

**PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETTERA F) DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 E DELL'ART. 16 DELLA L.R. 6 GIUGNO 2008 N.16 E S.M.I. RICADENTI NEGLI AMBITI AGR SER E AU 1.2 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ALBISOLA SUPERIORE**

Ubicazione COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Codice commessa

Committente SPOTORNO



Oggetto elaborato NORME D'ATTUAZIONE

Numero elaborato **D12 Rev 01**

Nome file D02 cartografia.dwg

Scala -

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

	data	note	elaborato da	verificato da
	23.10.2013	modifiche standard	arch. C. Pizzo	arch. F. Poggio

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1	15.03.2013		arch. S. Freccero	arch. F. Poggio
2				
3				
4				
5				

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

## NORME DI ATTUAZIONE

### **ARTICOLO 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE**

- 1.1 L'area interessata dal presente progetto urbanistico operativo, nel seguito denominato PUO, è esteso agli immobili e ai terreni compresi nel perimetro indicato con tratto continuo nelle tavole D04. Le identificazioni catastali dei mappali interessati sono specificate nell'elaborato D02b.
- 1.2 Detta area è localizzata all'interno di un ambito organizzato secondo una maglia regolare le cui due direttrici principali sono l'Aurelia, parallelamente al litorale, e Corso Mazzini che, posto perpendicolarmente alla costa si sviluppa a monte verso Albisola Superiore. L'area entro cui ricade il presente P.U.O è di natura urbana ad alta densità e si è sviluppata dal partire post bellico fino ad oggi con una funzione prevalentemente residenziale oltreché ad un tessuto commerciale e di servizi pubblici. In tale contesto "saturo" vi sono alcune eccezioni di aree che si presentano in stato di degrado. Il lotto è ubicato tra via Mariconi verso nord e l'asse ferroviario a monte, presenta un andamento altimetrico pressoché costante con un'altezza media sul livello del mare pari a 7 metri. Il lotto si presenta come una fascia marginale al contesto urbano di delimitazione all'asse ferroviario ed è caratterizzata dalla presenza di aree di produzione orto frutticola e vegetazione arbustiva in parte dismesse. Tale area si sviluppa per circa 3548 mq.
- 1.3 Il presente PUO, redatto in conformità agli articoli 50, 51 della LR 39/97, è formato ad iniziativa privata dei soggetti attuatori, i quali dispongono della giuridica disponibilità delle aree e degli immobili.
- 1.4 In conformità agli strumenti di pianificazione sovraordinati, e in variante al PUC vigente il PUO disciplina la trasformazione del suddetto ambito al fine di:

- a) ricucire il connettivo urbano attraverso la creazione di uno spazio pubblico (organizzato a parcheggi e verdi) e percorsi pedonali, nonché nuova viabilità veicolare che si propone come spazio qualificato tra il costruito esistente e le nuove residenze che si insedieranno nell'ambito;
- b) riqualificare l'ambito mediante la realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, in grado di vitalizzare l'area e completare la città.

## ARTICOLO 2 – ELABORATI

2.1 Il PUO è costituito dai seguenti elaborati:

	TITOLO ELABORATO	SCALA	ESECUTORE
D01 a rev 01	Relazione tecnico illustrativa e finanziaria	-	A&P
D01 b rev 01	Computo metrico estimativo	-	A&P
D02 a	Inquadramento cartografico	varie	A&P
D02 b	Visure Catastali	-	A&P
D03	Analisi dello stato di fatto, urbanizzazioni esistenti	1:1000	A&P
D04	Rilievo plano-altimetrico e sezioni, documentazione fotografica	1:200	A&P
D05a rev 01	Progetto Planimetria Generale	1:200	A&P
D05b rev 01	Blocco A- Progetto piante, sezioni e prospetti	1:200	A&P
D05 c rev 01	Blocco A- Progetto piante, sezioni e prospetti	1:200	A&P
D06 a rev 01	Simulazioni fotografiche di progetto - planimetria generale	1:1000	A&P
D06 b rev 01	Simulazioni fotografiche di progetto - viste	-	A&P
D07 rev 01	Standard Urbanistici	1:500	A&P
D08 rev 01	Urbanizzazioni di progetto	varie	A&P
D08 bis INT	Stralcio Piano generale del traffico urbano- Quadrante Ponente	1:500	A&P
D09 rev 01	Abbattimento barriere architettoniche (D.M. 236/89)	1:200 e 1:500	A&P
D10 rev 01	Relazione Tecnica relativa all'abbattimento delle barriere architettoniche	-	A&P
D11	Relazione Urbanistica e Inquadramento Normativo	-	A&P
D12 rev 01	Norme d'Attuazione	-	A&P
D13 rev 01	Atto Unilaterale d'Obbligo	-	A&P
D14 rev 01	Schema di Convenzione	-	A&P
D15	Relazione geologica e geotecnica	-	Saglietto
D16	Relazione sulla pericolosità sismica	-	Saglietto
D17	Conformità al Piano di Bacino	-	Saglietto
	Relazione tecnica -caratterizzazione del clima acustico- misurazione del rumore indotto dalla infrastruttura ferroviaria	-	Pedretti

2.2 Gli elaborati dello PUO necessari per definire la disciplina dell'ambito oggetto di trasformazione urbanistica, sono i seguenti:

- a) le presenti norme di attuazione;
- b) atto unilaterale d'obbligo a sottoscrivere la convenzione;
- c) elaborati grafici tavole elencati con i codici da D 05a alla D08 bis

2.3 Gli elaborati del PUO a contenuto descrittivo o informativo, sono i seguenti:

- a) la relazione contraddistinta con il codice D01a e D01b
- b) gli elaborati elaborati con i codici da D02a, D02b, D14, D15, D16, D17

2.4 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.2 hanno valore prescrittivo, fatto salvo quanto previsto ai successivi art. 5 e 11, per quanto attiene a:

- a) allineamenti, altezze;
- b) sedimi di occupazione;
- c) elementi caratterizzanti la tipologia;
- d) estensione delle aree scoperte e loro rapporto con il costruito.

2.5 Il contenuto delle presenti norme di attuazione, in caso di discrasia, prevale su quello degli elaborati di cui al precedente 2,2;

2.6 Gli elaborati di cui al precedente comma 2.3 hanno valore indicativo.

### **ARTICOLO 3 – LETTURA DEGLI ELABORATI DI PUO**

3.1. 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.

3.2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3.3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

## **ARTICOLO 4 – AMBITI DI INTERVENTO ORGANICO**

4.1 Il PUO, si potrà articolare in quattro ambiti di intervento organico, come individuati dalla tavola D07

## **ARTICOLO 5 – FASI DI INTERVENTO**

5.1 Le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo dell'operatore - Ambito U- di competenza dei soggetti attuatori dovranno risultare completate contestualmente alla ultimazione dei lavori.

5.2 Le opere di urbanizzazione di interesse pubblico aggiuntive -Ambito IP-, di competenza dei soggetti attuatori dovranno essere realizzate prima di inoltrare l'istanza di agibilità del primo degli ambiti unitari-Ambito A o B- attuati.

## **ARTICOLO 6 – DATI QUANTITATIVI - DESTINAZIONI D'USO – PARAMETRI EDILIZI**

6.1 Superficie agibile realizzabile a destinazione residenziale : massimo 800 mq

6.2 Destinazioni d'uso ammesse:

a) residenza;

6.3 Parametri edilizi:

Ogni corpo di fabbrica dovrà essere di 2 o al massimo 3 piani fuori terra.

La altezza massima degli edifici è di 10,00 mt. con aggiunta dei margini di flessibilità.

La distanza minima tra i fabbricati residenziali in progetto e i fabbricati esistenti viene fissata dal presente PUO in mt 10.

La distanza minima degli edifici dalle strade carrabili pubbliche interne è di m 1,45 se di larghezza inferiore a 7 m.

La sagoma in pianta degli edifici potrà subire modificazioni anche tali da aumentarne l'ingombro, nel limite di 1,00 m dagli allineamenti rappresentati negli elaborati di PUO, fermo però restando il dimensionamento della superficie agibile totale di cui al precedente punto 5.1 e le distanze dai confini, dai fabbricati esistenti e dalle strade.

## **ARTICOLO 7 – CARATTERI DELLE COSTRUZIONI**

- 7.1 I manufatti previsti dallo PUO devono essere realizzati secondo caratteri architettonici omogenei, con esclusione di soluzioni occasionali. La tipologia prevista dal PUO rappresenta una possibile interpretazione architettonica della tipologia prevista dalle norme d'attuazione. I caratteri architettonici potranno subire modifiche fermo restando i caratteri prescrittivi e le linee generali di intervento.
- 7.2 A titolo di orientamento per l'attuazione del PUO nei successivi gradi scalari della progettazione, vengono riportati nei due commi seguenti le principali indicazioni relative ai caratteri costruttivi e a quelli tipologici.
- 7.3 I caratteri costruttivi dei manufatti previsti dal PUO, e cioè i principali materiali utilizzati e le strutture nelle quali essi sono organizzati, possono essere conformati come segue:
- a) I materiali di rivestimento e d'ambito esterno potranno essere: muratura intonacata, vetro, legno, blocchi a vista in laterizio o pietra, elementi trafiletti in laterizio
  - b) Tetti piani con superfici inerbite o pavimentate con pavimentazioni sopra elevate in materiale lapideo e tetti a falde conformi con le prescrizioni previste dalle Norme di Attuazione vigenti sul territorio comunale di Albisola Superiore;
  - c) chiusure e serramenti verticali esterni in vetro trasparente, porzioni opache rivestite in vetro traslucido;
- 6.4 I caratteri tipologici dei manufatti previsti dal PUO, e cioè la mutua organizzazione dell'assetto strutturale e dell'impianto distributivo, dovranno essere conformi alle impostazioni progettuali previste dal PUO

7.5 Le disposizioni dei precedenti commi 6.3 e 6.4 non escludono l'adozione di soluzioni diverse nelle successive fasi di progettazione, tuttavia dette soluzioni devono essere congruenti al principio enunciato al comma 6.1 del presente articolo.

## **ARTICOLO 8 – ARREDO URBANO**

8.1 L'arredo degli spazi pubblici va improntato a canoni di semplicità e di facile manutenzione.

8.2 A titolo di orientamento si indicano le seguenti sistemazioni:

- a) i percorsi pedonali: in pietra naturale o artificiale grigia;
- b) i percorsi, gli slarghi e le polarità della rete dei percorsi: facilmente accessibili per i disabili e, in particolare, provvisti di corrugamenti superficiali e dispositivi idonei a consentirne la fruizione da parte dei non vedenti;
- c) le aree estese in agglomerati omogenei eco sostenibili
- d) l'illuminazione: corpi illuminanti su palo o a terra.

## **ARTICOLO 9 – MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

9.1 La realizzazione da parte dei soggetti attuatori degli interventi privati e delle opere di urbanizzazione, previsti dal PUO è subordinata alla stipula della convenzione a corredo del PUO e al successivo ottenimento dei relativi permessi di costruire.

9.2 Gli interventi potranno essere realizzati con denuncia di inizio di attività nel caso in cui siano conformi agli elaborati di PUO con le tolleranze costruttive di cui al successivo articolo. Nel caso di interventi che utilizzino i margini di flessibilità di cui al successivo articolo, dovranno ottenere espresso titolo autorizzativo dal Comune.

## **ARTICOLO 10 – TERMINI DI ATTUAZIONE**

10.1 Le infrastrutture e le urbanizzazioni previste dal PUO devono essere iniziate non oltre 1 anno dall'efficacia del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dei lavori e ultimate entro 3 anni dall'inizio dei lavori.

- 10.2 Gli interventi privati previsti dal PUO devono essere iniziati non oltre 1 anno dall'efficacia del titolo edilizio abilitativo per la realizzazione dei lavori e ultimati entro 2 anni dall'inizio dei lavori.

#### **ARTICOLO 11 – MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL P.U.O.**

Sono consentite le seguenti opere e/o interventi e/o modifiche rispetto al progetto di PUO approvato, senza che costituiscano variante urbanistica al PUO, ma variante a sola scala edilizia da approvarsi preventivamente dalla amministrazione comunale:

- 11.1 Rientra nei margini di flessibilità del P.U.O. la possibilità di realizzare parcheggi pubblici e privati a raso, anche con localizzazione diversa da quanto indicato negli elaborati progettuali, previo accordo con l'amministrazione comunale.
- 11.2 L'eventuale realizzazione di parcheggi o box interrati non costituisce variante al PUO ma esclusivamente variante al titolo edilizio abilitativo e alla convenzione urbanistica da approvarsi con preventivo assenso da parte della Giunta Comunale.
- 11.3 La tipologia degli edifici e manufatti individuati nelle planimetrie allegata è indicativa e non prescrittiva, fermo restando le distanze minime dai confini, dagli edifici e dalle strade. Eventuali prescrizioni sui progetti a scala edilizia, attuativi del piano, impartite dagli enti preposti, non costituiscono variante urbanistica al presente P.U.O.
- 11.4 In sede di progettazione esecutiva, fermo restando la superficie agibile prevista dal P.U.O., è consentito uno scostamento:
- a) per le opere fuori terra:
    - nelle dimensioni planimetriche: -3,00 m/+3,00 m in sola traslazione;
    - nelle dimensioni altimetriche: - 1,50 m/+1,50 m in sola traslazione;
  - b) per le opere interrate:
    - nelle dimensioni planimetriche -3,00 m/ +3,00 m (estendibili a 6,00 m in caso di documentati e gravi problemi tecnico costruttivi);
    - nelle dimensioni altimetriche -0,50 m/+ 0,50 m.
- 11.5 Modifiche alle opere di urbanizzazione, alle sistemazioni esterne, compresi parcheggi pubblici e privati, tracciati stradali e pedonali in deroga ai limiti di cui al precedente comma 3,

purchè vengano rispettate le superfici minime che garantiscono gli standards urbanistici, le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere pubbliche e/o di uso pubblico.

- 11.6 Ogni diversa sistemazione delle opere di urbanizzazione su richiesta dell'amministrazione Comunale o derivante da prescrizioni di vari enti per i titoli edilizi abilitativi non comporta variante al PUO
- 11.7 Possibilità di inserire e modificare nuovi elementi a corredo del progetto quali: opere d'arte, arredo urbano, recinzioni, aiuole, illuminazione, percorsi pedonali, vasche di raccolta acque, piscine, isole ecologiche, vivai, alberature, aree di sosta, al fine di arricchire le qualità prestazionali dell'intervento.
- 11.8 Rimangono ancora nei margini di flessibilità del P.U.O. e quindi non costituenti variante urbanistica al P.U.O. stesso purchè motivati:
- a) limitate rettifiche alle perimetrazioni del P.U.O. comprendenti anche aree di disponibilità del Comune di Albisola Superiore e/o del Soggetto attuatore;
  - b) variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste;
  - c) modifiche non superiori al 10% delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni nel rispetto del limite previsto dalla precedente lettera b);
  - d) incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico.
- 11.9 Le variazioni di superficie di parcheggio pubblico o di altre opere di urbanizzazione, che rimangono nei margini di flessibilità, non costituiscono variante urbanistica ma variante a scala edilizia con la stipula di nuova Convenzione Urbanistica tra Soggetto attuatore e Comune da approvarsi in Consiglio Comunale.
- 11.10 Rimangono nei margini di flessibilità del P.U.O. e quindi non costituenti variante urbanistica al P.U.O. stesso le seguenti modifiche:
- a) quantità, dimensioni e posizione delle bucaure esterne (porte, finestre, serramenti esterni in genere);
  - b) possibilità di inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici altre che sulle coperture dei fabbricati anche su altre strutture pertinenziali realizzate anche a terra;
  - c) sulle caratteristiche estetiche/formali di elementi architettonici quali porticati, ecc.

## **ARTICOLO 12 – TOLLERANZE COSTRUTTIVE**

12.1 Sono ammesse le seguenti tolleranze dimensionali delle opere realizzate rispetto

a quanto rappresentato nel progetto edilizio abilitativo

- a) in relazione alle quote del terreno sono ammesse differenze rispetto alle quote indicate negli elaborati di progetto in ragione di 15,00 cm in più o in meno;
- b) in relazione alle dimensioni in pianta e a quelle in altezza delle costruzioni, sono ammesse differenze degli allineamenti e delle quote indicate negli elaborati di progetto in ragione, rispettivamente, di 20,00 cm e di 10,00 cm in più o in meno;

## **ARTICOLO 13 – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME**

13.1 Qualora nell'applicazione delle presenti norme, dovessero sorgere dubbi di interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:

il funzionario responsabile del Settore Urbanistica (Presidente);

il progettista del P.U.O.;

i membri della Commissione Edilizia

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.

## **ARTICOLO 14– INTERVENTI SUCCESSIVI**

14.1 A P.U.O. Realizzato, saranno consentite nell'area e sugli immobili edificati le seguenti categorie di intervento:

- manutenzione ordinaria;

- manutenzione straordinaria;
- restauro e/o risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia ;
- nel caso di frazionamento in più unità immobiliari, l'intervento dovrà avere il preventivo assenso della Giunta Comunale.