



Pratica n. PPT - 11 - 2019
Responsabile del Procedimento Settore Territorio e Infrastrutture –
Servizio Pianificazione territoriale e progettazione:
Arch. Massimo Agamennone Tel. 019.482295 int.236

ALLEGATO "A"
della delibera

Oggetto: RELAZIONE TECNICA per pratica DELCC/10/2019 "Aggiornamento 3/2019 del PUC per il settore 2 del DT2 ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii. – Adozione Rapporto Preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012 – Adozione aggiornamento alla disciplina del territorio del DT2 del PUC e modifica scheda 2. Area Gavarry"

In data 22.03.2019 con prot.n. 5387 è pervenuta istanza da parte della Sig.ra Rocchetta Renata (Soggetto Attuatore) relativa ad una variante al PUC per il Settore 2 del DT2 e corredato della seguente documentazione:

- Note Esplicative variante + Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012.

La suddetta istanza risulta altresì sottoscritta dal Presidente della Pubblica Assistenza Croce Verde in quanto, come spiegato in relazione, quest'ultima risulterebbe destinataria di una porzione dell'intervento proposto.

La Sig.ra Rocchetta è attualmente titolare di parte degli immobili compresi nel Settore 2 del DT2 del PUC individuate nel Comune di Albisola Superiore (SV) al Catasto Terreni di detto Comune al foglio n. 29 mappali n. 1520, 819, 817 e 187, nel cui contesto ha la volontà di localizzare la nuova sede di Pubblica Assistenza Croce Verde di Albisola Superiore, attualmente domiciliata in Via dei Conradi 79 presso stabile di proprietà comunale.

Successivamente:

- è stata inviata dal S.A. con prot.n. 5953/2019 procura alla presentazione telematica presso il Comune di Albisola Superiore e delega autorizzativa per l'elezione del domicilio telematico a beneficio del progettista incaricato Arch. Piergiorgio Castellari;
- con nota prot.n. 6116 del 02.04.2019 viene trasmesso al S.A. e Presidente di Croce Verde l'avvio del procedimento relativo all'aggiornamento del PUC del settore 2 del DT2 ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii.;
- con nota prot.n. 10316 del 05.06.2019 il Presidente di Pubblica Assistenza Croce Verde sollecita la presentazione della pratica all'approvazione del Consiglio Comunale.

L'intervento di cui trattasi è ricompreso:

- nel P.T.C.P. in T.U.;
- nel PIANO DI BACINO in fascia C.

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO

Il S.A. richiede l'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 al fine di permettere:

1. Adeguamento del perimetro del distretto di trasformazione DT2 – Area Gavarry

Il S.A. propone di modificare il perimetro del DT2 inserendo alcune porzioni di aree di sua proprietà.

Lo stesso S.A. aveva proposto simile richiesta al preliminare di PUC, la proposta venne esaminata, senza però che nelle fasi successive del procedimento di approvazione del PUC venissero poi attuate le modifiche richieste dal S.A.

Settore Territorio e Infrastrutture

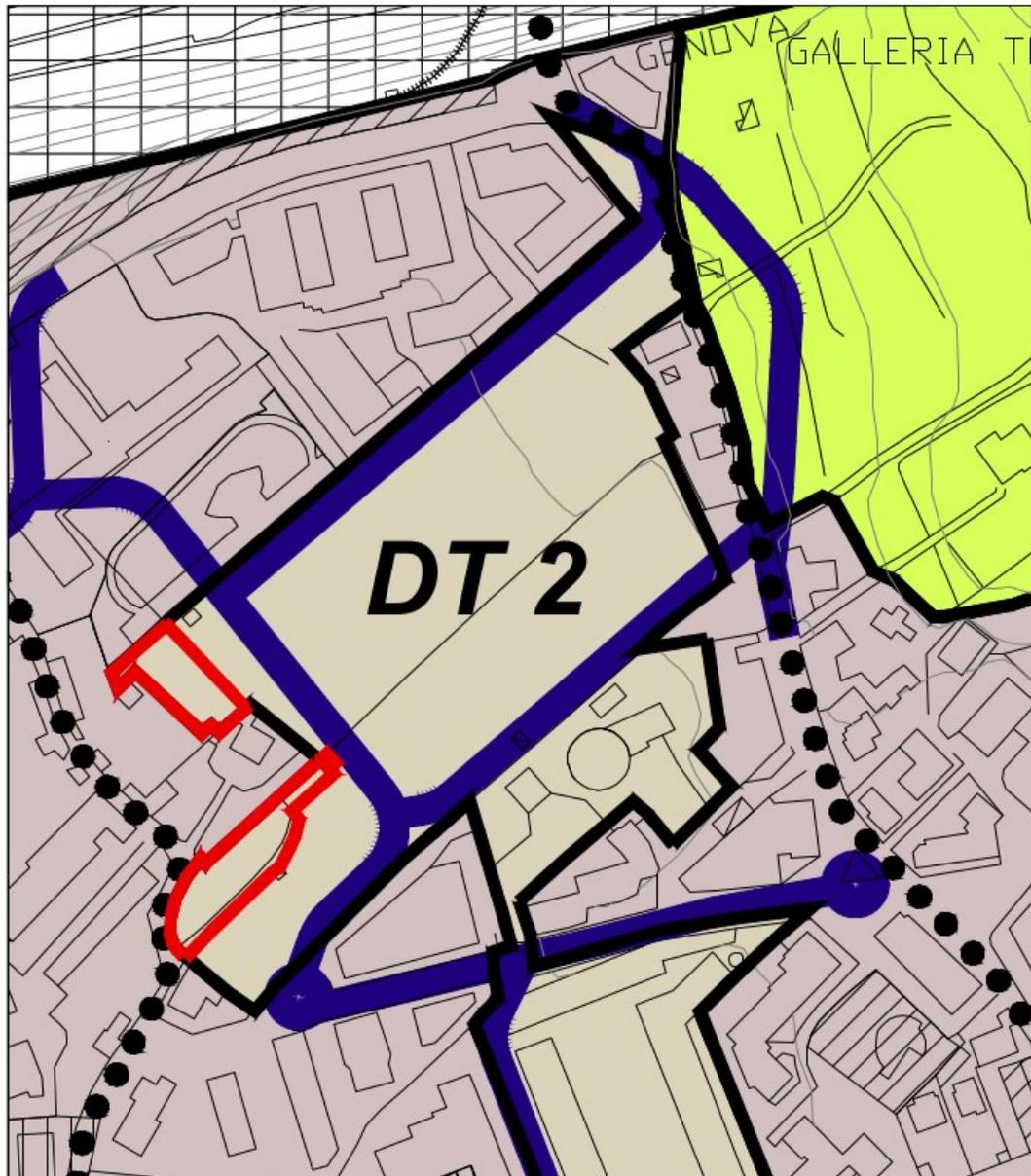
Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



La nuova perimetrazione proposta è, tra l'altro, conforme alla a quanto contenuto nella "Bozza di studio di assetto urbanistico del DT2" predisposta per conto del Comune dagli stessi estensori del piano approvata con D.G.C. n.° 118 del 21/06/2007, ma mai oggetto di adeguamento del PUC.

Le nuove aree da aggiungere al DT2 sono rappresentate in perimetro rosso nelle seguente planimetria.



Stralcio planimetria P.U.C. aggiornato

In questo modo il Settore 2 del PUC passerebbe da 27.250 mq. a 29.047 mq. e il DT passa da 36.00,00 mq. a 37.897,00 mq. senza però aumentare l'indice di fabbricabilità.

2. Suddivisione SETTORE 2 in sub settori

Viene proposta la suddivisione del Settore 2 "Gasometro" in tre sub-settori omogenei:

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



DT2 – Area Gavarry		
Settore 1 "area Gavarry"	Settore 2 "area ex Gasometro"	Superficie
	sub 2.1	6.384,00 mq.
	sub 2.2	18.470,00 mq.
	sub 2.3	4.193,00 mq.

per consentire una più agevole attuazione delle previsioni urbanistiche del P.U.C. sempre nel rispetto della rete viaria prevista nello stesso piano e approvata dalla Giunta comunale.

3. Modifiche alla Normativa di congruenza del DT2 AREA GAVARRY

Uno degli scopi principali dell'aggiornamento richiesto è la delocalizzazione della sede della Pubblica Assistenza Croce Verde nel sub-settore 2.1., per permettere ciò si propone di inserire nella normativa del settore 2 del DT2 la funzione relativa a "servizi pubblici e d'interesse pubblico (SE)", prevista all'art. 7.6 delle Norme di Congruenza e Schede Progettuali - Distretti di Trasformazione ove è contenuta la funzione di interesse pubblico "sedi per associazionismo privato" che afferisce alla attività della "Croce Verde".

Inoltre si propongono le seguenti modifiche:

- a) nelle modalità di intervento si prevede, attesa la creazione dei sub-settori, in luogo della prevista possibilità di utilizzare uno o più PUO, introduce la possibilità di intervenire:
 - per mezzo di uno o più PUO, estesi almeno ad un settore o un sub-settore;
 - per mezzo di Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un sub-settore, qualora venga rispettato lo schema di sviluppo della rete viaria pubblica approvato dalla Giunta comunale e nel rispetto degli standard obbligatori;
- b) nella scheda relativa al Settore 2 – Area ex Gasometro viene introdotta:
 - nel settore 2 "area ex Gasometro" della scheda 2 – Area Gavarry, l'aumento della superficie di cui al punto 1 con la suddivisione in tre sub-settori;
 - tra gli strumenti d'attuazione, la possibilità di attuare la previsione tramite lo strumento di attuazione PUO ovvero Permesso di costruire convenzionato come al punto a);
 - tra le funzioni ammesse, l'inserimento della funzione relativa a "servizi pubblici e d'interesse pubblico (SE)", prevista all'art. 7.6 delle Norme di Congruenza;
 - la possibilità, limitatamente nel sub settore 2.1, di una ulteriore edificazione non superiore a 600 mc. esclusivamente con destinazione a nuovi servizi pubblici o d'interesse pubblico (SE) di cui al punto 7.6 dell' art. 7 delle Norme di Congruenza, qualora realizzati come dotazione a standard urbanistici cui al D.M. 1444/68. Tale volumetria aggiuntiva, non costituisce aumento del carico insediativo.
 - la possibilità di intervenire sugli edifici esistenti, compatibilmente con le destinazioni d'uso di settore, mediante "ristrutturazione edilizia", "demolizione con ricostruzione" e ampliamento fino al 10% del volume per ragioni di adeguamento igienico-sanitario.

La previsione non aumenta il carico insediativo complessivo del Distretto e del Settore 2 (densità massima 25.000 mc.), specificando solo la possibile introduzione di una ulteriore volumetria a "servizi pubblici o servizi di interesse generale", come consentito dal citato art. 43 della L.U.R. 36/1997 e smi), né privare in alcun modo delle proprie prerogative edificatorie le altre proprietà comprese nel Settore 2:

SCHEDA settore 2 Area Gavarry			
PUC	densità massima	dimensione settore	Indice edificabilità
	mq	mc	mc/mq
VIGENTE	25.000	27.150	0,92
AGGIORNAMENTO	25.000	29.047	0,86

complessivamente l'indice di edificabilità per il settore 2 si riduce, venendo così suddiviso:

sub settori	densità massima	dimensione settore	indice edificabilità
	mq	mc	mc/mq

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



2.1	4.132	6.384	0,65
2.2	17.007	18.470	0,92
2.3	3.861	4.193	0,92

Le modifiche rientrano tra le fattispecie di aggiornamento del PUC previste al comma 3 lettera c) dell'art. 43 della legge regionale 36/97, in quanto non modificative del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

La variante di aggiornamento di fatto si concretizza:

- con la modifica alla disciplina del territorio del DT2 delle Norme di Congruenza e Schede Progettuali Distretti di Trasformazione (allegato alla relazione tecnica);
- con la modifica alla scheda "2. Area Gavarry" del DT2 inserita nelle Norme di Congruenza e Schede Progettuali Distretti di Trasformazione (allegato alla relazione tecnica);
- con la modifica alle tavole *2ª e *5ª della Struttura del Piano del PUC:

Struttura del Piano	
Tavola *2ª	Ambiti e distretti, infrastrutture e servizi
Tavola *5ª	Ambiti e distretti, infrastrutture e servizi su base catastale

VAS.

Visto il Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS pervenuto con prot.n. 5387 in data 22.03.2019, coordinato delle attestazioni di idoneità della capacità depurativa del Consorzio per la depurazione delle acque di scarico del Savonese S.p.A. nonché del parere relativo all'approvvigionamento idrico della Società IRETI, risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé, suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi, a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il contributo straordinario dovuto in base all'articolo 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008.

PROCEDIMENTO di ADOZIONE.

Nel caso di cui trattasi:

- le modifiche introdotte con l'aggiornamento di cui trattasi, a modifica della normativa del DT2 delle "Norme di congruenza e schede progettuali – Distretti di Trasformazione" del PUC e della nuova scheda **rientrano tra le fattispecie di cui all'art. 43 della LR 36/97 citata;**
- che l'intervento **non contrasta con gli obiettivi dello strumento urbanistico** e che la proposta di modifica al P.U.C. sia condivisibile per le ragioni innanzi citate e ampiamente esposte nella documentazione a corredo dell'istanza richiamata;
- la proposta di aggiornamento del vigente PUC **è coerente con la Descrizione Fondativa e con il Documento degli obiettivi del P.U.C., nonché ammissibile anche alla luce delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.**

Per quanto sopra esposto il Settore Territorio ed infrastrutture ha predisposto una bozza di delibera da sottoporre all'esame del competente Consiglio Comunale per:

- adottare la relazione denominata "Rapporto preliminare" redatto dall'Arch. Gabriella Saracco da cui risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012;

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



- adottare l'aggiornamento al PUC per le modifiche al DT2. Area Gavarry contenuto nelle Norme di congruenza e schede progettuali – Distretti di Trasformazione” del PUC e della relativa scheda 2. Area Gavarry

SUCCESSIVI ADEMPIMENTI.

- l'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, sarà pubblicato mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico nonché, in via facoltativa, divulgato con manifesti od altro mezzo di diffusione ritenuto idoneo;
- nel caso siano pervenute osservazioni il Comune decide con deliberazione di C.C. da assumere entro 45 giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità di cui al comma 6.
- nel caso in cui non siano pervenute osservazioni il Comune, entro il termine di 30 giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione di cui al comma 6, ne dà attestazione e l'aggiornamento del PUC o del PUC semplificato è da ritenersi approvato;
- gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento sono inseriti nel sito informatico del Comune, depositati presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione, alla Città metropolitana ed alla Provincia.

All'atto di approvazione dell'aggiornamento, verranno approvati altresì i testi coordinati dalle modifiche intervenute che saranno poi posti a disposizione della cittadinanza sul sito istituzionale del Comune alla sezione Pianificazione Territoriale.

Il Dirigente Responsabile
Arch. Massimo Agamennone

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.LGS 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate

LD

Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511
siti internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
www.albisolaturismo.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**

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~~ 37.897 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 il 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 funzioni 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.~~

~~Il distretto trasformazione potrà attuarsi:~~

- ~~- per mezzo di uno o più PUO, estesi almeno ad un settore o un sub-settore;~~
- ~~- per mezzo di Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un subsettore, qualora venga rispettato lo schema di sviluppo della rete viaria pubblica approvato dalla Giunta comunale e nel rispetto degli standard obbligatori;~~

~~Qualora venga richiesta la modifica dello schema di sviluppo della rete viaria, approvato dalla Giunta comunale, considerata la complessità dimensionale e funzionale dell'area si richiede comunque la redazione di **uno un nuovo** 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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 29.047 mq ca. così suddivisi:
	sub settore 2.1 6.384 mq. c.a.
	sub settore 2.2 18.470 mq. c.a.
	sub settore 2.3 4.193 mq. c.a.

strumento d'attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - PUO; - Permesso di costruire convenzionato, esteso ad almeno un sub settore, qualora vengano rispettati gli standard obbligatori e lo schema di sviluppo della rete viaria approvato dalla Giunta Comunale
------------------------	---

funzioni ammesse:	<ul style="list-style-type: none">- turistico ricettiva- residenza- esercizi commerciali al piano terra- verde pubblico attrezzato- parcheggio privato- parcheggio pubblico o ad uso pubblico- servizi pubblici o ad uso pubblico (art.7 pnt. 7.6)
superficie lorda utile max	- residenza (max 60 % della s.l.u. totale) per ogni singolo sub settore
densità massima	25.000 mc così suddivisi: sub settore 2.1 4.132 mc. c.a. sub settore 2.2 17.007 mc. c.a. sub settore 2.3 3.861 mc. c.a.

Limitatamente al settore 2.1 è consentita una ulteriore edificazione non superiore a 600 mc. esclusivamente nell'ipotesi di realizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al punto 7.6 del precedente art. 7 realizzati come dotazione a standard urbanistici cui al D.M. 1444/68

h massima 14 m (4 piani fuori terra)

Fino all'approvazione del PUO o del Permesso di costruire convenzionato, sugli edifici esistenti compatibili con le destinazioni d'uso di settore è consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione, con ampliamento fino al 10% del volume legittimamente esistente, unicamente per motivate ragioni di adeguamento igienico sanitario.

