacino del Sansobbia.
Valgono, quindi, le relative norme.

Scheda	4. Erchi - Luceto - Grana. Distretto di trasformazione

parametri urbanistici ed edilizi

settore 1: area Golf in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia

prescrizione:
Le previsioni edificatorie che seguono sono legate inscindibilmente al campo da golf e potranno quindi, trovare attuazione solo laddove si proceda alla realizzazione di tale impianto, in caso contrario non troverà applicazione la disciplina prevista dovendosi, quindi procedere ad una variante al PUC, volta a riconsiderare l'ipotesi di trasformazione.

norme geotecniche:
Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso

Norme di livello attuativo
Buona parte dell'area è inserita in fascia di inondabilità di tipo C (Tr = 500 anni) ed in piccola parte in fascia B (200 anni). Il PUO dovrà comprendere il progetto di arginatura in grado di eliminare il rischio di inondazione dell'area e permettere la richiesta di modifica del Piano di Bacino stralcio.
L'indagine geologica dovrà comprendere:
- esecuzione di prove penetrometriche per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli; pozzetti geognostici con prove di permeabilità in situ
- elenco delle indagini geologiche e geotecniche a corredo dei progetti esecutivi
- studio del comportamento della falda; per il controllo della falda sono necessari misurazioni periodiche con piezometri in foro;
- progetto di sistemazione idraulica con particolare riferimento ai rischi di inquinamento delle acque ad uso potabile in relazione all'impiego di diserbanti e fertilizzanti (presenza di pozzi idropotabili)
- indicazioni sulla tipologia degli interventi atti a ridurre l'esondabilità del T. Sansobbia.

Norme per il livello esecutivo
Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo

disciplina paesistica di livello puntuale MO-B - MO-A.
I caratteri geomorfologici della zona presentano aspetti caratteristici di porzione iniziale della piana alluvionale, passante da alveo in roccia ad alveo in sedimenti fluviali. Le modificazioni geomorfologiche ammesse debbono essere congruenti con l'assetto esistente, mantenendo la riconoscibilità delle forme naturali.

norme di attuazione
vengono di seguito riportate le norme contenute nell'accordo di programma cui alla delibera di Giunta regionale n° 288 in data 14.3.2003.

NORME DI ATTUAZIONE DEL SETTORE 1 DEL DT4

articolo 1 - delimitazione dello SAU

1-L'area assoggettata a schema di assetto urbanistico coincide con il perimetro dei settore 1 "area golf in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia" dei "'distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto - Grana". Il perimetro dell'area assoggettata a schema di assetto urbanistico è indicato nelle planimetrie allegate all'accordo di programma e precisamente nella tavola 1 denominata "strumento urbanistico attuativo - progetto - quadro d'insieme per l'attuazione del settore I" datata febbraio 2003 in scala 1:2.000.

articolo 2 - contenuti, effetti ed attuazione dell'accordo di programma

1-Gli interventi ricompresi nello schema di assetto urbanistico si attuano mediante:

a)-uno strumento urbanistico attuativo unico per le aree in sponda destra del torrente Sansobbia;

b)-uno strumento urbanistico attuativo per le aree in sponda sinistra del torrente Sansobbia;

2-Gli strumenti urbanistici attuativi di cui al comma precedente sono di interesse regionale, ai sensi dell'articolo 85 –comma I. lettera a), punto 5) -della legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e successive modificazioni, e comportano contestuale:

a)-rilascio dell'autorizzazione di massima, ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 8 luglio 1987 n. 24 e successive modificazioni;

b)-pronuncia di compatibilità, ai sensi dell'articolo 10 della legge 30 dicembre 1998 n. 38 (verifica screening).

articolo 3 - disciplina urbanistico-edilizia Borgo degli Erchi

1)-La funzione caratterizzante è la residenza.

2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:

a) connettivo urbano
b) spazi per il parcheggio pubblico;
c) spazi da destinare a verde pubblico.

3)-Sono consentiti interventi di nuova edificazione e, limitatamente agli edifici esistenti, di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31 - comma 1, lettera c) della legge 5 agosto 1978 n. 457.

4)-La densità edificatoria, comprensiva dei fabbricati preesistenti mantenuti, non può essere superiore a 9.503 mq di superficie agibile, e comunque, deve rispettare la superficie agibile indicata negli schemi di tipi edilizi del relativo strumento urbanistico attuativo.

articolo 4 - disciplina urbanistico-edilizia del "Complesso della Filanda"

1)-La funzione caratterizzante è la residenza turistico-alberghiera, di cui all'articolo 3 - coma 5 - della legge regionale 4 marzo 1982 n. 11.

2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:

a)-residenza;
servizi complementari e accessori all'impianto golfistico;
b)-connettivo urbano
c)-spazi per il parcheggio pubblico;
d)-spazi da destinare a verde pubblico;

3)-Sono consentiti interventi di nuova edificazione e**,** limitatamente agli edifici esistenti, di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31 - comma 1, lettera c) - della legge 5 agosto 1978 n. 457

articolo 5 - disciplina urbanistico-edilizia Golf in aree in sponda destra dei torrente Sansobbia

1)-La funzione caratterizzante è il percorso golfistico.

2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:

a)-spazi per il parcheggio pubblico;
b)-spazi da destinare a verde pubblico.

3)-Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, e, quindi, la densità edificatoria è pari a 0 mq di superficie agibile.

articolo 6 - disciplina urbanistico-edilizia arte in sponda sinistra dei torrente Sansobbia ubicate a sud

1)-Sono funzioni caratterizzanti
- a)-la residenza;
- b)-il percorso golfistico.

2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:
- a)-connettivo urbano
- b)-spazi per il parcheggio pubblico;
- c)-spazi da destinare a verde pubblico;

3)-Sono consentiti interventi di nuova edificazione e, limitatamente agli edifici esistenti, di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'art. 31 – comma 1, lettera e) - della legge 5 agosto 1978 n. 457.

4)-La densità edificatoria, comprensiva degli eventuali fabbricati preesistenti mantenuti, non può essere superiore a 2.100 mq di superficie agibile, e comunque, deve rispettare la superficie agibile indicata negli schemi di tipi edilizi del relativo strumento urbanistico attuativo

articolo 7 - disciplina urbanistico-edilizia aree in sponda sinistra dei torrente Sansobbia nell'ambito del settore 1 ubicate a nord dei tracciato del tracciato della "Aurelia bis"

1)-La funzione caratterizzante sono gli impianti ludico-sportivi e ricreativi attrezzati all'aperto.

2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:
- a)-servizi complementari e accessori agli impianti ludico-sportivi e ricreativi previsti in tale ambito;
- b)-spazi per il parcheggio pubblico;
- c)-spazi da destinare a verde pubblico;

3)-Sono consentiti interventi di nuova edifícazione e, limitatamente agli edifici esistenti, di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell' articolo 31 - comma 1, lettera e) - della legge 5 agosto 1978 n 457.

4)-la densità edifícatoria, comprensiva degli eventuali fabbricati preesistenti mantenuti non può essere superiore a 105 mq di superficie agibile, e comunque, deve rispettare la superficie agibile indicata negli schemi di tipi edilizi dei relativo strumento urbanistico attuativo.

articolo 8 - parcheggi di pertinenza e standard

1)-La quantità di aree da destinare a spazi per parcheggi di pertinenza - dovuti ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989 n. 122 - deve essere computata facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.

2)-La quantità complessiva di aree da destinate a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere dimensionata in misura non inferiore a 25 mq/abitante

di cui:
- a)-la quota di aree da destinare a spazi per. il parcheggio pubblico sono da computare in misura di 2,5 ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d), dei D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, dei D.M. 2 aprile 1968 n.

1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti;

b)-la quota di aree da destinate a verde pubblico sono da computare in misura di 9,0 mq/abitante- ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti.

3)-Limitatamente alla parte destinata a residenza turistico alberghiera la quantità complessiva di aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere dimensionata in misura non inferiore a 18 mq/abitante di cui:

a)-la quota di aree da destinare a spazi per il parcheggio pubblico sono da computare in misura di 2,5 mq/abitanti ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti;

b)-la quota di aree da destinare a verde pubblico sono da computare in misura di 9,0 mq/abitante ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti.

articolo 9 - altezza lorda, superficie agibile, volume virtuale

1)-Si definisce altezza lorda di piano (h, espressa in metri) la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio e quello del solaio soprastante; essa è data dalla somma dell'altezza interna di piano e dello spessore del solaio soprastante; nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, per altezza lorda di piano ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto all'estradosso del solaio soprastante (altezza media pesata);

2)-Si definisce superficie agibile (S.A. espressa in metri quadrati) la superficie di solaio, misurata al filo interna dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse; non costituiscono superficie agibile:

a)-le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici, nonché ì locali di pertinenza, quali cantine e sottotetti, purché non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale;

b)-i portici, le tettoie, i piani liberi, i poggioli, le logge;

c)-i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se interrati o siti al piano terreno;

3)-La superficie agibile così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla legge regionale n. 2511995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione per i parcheggi privati non pertinenziali che, pur non rientrando nella superficie agibile, sono soggetti al contributo, e viceversa per i servizi di uso pubblico eventualmente esonerati per legge dal contributo concessorio, ma sottoposti alla misurazione della superficie agibile.

4)-La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia dei contributo di urbanizzazione sia della quota pertinenziale, è calcolata al netto dei muri perimetrali e delle eventuali rampe di accesso e di comunicazione tra i piani.

5)-Si definisce volume virtuale di un fabbricato (espresso in metri cubi), ai fini del calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della superficie agibile per un'altezza virtuale di 3,50 metri.

NORME DI ATTUAZIONE DELLO SUA AREE IN SPONDA DESTRA DEL TORRENTE SANSOBBIA NELL'AMBITO DEL SETTORE 1 "AREA GOLF IN SPONDA DESTRA E SPONDA SINISTRA DEL SANSOBBIA" DEL "DISTRETTO DI, TRASFORMAZIONE DT4 ERCHI - LUCETO - GRANA"

articolo 1- delimitazione dello SUA

1)-L'area assoggettata a strumento urbanistico attuativo coincide con il perimetro delle aree in sponda destra del torrente Sansobbia ricomprese nel settore 1 "area golf in sponda destra e sponda sinistra dei Sansobbia" del "distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto Grana'.
2)-Il perimetro dell'area assoggettata a strumento urbanistico attuativo indicato nelle planimetrie allegate alle presenti norme di attuazione precisamente nella tavola 1 denominata "strumento urbanistico attuativo - progetto - quadro d'insieme per l'attuazione del settore I" datata febbraio 2003 in scala 1:2.000.

articolo 2 - _contenuti, effetti ed attuazione dello SUA

1)-Gli interventi ricompresi nello strumento urbanistico attuativo relativo alle aree in sponda destra dei torrente Sansobbia nell'ambito dei settore i."area golf in sponda destra e sponda sinistra dei Sansobbia" del distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto - Grana", si attuano mediante titoli edilizi diretti.

articolo 3 - _disciplina urbanistico-edilizia Borgo degli Erchi

1)-La funzione caratterizzante è la residenza.
2)-Sono altresì consentite le seguenti finzioni:
a)-connettivo urbano
b)-spazi per il parcheggio pubblico;
c)-spazi da destinare a verde pubblico;
2)-Sono consentiti- interventi di nuova edificazione e, limitatamente agli edifici esistenti di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31 - comma 1, lettera c).- della legge 5 agosto 1978 n. 457.
3)-La densità edificatoria, comprensiva dei fabbricati preesistenti mantenuti, non può essere superiore a 9.503 mq di superficie agibile, e comunque, deve rispettare la superficie agibile indicata negli schemi di tipi edilizi dei relativo strumento urbanistico attuativo.

articolo 4 - disciplina urbanistico -edilizia Complesso della Filanda

1)-La funzione caratterizzante è la residenza turistico - alberghiera, di cui all'articolo 3 - coma 5 - della legge regionale 4 marzo 1982 n. 11.
2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:
a) residenza;
b) servizi complementari e accessori all'impianto golfistico;
c) connettivo urbano;
d) spazi per il parcheggio pubblico;
e) spazi da destinare a verde pubblico;
3)-Sono consentiti interventi di nuova edificazione e, limitatamente agli edifici esistenti di solo restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'articolo 31 - comma 1, lettera e) - della legge 5 agosto 1978 n. 457.

4)-La densità edificatoria, comprensiva dei fabbricati preesistenti mantenuti, non può essere superiore a 5.997 mq di superficie agibile, e comunque, deve rispettare la superficie agibile indicata negli schemi di tipi edilizi dei relativo strumento urbanistico attuativo.

articolo 5 - disciplina urbanistico -edilizia Golf in aree in sponda destra del torrente Sansobbia

1)-La funzione caratterizzante è il percorso golfistico.
2)-Sono altresì consentite le seguenti funzioni:
a)-spazi per il parcheggio pubblico;
b)-spazi da destinare a verde pubblico.
3)-Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, e, quindi la densità edificatoria è pari a 0 mq di superficie agibile.

articolo 6 - parcheggi di pertinenza e standard

1)-La quantità di aree da destinare a spazi per parcheggi di pertinenza - dovuti ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n°1150 così come sostituito dall'articolo 2, comma2, della legge 24 marzo 1989 n°122 – deve essere computata facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di volume.
2)-La quantità complessiva da aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere dimensionata in misura non inferiore a 25 mq/abitante di cui
a)-la quota di aree da destinare a spazi per. il parcheggio pubblico sono da computare in misura di 2,5 ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d), dei D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, dei D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti;
b)-la quota di aree da destinate a verde pubblico sono da computare in misura di 9,0 mq / abitante- ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti.
3)-Limitatamente alla parte destinata a residenza turistico alberghiera la quantità complessiva di aree da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico deve essere dimensionata in misura non inferiore a 18 mq/abitante di cui:
a)-la quota di aree da destinare a spazi per il parcheggio pubblico sono da computare in misura di 2,5 mq/abitanti ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera d), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti;
b)-la quota di aree da destinare a verde pubblico sono da computare in misura di 9,0 mq/abitante ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera e), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, tenuto conto che ai sensi dell'articolo 3, comma 3, del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, ad ogni abitante da insediare corrispondono 80 mc di volume, facendo riferimento al volume virtuale dei singoli manufatti.

articolo 7 - prescrizioni particolari

1)-In ragione della distanza fra il Borgo degli Erchi ed il Complesso della Filanda, è necessario che, al fine di garantire la necessaria funzionalità, le quote di aree da destinare a:

a)-spazi per parcheggi di pertinenza, dovuti ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989 n. 122;

b)-spazi per il parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera. d), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

devono essere localizzati nelle vicinanze dell'insediamento a cui si riferiscono e nella misura minima prevista dalle tabelle riportate.

2)-Le quote di aree da destinare a:

a)-spazi per parcheggi di pertinenza, dovuti ai sensi dell'articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150 così come sostituito dall'articolo 2, comma 2, della legge 24 marzo 1989 n. 122;

b)-spazi per il parcheggio pubblico, ai sensi dell'articolo 3, collina 2, lettera d), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;

c)-spazi per il verde pubblico, ai sensi dell'articolo 3, comma 2, lettera c), del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444-

relativamente alle aree in sponda sinistra del torrente Sansobbia nell'ambito dei settore 1 "area golf in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia" del "distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto - Grana", devono essere reperite totalmente all'interno delle aree stesse.

3)-I parcheggi pubblici o gravati di servitù di uso pubblico devono essere gestiti dal soggetto attuatore a aventi causa in modo strettamente connesso e funzionale all'operatività dei complessi edilizi a cui si riferiscono.

4)-In sede di progettazione esecutiva potrà essere valutata la opportunità di prevedere un collegamento veicolare fra il Borgo degli Erchi ed il Complesso della Filanda all'interno del perimetro dello Strumento Urbanistico Attuativo relativo alle aree in sponde destra del torrente Sansobbia nell'ambito del settore 1 "area gode in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia" del "distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto - Grana".

5)-In sede di progettazione definitiva c/o esecutiva occorre altresì:

a)-prendere atto degli elaborati di carattere generale che sminuiscono i pesi dei fronti dei fabbricati con la sistematica riduzione delle parti a portico, che debbono assumere carattere episodico e non reiterativo, senza prolungamenti a balcone che ne accentuano il peso in termini visivi e che aumentano di fatto l'inviluppo dei fabbricati;

b)-ridimensionare i volumi non abitativi dei sottotetti ricavati sopra l'ultimo livello abitativo prevedendo sistematicamente ,una traslazione della linea di imposta e della pendenza e se del caso realizzando i solai interni con soluzioni mansardate;

c)-ridurre ad un massimo di 2,00 metri l'altezza dei muri di sostegno (che dovranno essere del tipo pietra a vista) in corrispondenza di sistemazioni a verde, percorsi o parcheggi, introducendo eventualmente ciglioni o scarpate inerbite o piantumate; ciò vale anche per 'il fronte del terrapieno a sostegno delle aree di gioco previsto a lato dei fabbricato della Filanda in cui si evidenze un fronte eccessivamente incidente;

d)-prevedere una duna piantumata a fronte della zona basamento a servizi in corrispondenza della club house, che ne impedisca la lettura da una visione da sponda destra dei torrente Sansobbia;

e)-rendere pubblico o di uso pubblico la percorrenza a margine dell'a.rea golf (il cosiddetto percorso vita) al fine di renderlo effettivamente fruibile dalla collettività, ed accentuando l'importanza dei coni visivi dal percorso verso le aree di gioco ed il corso d'acqua e verso l'emergenza paesistica della Filanda e della sua torre.

6)-In sede di progettazione edilizia degli interventi previsti nel progetto dovrà essere garantito il rispetto delle disposizioni della legge 9 gennaio 1989 n. 13 e del relativo decreto

ministeriale 14 giugno 1989 n. 236, nonché, della legge regionale 22 giugno 1989 n. 15 in materia di barriere architettoniche.

articolo 8 - altezza lorda, superficie agibile, volume virtuale

1)-Si definisce altezza lorda di piano (hl, espressa in metri) la distanza tra l'estradosso del solaio di calpestio e quello del solaio sottostante; essa è data dalla somma dell'altezza interna di piano e dello spessore dei solaio soprastante; nel caso in cui il solaio soprastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, per altezza lorda di piano ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso dei solaio soprastate (altezza media pesata);

2)-Si definisce superficie agibile (S.A. - espressa in metriquadrati) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse; non costituiscono superficie agibile:

a)-le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i locali tecnici nonché i locali di pertinenza, cantine e sottotetti purché non aventi caratteristiche di abitabilità, i passaggi distributivi comuni con esclusione di quelli a destinazione commerciale;

b)-i portici, le tettoie, i piani liberi, i poggioli, le logge;

c)-i parcheggi privati, anche non pertinenziali e le relative rampe solo se interrati o siti al piano terreno;

3)-La superficie agibile così definita coincide con la superficie di riferimento individuata dalla legge regionale n. 25/1995 per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, fatta eccezione, per i parcheggi privati -non pertinenziali che, pur non rientrando nella superficie agibile, sono soggetti al contributo, e.viceversa per i1servizi di uso pubblica eventualmente esonerati per legge dal contributo concessorio, ma sottoposti alla misurazione della superficie agibile.

4)-La superficie dei parcheggi privati, ai fini della determinazione sia dei contributo di urbanizzazione sia della quota pertinenziale, è calcolata al netto dei muri perimetrali e delle eventuali rampe di accesso e di comunicazione tra i piani. .

5)-Si definisce volume virtuale di un fabbricato (espresso in metri cubi), ai fini dei calcolo dei parcheggi pertinenziali, della valutazione di impatto ambientale e di altre prescrizioni di legge, il prodotto della superficie agibile per un'altezza virtuale di 3,50 metri.

articolo 9 - margini di flessibilità progettuale relativi alla Strumento Urbanistico Attuativo delle aree in sponda destra

1)-Per gli interventi edilizi relativi allo Strumento Urbanistico Attuativo delle aree in sponda destra del torrente Sansobbia nell'ambito del settore 1 -"area golf in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia" dei "distretto di trasformazione DT4 Erchi - Luceto - Grana", in sede di progettazione esecutiva è consentito uno scostamento nelle dimensioni planoaltimetriche con i seguenti limiti:

a) ± 1,00 metro rispetto alle dimensioni altimetriche;

b) ± 2,00 metro rispetto alle dimensioni planimetriche;

c) scostamento rispetto alla superficie agibile massima di ciascun corpo di fabbrica non superiore al 30% rispetto al parametro della superficie agibile;

2)-E' altresì consentito modificare le funzioni relative al Borgo degli Erchi ed al complesso della Filanda per una quota non superiore al 5% della superficie complessiva

articolo 10 - fasi di attuazione

Lo strumento urbanistico attuativo relativo alle aree in sponda destra dei torrente Sansobbia ricomprese nel settore 1 "area golf in sponda destra e sponda sinistra del Sansobbia" del "distretto di trasformazioneone DT4 Erchi - Luceto - Grana" si attua nei seguenti termini, ferma restando la facoltà di realizzazione contestuale di tutti gli interventi:

1)-fase 1:

a)-opere di sistemazione relative al canale di gronda ed alla sistemazione idraulica relativa al rio Legao ed al torrente Sansobbia;

b)-realizzazione delle opere relative alle reti di scarico delle acque bianche e nere e di tutte le reti dei servizi di fornitura elettrica, d'acqua potabile, di gas e reti telefoniche generali;

c)-sistemazione di percorso golfistico "certificato" a 9 'buche' idoneo a competizioni di livello internazionale e di un campo pratica;

d)-la realizzazione di percorso pedonale privato di uso pubblico di fruizione ambientale che si snoda a mezza costa ed a monte degli insediamenti;

2)-fase 2:

a)-realizzazione di ponte di attraversamento del Sansobbia a servizio dei complesso della Filanda;

b)-realizzazione delle infrastrutture viarie;

c)-realizzazione nel complesso della Filanda dei servizi annessi all'attività golfistica costituiti da una club house, ottenuti dalla ristrutturazione del vetusto fabbricato esistente e dalla realizzazione di nuovi manufatti edilizi;

d)-realizzazione nel complesso della Filanda di una residenza turistico-alberghiera, di cui all'articolo 3 - coma 5 - della legge regionale 4 marzo 1982 n. 11, in prossimità del vetusto fabbricato esistente;

3)-fase 3

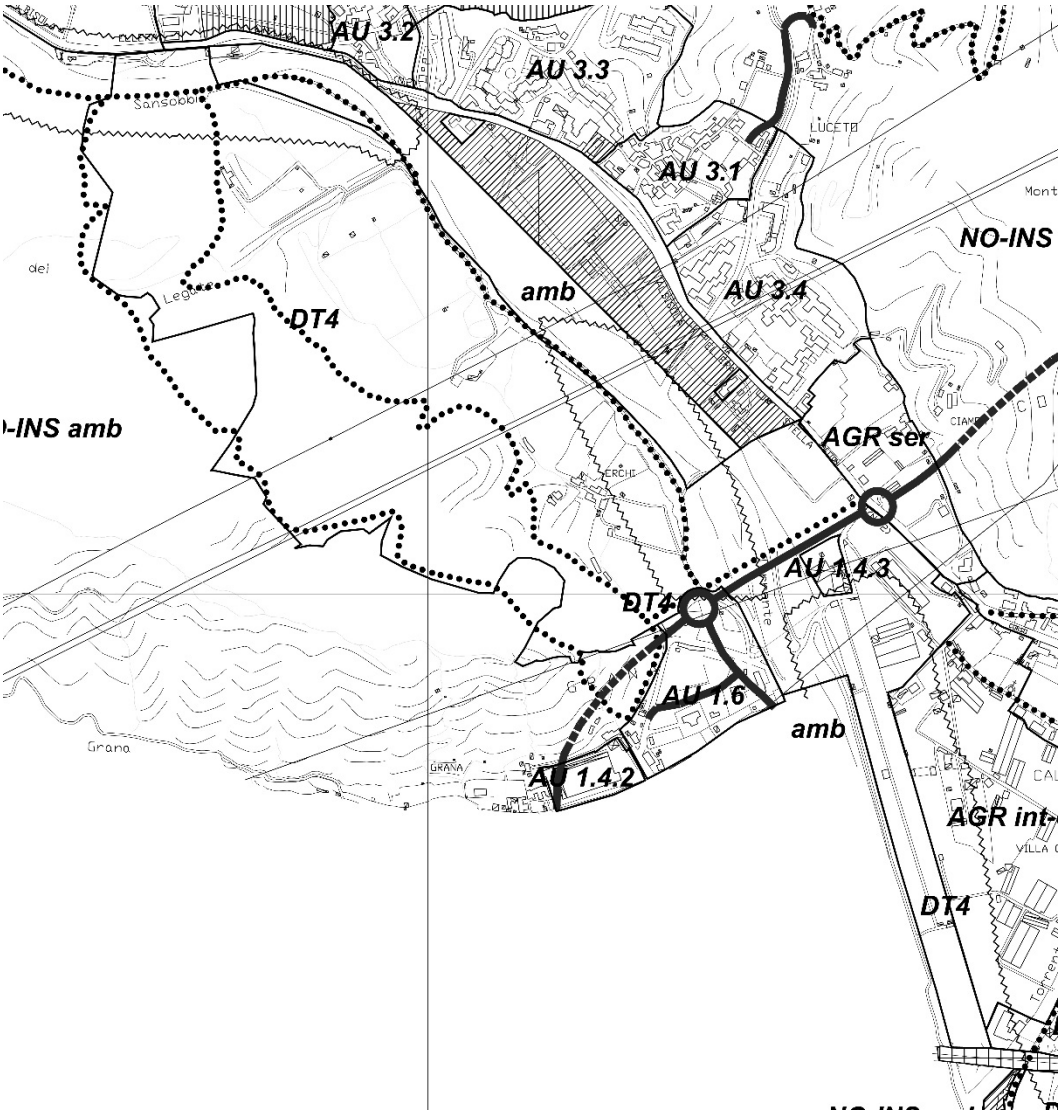
a)-la riqualificazione del borgo degli Erchi attraverso il recupero degli edifici esistenti con interventi di restauro e risanamento conservativo;

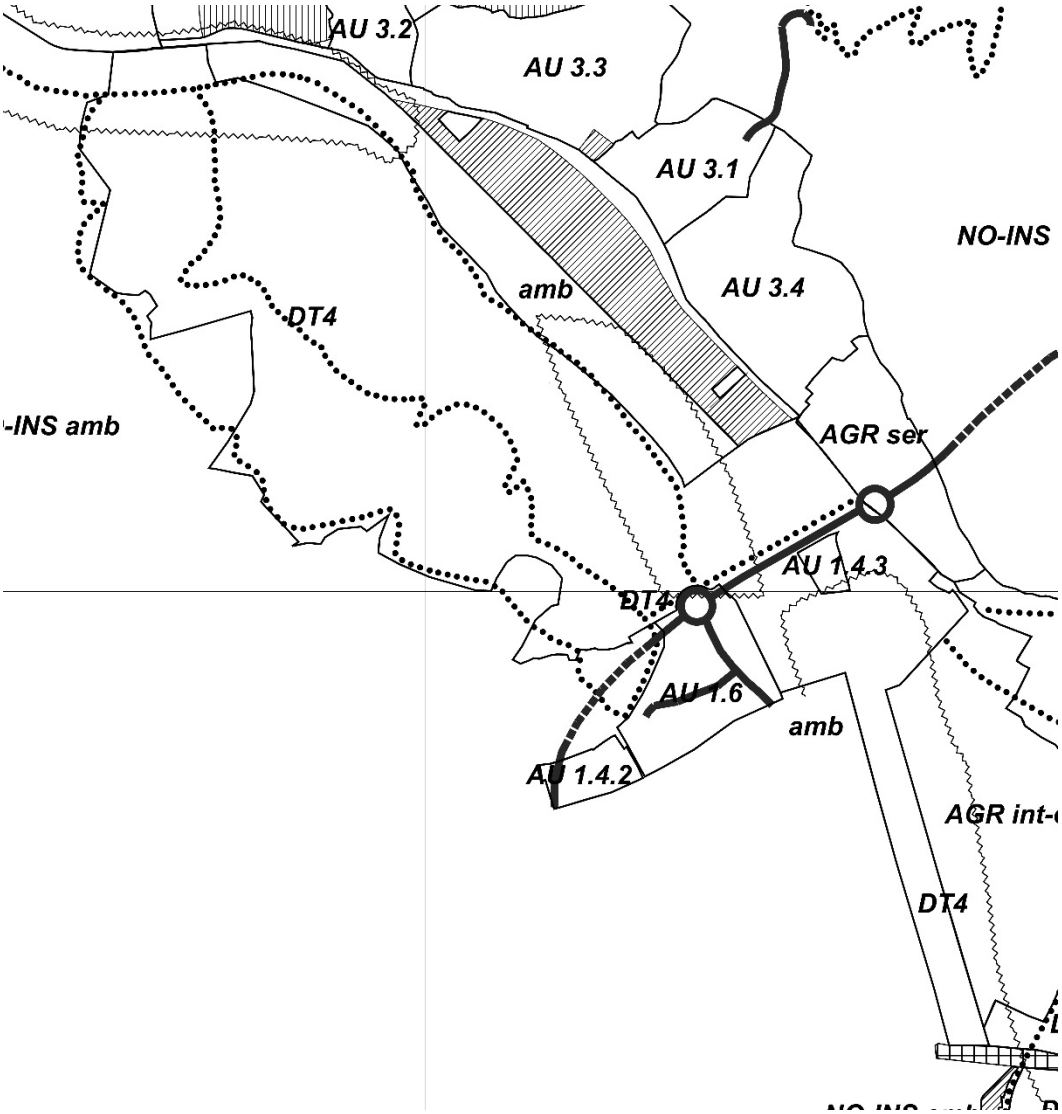
b)-la realizzazione di nuovi manufatti edilizi ad ampliamento dell'assetto urbanistico dell'insediamento dello stesso borgo degli Erchi;

c)-viabilità veicolare privata di corona al borgo con funzione di accesso al borgo in un primo tratto, e, in prosecuzione di percorso sterrato per raggiungere l'area attrezzata a campo da golf,

d)-viabilità veicolare privata ad uso pubblico di accesso al borgo;

e)-parcheggi ad uso pubblico all'ingresso del borgo.


AU 3.2
AU 3.3
AU 3.1
NO-INS
amb
AU 3.4
DT4
-INS amb
AGR ser
AU 1.4.3
DT4
AU 1.6
amb
AU 1.4.2
AGR int-
DT4


AU 3.2
AU 3.3
AU 3.1
NO-INS
amb
AU 3.4
DT4
-INS amb
AGR ser
AU 1.4.3
DT4
AU 1.6
amb
AU 1.4.2
AGR int-
DT4

DT - A Distretto di trasformazione produttivo artigianale

identificazione
Il distretto di trasformazione accoglie diverse aree, non contigue tra loro, idonee ad essere trasformate in aree produttive artigianali.
Per la maggior parte si tratta di aree non utilizzate per le quali l'uso produttivo a basso impatto ambientale risulta compatibile.
In particolare si tratta delle seguenti aree:

- DTA Area in loc. Case Le Olive – Case Lobè
- DTA Area di fronte al Santuario della Pace
- DTA Area loc. Case Spina

esiti da conseguire
Si attribuisce alle aree la destinazione produttiva, per soddisfare la domanda esistente. Gli interventi dovranno comunque ridurre l'impatto di questa attività nei confronti dell'ambiente circostante. In particolare attraverso la riorganizzazione rispetto al contesto, ad esempio separando la viabilità di servizio dalla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature, controllando le fonti di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua.

destinazioni d'uso principali e complementari

- attività produttive (PR)
- attività commerciali e di scambio (SC) solo 7.3.3, 7.3.4 e 7.3.6
- attività per il rimessaggio barche
- servizi e attrezzature pubbliche (SE e AIP)

modalità di intervento
E' necessario ricorrere ad un Piano Urbanistico Operativo corredato da uno SOI, che evidenzi soprattutto l'inserimento del progetto per quanto riguarda gli aspetti relativi all'impatto ambientale e trasportistico.

In particolare:

DTA Area in loc. Case Le Olive – Case Lobè
L'attuazione degli interventi è condizionata alla redazione di un PUO che meglio definisca l'accessibilità, la modalità di intervento sotto il profilo paesistico e ambientale.
Parametri urbanistici ed edilizi:

- Altezza massima, misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: 14 ml. in caso di unico fronte e 8 ml. per fronti sfalsati, salvo particolari esigenze per l'istallazione di nuovi impianti da definire in sede di PUO, con ammissibilità di coperture piane in caso di edifici addossati al versante;
- Rapporto di copertura: non superiore al 40%

La parte più a monte dell'area dovrà essere il più possibile libera da costruzioni, concentrando la volumetria a maggiore impatto alla quota più bassa, anche attraverso la demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti.
Nelle more della formazione ed approvazione del PUO sono ammessi per gli impianti esistenti quegli interventi, sia di adeguamento funzionale, sia di modificazione/sostituzione delle strutture esistenti,

che non consentano la messa a norma e la rifunzionalizzazione e/o che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale.
Assetto insediativo del PTCP: IS-MO B[4]

DTA Area di fronte al Santuario della Pace
Per l'area è prevista la ricollocazione di una attività produttiva attualmente situata in altra area del territorio comunale da riqualificare come area pubblica (con finanziamento pubblico dei Patti Territoriali).
L'intervento dovrà dimostrare che le caratteristiche dell'insediamento garantiscano una soluzione compatibile con le caratteristiche insediative, paesistiche ed ambientali presenti al contorno, in particolare rispetto al manufatto emergente del Santuario della Pace ed al contesto agricolo limitrofo (Villa Poggi).
Il rapporto di copertura non deve essere superiore al 40% e l'altezza al colmo non deve superare mt 7; le volumetrie devono essere tali da non comportare vistose alterazioni dei luoghi e non devono determinare un impatto visivo che pregiudichi la situazione di pregio degli immobili presenti.
La tipologia dell'insediamento produttivo deve essere compatibile con le caratteristiche costruttive degli insediamenti qualificanti dell'area, ricorrendo alla realizzazione con muratura tradizionale, copertura a capriata con falde inclinate e manto in laterizio
Devono essere previste opportune schermature con fasce di rispetto piantumate a verde atte a limitarne la percezione dal fronte stradale.
Gli spazi pertinenziale non dovranno essere adibiti a deposito di materiali.
Inoltre, deve essere opportunamente verificata e garantita l'accessibilità secondo criteri di sicurezza, anche per il traffico di mezzi pesanti.
Il progetto dovrà inoltre farsi carico della verifica e valutazione degli impatti prodotti con l'introduzione di tale attività e di predisporre le eventuali misure di mitigazione.
In ogni caso sono da escludere in tale zona tutte le attività produttive artigianali non compatibili con le funzioni a servizi, residenziali e ricettive già presenti nel contesto.
Assetto insediativo del PTCP: ANI-TR ID

DTA Area loc. Case Spina
L'attuazione degli interventi è condizionata alla redazione di un PUO che meglio definisca l'accessibilità, la modalità di intervento sotto il profilo paesistico e ambientale; le costruzioni dovranno presentare caratteri compatibili con il contesto agrario residenziale limitrofo, con un rapporto di copertura non superiore al 40% e altezza al colmo di mt 7.
Assetto insediativo del PTCP: IS-MA

norme geotecniche
Il distretto DTA ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come alveo attuale del torrente Sansobbia, parzialmente in fascia C del torrente Riobasco; come area a suscettività al dissesto molto alta Pg4 ed alta Pg3b. Valgono quindi le relative norme.

[4] La scheda per il DTA case le Olive – case Lobè è stata modificata con delibera di CC n° 32 del 18.9.2017.

Scheda [5]	DTA – Distretto di Trasformazione produttivo-artigianale Area in Località Piantorino-Restrengo

La presente normativa prevale su quella contenuta nella DT 171/2015.

Il Distretto di Trasformazione DT2 Piantorino-Restrengo si articolata nei seguenti Settori:
- Settore 1 - Piantorino
- Settore 2 - Restrengo

Nel Distretto di Trasformazione DT2 Piantorino-Restrengo (catastalmente identificato al foglio 21, mapp.li 4 e 6) è presente un sito inquinato già inserito nel Piano regionale di bonifica delle aree inquinate del territorio ligure, approvato con DCR n° 138 del 23.11.1988, su cui il Comune di Albisola Superiore ha eseguito un intervento di bonifica affidato nel 2004 e conclusosi.
Il Comune ha avviato la procedura di rivalsa ai sensi dell'art. 253 della DLGS 152/2006 nei confronti dei proprietari.

NORME GENERALI

Potenzialità edificatoria di base

1. Viene attribuita una potenzialità edificatoria di base per il Settore 1 Piantorino di 6.500 mq. di S.A. e di 10.000 mq. di S.A. per il Settore 2 Restrengo, comunque da definire in sede di PUO e dovrà interessare le aree più idonee per morfologia o già compromesse da interventi pregressi.
2. Non sarà conteggiata nella potenzialità edificatoria attribuita in mq. di S.A. di ciascun Settore, la volumetria in mc. o la superficie agibile (S.A.) relativa a:
   A) edifici e manufatti con destinazione a servizi pubblici previo accordo con il Comune.
   B) edifici e manufatti con destinazione a servizi privati (servizi sanitari aziendali, asilo nido aziendali, mense aziendali, servizi sportivi e ricreativi, ecc.), con convenzione almeno decennale con il Comune o altro Ente pubblico.
   C) Nel caso dell'insediamento del polo della ceramica, spazi di tipo espositivo/laboratori, qualora convenzionati con il Comune, rientrano nella fattispecie di cui ai punti A) e B) del presente comma 2.
3. Condizioni necessarie per l'attribuzione della potenzialità edificatoria di base a ciascun Settore sono:
   A) L'approvazione dello PUO unitario, o del primo PUO contenente l'impegno alla sottoscrizione da parte dei soggetti attuatori di apposito atto convenzionale che preveda la realizzazione delle opere di adeguamento del ponte sul torrente Sansobbia o per la sua ricostruzione ove tale adeguamento specie sotto il profilo idraulico non sia sufficiente, nonché per la sua manutenzione, stabilendo altresì la ripartizione dei relativi costi da accollare ai soggetti attuatori del successivo PUO, trattandosi infatti di opere di urbanizzazione primaria essenziale per la funzionalità degli insediamenti produttivi ivi previsti.
   Si dovrà procedere all'analisi del Ponte esistente sul Torrente Sansobbia in relazione alla necessità di adeguare/ricostruire il ponte esistente per l'accesso all'area, in caso

[5] Viene riportata di seguito la Normartiva del DTA – Piantorino Restengo, derivante dalla variante al PUC cui alla determinazione conclusiva del procedimento DT 09 n° 171 del 11.12.2015 a cui si rinvia per l'ulteriore documentazione tecnica.

di demolizione con ricostruzione lo stesso manufatto dovrà essere eseguito a campata unica ai sensi dell'art. 5.1.2.4 "Compatibilità idraulica" del D.M. 14.01.2008 "Approvazione delle norme tecniche per le costruzioni. Sarà necessario potenziare il sistema di accesso all'area di intervento, per tramite del raddoppio del ponte esistente sul torrente Sansobbia, attualmente ad una sola corsia con transito a senso alterno, e alla realizzazione di una nuova viabilità di collegamento di lunghezza di circa 300 m. e a due corsie oltre la fascia di rispetto con la pista ciclabile in sponda destra del torrente, dove attualmente si colloca una strada sterrata a carreggiata ridotta e priva di opere di urbanizzazione.

Si precisa che, per quanto concerne la viabilità spondale, con riferimento alla sezione tipologica di dettaglio, essa si colloca esternamente alla fascia di riqualificazione ambientale e comprende lateralmente la percorrenza ciclopedonale.

B) La realizzazione della arginatura per tutto il distretto (entrambi i settori). Nel caso di attuazione delle previsioni del distretto in due PUO, il primo attuattore dovrà farsi carico dell'intervento globale della arginatura almeno con opere minimali e strutturali atte a garantire la messa in sicurezza, la sistemazione idraulica, la viabilità, compreso l'attraversamento del Rio Restrengo, in conformità alle norme del piano di bacino; il secondo attuattore rifonderà *pro quota* in ragione della capacità edificatoria del settore di competenza il costo delle suddette opere. La rinaturalizzazione spondale sarà invece competenza di ciascun Settore, aventi caratteristiche di riqualificazione e di rinaturalizzazione dell'area spondale.

L'arginatura di cui alla tavola 5 deve essere verificata e configurata in conformità alla sezione derivante dagli studi idraulici di deflusso e portata del Piano di Bacino del torrente Sansobbia da redigersi in sede di PUO.

La protezione del terrazzo alluvionale e del tratto di sponda destra su cui si trova la viabilità necessaria al suo raggiungimento, dall'azione di scalzamento del corso d'acqua, a tutela delle zone di concentrazione volumetrica.

Nella attuazione del Settore comprendente il tratto dell'alveo del Rio Restrengo, area di cessione ACS, dovranno essere previste le idonee misure di salvaguardia anche alla luce delle successive indagini a carattere idraulico.

La sistemazione del tratto terminale del Rio Restrengo, con particolare riferimento al rifacimento con la messa a norma del suo attraversamento da parte della strada esistente, nei pressi del Torrente Sansobbia, gli interventi di adeguamento dell'attraversamento del Rio Restrengo al di sotto della viabilità e di sistemazione del tratto immediatamente a monte dello stesso individuati come necessari nella relazione idraulica, alla quale si fa completo riferimento per tutto quanto non compreso.

La sistemazione idraulica relativa all'attraversamento dovrà prevedere anche la sistemazione spondale del tratto terminale del Rio Restrengo, per almeno 30 m. di lunghezza a monte della confluenza, tramite la realizzazione di scogliere in massi naturali sulle due sponde.

Gli interventi edilizi per la porzione eccedente la fascia di rispetto dei 10,00 ml. di inedificabilità assoluta sono consentiti a condizione che la Provincia esprima parere favorevole sulla base di idoneo studio idraulico.

C) La cessione gratuita dell'uso o della proprietà delle aree previste pubbliche nell'area di intervento oggetto di ciascun P.U.O.

D) Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale, lungo il torrente Sansobbia, dotato delle opportune misure di mitigazione e fasce di rispetto paesistico ambientale tra le aree produttive

di nuovo impianto e l'asta fluviale del torrente Sansobbia, allo scopo di ridurre al minimo i potenziali impatti negativi.

Le misure di mitigazione e fasce di rispetto tra le aree produttive e l'asta fluviale del Sansobbia, prescritte ai fini urbanistico-paesistici, devono essere progettate e realizzate attribuendo loro valenza bionaturalistica di connettività ecologica, e nel rispetto dei vincoli posti per altri fini; in particolare dovrà essere prevista una fascia di rispetto spondale non inferiore ad un'ampiezza di 20 m. dalla sponda (misurati dal piede della scogliera d'argine). Gli stessi interventi arginali dovranno essere occasione di riqualificazione e rinaturalizzazione della sponda attuale.

F) L'assenso gratuito (con diritto gratuito di allaccio ai soggetti attuatori) al passaggio di eventuali nuove dorsali delle acque bianche e nere provenienti da altre aree.

G) La progettazione esecutiva, la realizzazione, il collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei P.U.O. e nelle aree di cessione (parcheggi pubblici in superficie, verde pubblico, strade pubbliche, marciapiedi pubblici, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aree di sosta, arredo urbano).

H) L'impegno a non richiedere l'agibilità delle parti private da realizzare prima del collaudo delle opere di urbanizzazione previste a carico di ciascun P.U.O., salvo eventuali diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

I) Adozione di forme compositive riconoscibili, identificative e tradizionali, riproponendo elementi di tipicità della zona, con l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere lavorativo e l'adattamento degli edifici alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. Tali indirizzi qualitativi vanno estesi non solo al costruito, ma a tutte le opere di sistemazione esterne correlate.

L) Adozione di criteri di mitigazione anche attraverso l'uso di materiale vegetale.

M)-N)-O) Il fabbisogno energetico (isolamento termico, necessità di climatizzazione invernale ed estiva e acqua calda sanitaria, consumi elettrici) degli edifici industriali-commerciali che si insedieranno nell'area dovrà essere calcolato sulla base delle norme vigenti ma anche della destinazione del singolo fabbricato e della tipologia di processo produttivo che ognuno di essi conterrà. E' preferibile il raggiungimento di livelli di prestazione energetica migliorativi rispetto alle norme vigenti, attraverso l'adozione di criteri progettuali di bioclimatica e di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale) relativamente agli impieghi di natura esterna, comunque non strutturale. Tali criteri si intendono riferiti in particolare alle opere di finitura esterna, restando inteso che le parti strutturali ed i tamponamenti degli edifici potranno essere realizzati anche con elementi prefabbricati, opportunamente mitigati ed inseriti. Dovrà inoltre essere presa in considerazione una eventuale produzione locale di elettricità, con fonti rinnovabili o in cogenerazione.

P) In tutta la zona del distretto di trasformazione i successivi livelli progettuali dovranno prevedere la regimazione ed il corretto smaltimento delle acque superficiali, con particolare riferimento alla protezione dalla erosione areale causata dalle acque meteoriche.

In particolare si dovranno prevedere: canalizzazioni e cisterne distinte per il recupero delle acque piovane dalle coperture e per il recupero delle acque piovane dalle aree di pertinenza. Al fine di assicurare il raggiungimento dell'obbiettivo di qualità ambientale corrispondente allo stato "buono" per tutti i corpi idrici per i quali ciò possa essere possibile da un punto di vista tecnico ed economico,

l'insediamento di attività artigianali-produttive nell'area in oggetto non dovrà peggiorare lo stato dei corpi idrici interessati, con particolare riferimento a quanto contenuto nel Regolamento Regionale n. 4/2009 - Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne - ed eventuali ulteriori norme intervenute.

R) Completa "adattabilità", ad esclusione delle parti prettamente produttive per ragioni di funzionalità, di ciascuna unità.

S) Obbligo di collegamento al sistema delle fognature nere comunali per tutta l'area del distretto di trasformazione.

T) L'impegno del soggetto attuatore all'atto della prima cessione delle unità immobiliari realizzate, a costituirsi in un condominio per tutto il Settore di intervento del P.U.O. per la gestione degli obblighi sulle urbanizzazioni e dei rapporti con il Comune.

U) L'impegno del soggetto attuatore ad aderire al supercondominio esteso almeno ai 2 Settori del distretto, che si formerà all'atto di approvazione dei 2 P.U.O.; tale supercondominio assorbirà tutti i compiti del condominio di ciascun Settore. Tale obbligo deve essere esteso eventualmente ad altre parti aggiunte con eventuali future varianti.

Trasferimento della potenzialità edificatoria o di obblighi

In ciascuno dei Settori 1 Piantorino e 2 Restrengo, nelle zone di concentrazione volumetrica, può essere trasferita del tutto o in parte la potenzialità edificatoria di tutto il distretto e/o i relativi obblighi, a condizione alternativamente o della cessione al Comune o del vincolo di uso pubblico delle aree di Cessione ACS individuate.

Zona di Concentrazione Volumetrica (ZCV)

1. Rappresenta l'area dove dovranno essere localizzate le nuove costruzioni. La ZCV è vincolante per il posizionamento del sedime degli edifici, ubicata ad una distanza minima di 20 m. dalla sponda del torrente Sansobbia. La rappresentazione nella cartografia allegata delle zone di concentrazione volumetrica ZCV è solo indicativa ed è da definire in sede di P.U.O..
2. Le zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici, ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati. La concentrazione delle volumetrie, da definire in sede di P.U.O., dovrà interessare le aree più idonee per morfologia o già compromesse da interventi pregressi.
3. La parte di ZCV non occupata da nuove costruzioni potrà essere anche utilizzata come area privata o ceduta al Comune come standards pubblici.

Aree di Cessione (ACS)

1. Sono le aree destinate nelle soluzioni progettuali previste, a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti e in quanto tali possono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione ovvero essere vincolate all'uso pubblico.
   Gli edifici e manufatti con destinazione a servizi pubblici e gli edifici e manufatti con destinazione a servizi privati (servizi sanitari aziendali, asilo nido aziendali, mense aziendali, servizi sportivi e ricreativi, ecc.) con convenzione almeno decennale con il Comune o altro Ente pubblico, potranno essere collocati anche nelle zone ACS.
2. Le ACS possono alternativamente essere cedute gratuitamente al Comune in proprietà ovvero essere vincolate all'uso pubblico, possono altresì essere computate, se ne hanno i requisiti, a standards urbanistici pubblici.

3. Rientra tra le aree di cessione obbligatoria gratuita o di vincolo per uso pubblico, o di eventuale concessione nel caso di aree demaniali, il corridoio spondale del Torrente Sansobbia sul quale verrà realizzato il percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale.

Scomputabilità degli Oneri di Urbanizzazione dovuti

1. Tutti gli oneri di urbanizzazione dovuti saranno completamente scomputabili.

MODALITÀ ATTUATIVE

1. Viene attribuita la possibilità di attuazione autonoma di ciascun nuovo Settore (1 e 2) attraverso un P.U.O. autonomo di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto ed attraverso uno Schema della viabilità del distretto. Con accordo tra i soggetti attuatori potrà essere presentato un P.U.O. esteso a più Settori e all'intero Distretto di Trasformazione.

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE COMUNI SETTORE 1 E SETTORE 2

Standards Urbanistici e Monetizzazione

1. Nel caso di mancato reperimento i parcheggi privati pertinenziali o in dotazione saranno monetizzati al valore di € 1.000 al mq., con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della suddetta variante urbanistica.
2. L'edificio comprendente l'immobile a cui vengono asserviti i parcheggi pertinenziali dovrà trovarsi a non più di 500 m. di percorrenza pedonale.
3. Gli standard urbanistici pubblici e quelli privati non reperiti in ciascun Settore 1 e 2, possono essere soddisfatti in un altro degli stessi, o nelle zone limitrofe.

Prestazioni a carico degli interventi di ciascun Settore

1. Oltre agli standard urbanistici dovuti nella quantità prevista per l'intervento proposto, i soggetti attuatori dovranno realizzare i tratti di strada pubblica eventualmente ubicati all'interno del Settore stesso.
2. Vengono richiamati tutti gli obblighi elencati al punto "3) Condizioni necessarie per l'attribuzione della potenzialità edificatoria di base a ciascun Settore" del paragrafo "Potenzialità edificatoria di base" delle presenti "NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE".
3. I soggetti attuatori dovranno mettere a disposizione le aree per realizzare opere di urbanizzazione o le aree marginali di confine eventualmente interessanti gli interventi edificatori limitrofi.

COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

Qualora nell'applicazione delle presenti norme, dovessero sorgere dubbi sull'interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:
- il Dirigente Responsabile del Settore (Presidente);
- il Funzionario responsabile del Settore competente in materia;
- i membri della Commissione edilizia comunale;

Le sedute della commissione saranno valide con la presenza di almeno la metà dei componenti. Nelle votazioni, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

Scheda	SETTORE 1 Piantorino

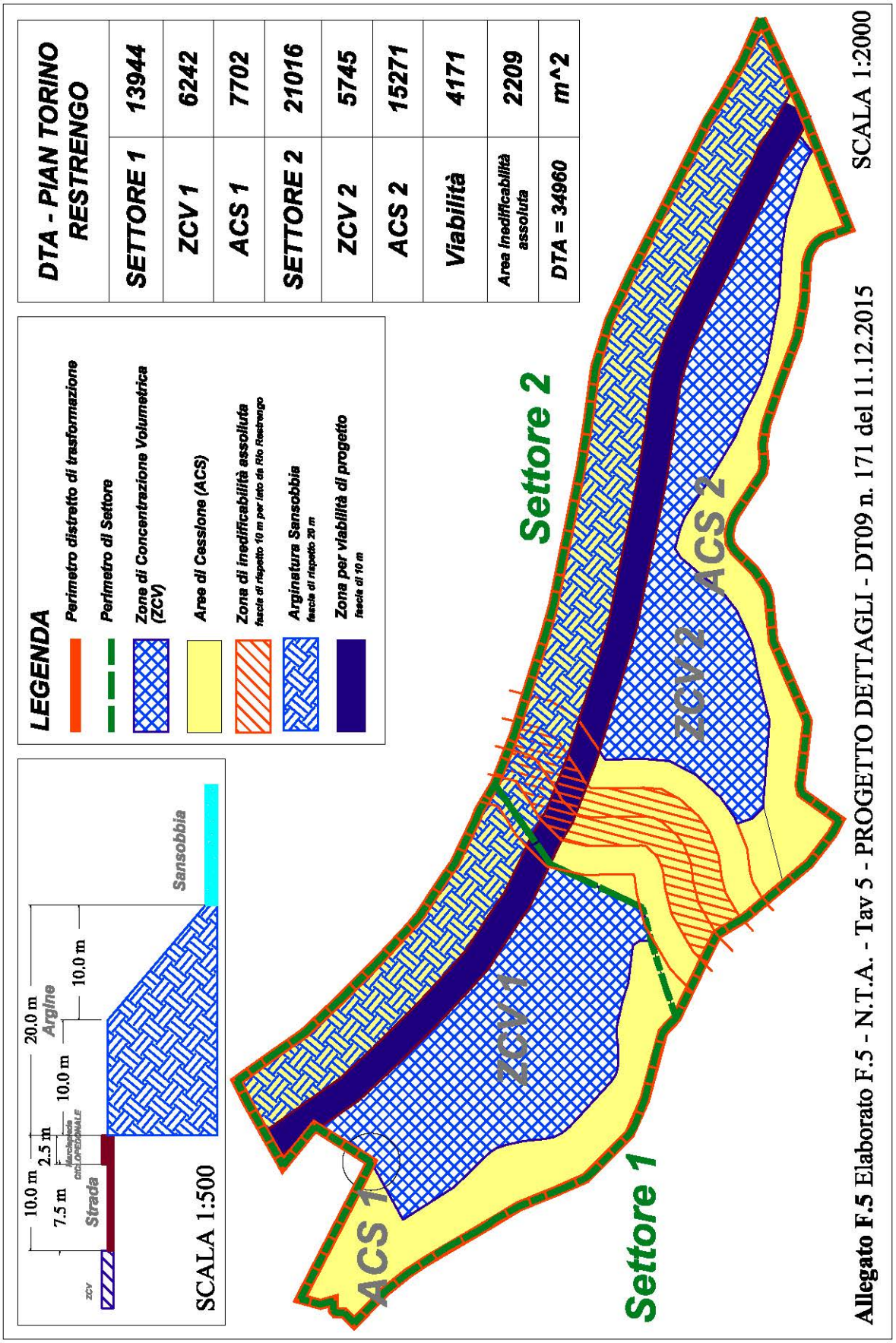
Dimensione Settore	13.944 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV1	6.242 mq. circa
		Area di Cessione – ACS1	7.702 mq. circa
Strumento d'Attuazione	- PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto - Con accordo tra i soggetti attuatori il P.U.O. potrà essere esteso all'altro Settore del Distretto di Trasformazione DTA		
Interventi ammessi con P.U.O.	- Nuova costruzione		
Interventi ammessi nelle more di attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria e straordinaria dell'esistente		
Interventi ammessi dopo l'attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro - Risanamento Conservativo - Accorpamento di unità immobiliari o di parti di esse - Ristrutturazione Edilizia (con esclusione del cambio di destinazione d'uso in residenziale) - Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione		
Funzioni ammesse	**7.2 Destinazione produttiva (PR)** **7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT)** limitata alle seguenti funzioni: 7.3.3 commercio all'ingrosso 7.3.6. spazi espositivi **7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)** Comprende le seguenti funzioni: 7.7.1 viabilità 7.7.2 parcheggi 7.7.3 verde pubblico 7.7.4 impianti sportivi 7.7.5 parchi 7.7.6 impianti di depurazione 7.7.8 depositi delle aziende erogatrici di servizi		

	- Attività agricola e vivaistica - Laboratori artigianali legati alla ceramica - Servizi pubblici o ad uso pubblico - Servizi sportivi pubblici, convenzionati e privati - Verde Pubblico - Verde Privato
Altezza max	misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: m. 14 nel caso di un unico fronte ed m. 8 per fronti sfalsati, salvo particolari esigenze impiantistiche da definire in sede di P.U.O. Altezza dei fabbricati da definire in sede di P.U.O., con ammissibilità di coperture piane in caso di edifici addossati al versante, con oneri di sistemazione del raccordo tra la copertura e il versante stesso mediante accorgimenti di inserimento ambientale
Potenzialità edificatoria di base massima da definire in sede di PUO	6.500 mq. max superficie agibile (S.A.) con un rapporto di copertura max del 50% della superficie del Settore

Scheda	SETTORE 2 Restrengo

Dimensione Settore	21.016 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV2	5.745 mq. circa
		Area di Cessione – ACS2	15.271 mq. circa
Strumento d'Attuazione	PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto. Con accordo tra i soggetti attuatori il P.U.O. potrà essere esteso all'altro Settore del Distretto di Trasformazione DTA		
Interventi ammessi con P.U.O.	Nuova costruzione		
Interventi ammessi nelle more di attuazione del P.U.O.	Manutenzione Ordinaria e straordinaria dell'esistente		
Interventi ammessi dopo l'attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro - Risanamento Conservativo - Accorpamento di unità immobiliari o di parti di esse - Ristrutturazione Edilizia (con esclusione del cambio di destinazione d'uso in residenziale) - Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione		
Funzioni ammesse	**7.2 Destinazione produttiva (PR)** Comprende le seguenti funzioni: 7.2.1 industria e artigianato 7.2.3 magazzini 7.2.4 laboratori di ricerca 7.2.5 attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi) 7.2.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori 7.2.7 uffici e servizi per gli impianti produttivi 7.2.8 piccolo artigianato, laboratori e botteghe 7.2.9 terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali,		

	risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale (ad esempio tipografie) **7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT)** Comprende le seguenti funzioni: 7.3.3 commercio all'ingrosso 7.3.6. spazi espositivi **7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)** Comprende le seguenti funzioni: 7.7.1 viabilità 7.7.2 parcheggi 7.7.3 verde pubblico 7.7.4 impianti sportivi 7.7.5 parchi 7.7.6 impianti di depurazione 7.7.8 depositi delle aziende erogatrici di servizi - Attività agricola e vivaistica - Laboratori artigianali legati alla ceramica - Servizi pubblici o ad uso pubblico - Servizi sportivi pubblici, convenzionati e privati - Verde Pubblico - Verde Privato
Altezza max	misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: m. 14 nel caso di un unico fronte ed m. 8 per fronti sfalsati salvo particolari esigenze impiantistiche da definire in sede di P.U.O. Altezza dei fabbricati da definire in sede di P.U.O., con ammissibilità di coperture piane in caso di edifici addossati al versante, con oneri di sistemazione del raccordo tra la copertura e il versante stesso mediante accorgimenti di inserimento ambientale
Potenzialità edificatoria di base massima da definire in sede di PUO	10.000 mq. max superficie agibile (S.A.) con un rapporto di copertura max del 50% della superficie del Settore, comunque da definire in sede di PUO dovrà interessare le aree più idonee per morfologia o già compromesse da interventi pregressi


DTA - PIAN TORINO RESTRENGO
SETTORE 1 13944
ZCV 1 6242
ACS 1 7702
SETTORE 2 21016
ZCV 2 5745
ACS 2 15271
Viabilità 4171
Area inedificabilità assoluta 2209
DTA = 34960 m^2
LEGENDA
Perimetro distretto di trasformazione
Perimetro di Settore
Zone di Concentrazione Volumetrica (ZCV)
Aree di Cessione (ACS)
Zona di inedificabilità assoluta fascia di rispetto 10 m per lato da Rio Restrengo
Arginatura Sansobbia fascia di rispetto 20 m
Zona per viabilità di progetto fascia di 10 m
10.0 m
2.5 m
7.5 m
Strada
10.0 m
20.0 m
Argine
10.0 m
Sansobbia
SCALA 1:500
ACS 1
ZCV 1
Settore 1
ZCV 2
ACS 2
Settore 2
SCALA 1:2000
Allegato F.5 Elaborato F.5 - N.T.A. - Tav 5 - PROGETTO DETTAGLI - DT09 n. 171 del 11.12.2015