



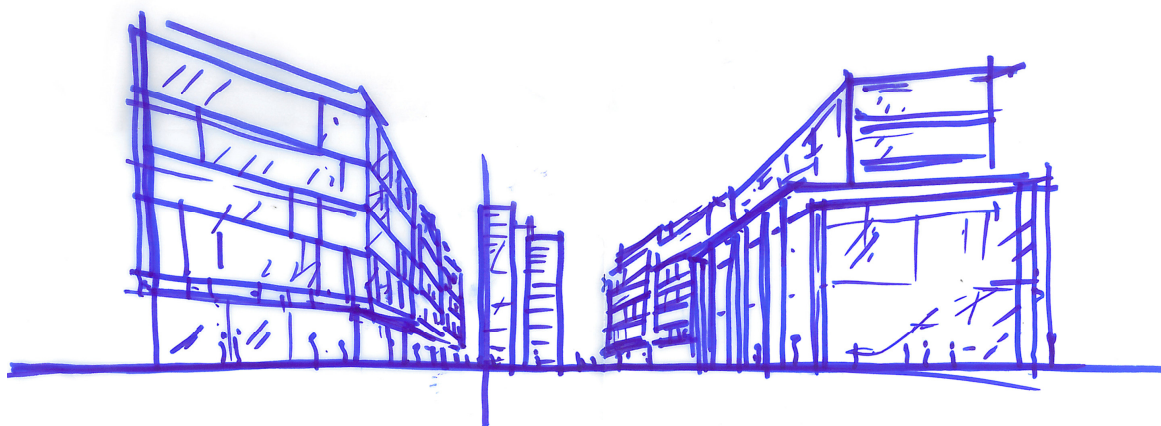
**COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE**

(Provincia di SAVONA)

**P.U.O.**

**Distretto di Trasformazione D.T.2**

**Settore 1-Area Gavarry**



## **NORME DI ATTUAZIONE**

**RICHIEDENTE**

**AlfaCostruzioniEdili s.r.l.**

Via Asti 25

12084 Mondovì (CN)

**PROGETTISTI INCARICATI**

**ariu+vallino architetti associati**

Arch. Vincenzo Ariu

Arch. Sabrina Vallino

DATA: agg. 04.04.2012

revisioni:

geol. Gianpietro Filippi

avv. Paolo Gaggero

## Titolo I

## CONTENUTI DEL PUO DISTRETTO DT2- Settore 1.

## Art..1 - CAMPO DI APPLICAZIONE

- 
1. Il presente PUO (Progetto Urbanistico Operativo), ai sensi della Legge Regionale n°36/1997, ha per oggetto il Distretto di Trasformazione DT2 Settore 1, Aree Gavarry, dello strumento urbanistico generale PUC del Comune di Albisola Superiore vigente.

## Art..2 - OBIETTIVI

- 
1. L'obiettivo del P.U.O., di iniziativa privata, è la regolazione urbanistica ed edilizia dell'area finalizzata a garantire un adeguato sviluppo nel quadro di un'azione di riequilibrio e completamento del tessuto urbano in area di riqualificazione AU 1.2, in particolare atta a conseguire, nel rispetto delle finalità del PUC e del Piano Urbano del Traffico, un migliore godimento del patrimonio edilizio e urbanistico da parte dei cittadini.

## Art.. 3 - ELABORATI DEL P.U.O.

- 
- ✚ Il presente strumento attuativo è costituito dai seguenti elaborati:

<del>ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY"</del>			
<del>N°</del>	<del>Titolo</del>	<del>scala</del>	<del>Rif. L.R. n°36/97</del>
<del>Tav. 1</del>	<del>Inquadramento normativo e territoriale con estratti cartografici</del>	<del>varia</del>	<del>art.50, comma 2, lett.b</del>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<del>Tav. 2</del>	<del>Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante</del>	<del>varia</del>	<del>art.50, comma 2, lett.b</del>
<del>Tav. 3</del>	<del>Base catastale con individuazione del perimetro P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.b</del>
<del>Tav. 4</del>	<del>Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione o/o gravato da servitù di uso pubblico.</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 5</del>	<del>Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.b</del>
<del>Tav. 6</del>	<del>Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 7</del>	<del>Planivolumetrico</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 8</del>	<del>Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 9</del>	<del>Planimetria urbanistica, tabello superfici e standard</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3</del>	<del>Piante con indicazione delle destinazioni d'uso</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 11.1 Tav. 11.2 Tav. 11.3 Tav. 11.4 Tav. 11.5 Tav. 11.6</del>	<del>Schemi planimetrici delle tipologie edilizie</del>	<del>1:200</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 12.1 Tav. 12.2 Tav. 12.3</del>	<del>Prospetti e sezioni</del>	<del>1:200</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 13.1 Tav. 13.2 Tav. 13.3</del>	<del>Spazi Pubblici e Arredo Urbano</del>	<del>varia</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<del>Tav. 14.1</del> <del>Tav. 14.2</del> <del>Tav. 14.3</del> <del>Tav. 14.4</del>	<del>Edificio Pubblico</del>	<del>1:100</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 15</del>	<del>Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianco e nero, ENEL, illuminazione pubblica</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 16</del>	<del>Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 17.1</del> <del>Tav. 17.2</del> <del>Tav. 17.3</del>	<del>Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 18.1</del> <del>Tav. 18.2</del> <del>Tav. 18.3</del> <del>Tav. 18.4</del> <del>Tav. 18.5</del> <del>Tav. 18.6</del>	<del>Fotoincisioni, viste prospettiche e studio dell'impatto visivo</del>	<del>-</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 19</del>	<del>Foto plastico</del>	<del>-</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 20</del>	<del>Schema di accetto urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con incorimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry</del>	<del>varia</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Tav. 21</del>	<del>Pianto con indicazione degli alloggi residenziali convenzionati</del>	<del>1:500</del>	<del>art.50, comma 2, lett.e</del>
<del>Elaborato 1</del>	<del>Relazione generale</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. a-d3-e</del>
<del>Elaborato 2</del>	<del>Norme di attuazione</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. d</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. d</del>
<del>Elaborato G1</del>	<del>Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologico-tecnica.</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. b-d</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. b-d</del>
<del>Elaborato G2</del>	<del>Indagine di fattibilità geologica. Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative (scala 1:1000)</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. b-d</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. b-d</del>
<del>Allegato 1</del>	<del>Schema di convenzione e atto unilaterale d'obbligo</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. g</del>	<del>Art. 50, comma 2, lett. g</del>

<b>Allegato 2</b>	<del>Studio di sostenibilità ambientale (relazione di screening)</del>	<del>Art. 50, comma 2</del>	<del>Art. 50, comma 2</del>
<b>Allegato 3</b>	<del>Relazione paesaggistica</del>	<del>Dgs. 142/04 art. 146</del>	<del>Dgs. 142/04 art. 146</del>
<b>Allegato 4</b>	<del>Relazione urbanistica</del>	-	-

<b>ELENCO ELABORATI ALBISOLA SUPERIORE, AREE "GAVARRY" agg. 9-12-2011</b>			
<b>N°</b>	<b>Titolo</b>	<b>scala</b>	<b>Rif. L.R. n°36/97</b>
<b>Tav. 1</b>	Inquadramento normativo e territoriale con stralci cartografici	varia	art.50, comma 2, lett.b
<b>Tav. 2</b>	Individuazione ambiti di riferimento progettuale. Rapporti tra l'area interessata dal P.U.O. e l'ambito circostante	varia	art.50, comma 2, lett.b
<b>Tav. 3</b>	Base catastale con individuazione del perimetro del P.U.O. e tabella dell'assetto proprietario	1:500	art.50, comma 2, lett.b
<b>Tav. 4</b>	Base catastale con progetto e individuazione delle aree pubbliche oggetto di cessione e/o gravate da servitù di uso pubblico.	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 5</b>	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno e documentazione fotografica	1:500	art.50, comma 2, lett.b
<b>Tav. 6</b>	Rilievo planimetrico ed altimetrico del terreno con sovrapposizione progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 7</b>	Planivolumetrico	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 8</b>	Ortofotocarta: raffronto stato attuale e progetto	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 9</b>	Planimetria urbanistica, tabelle superfici e standard	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 10.1 Tav. 10.2 Tav. 10.3</b>	Piante con indicazione delle destinazioni d'uso	1:500	art.50, comma 2, lett.c

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

<b>Tav. 11.1</b> <b>Tav. 11.2</b> <b>Tav. 11.3</b> <b>Tav. 11.4</b> <b>Tav. 11.5</b> <b>Tav. 11.6</b>	Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie PT e P1° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P2° e P3° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P4° e P5° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P6°, P7°, P8° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie P9° e P10° Schemi planimetrici indicativi delle tipologie edilizie piani interrati	1:200	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 12.1</b> <b>Tav. 12.2</b> <b>Tav. 12.3</b>	Prospetti e sezioni	1:200	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 13.1</b> <b>Tav. 13.2</b> <b>Tav. 13.3</b>	Spazi pubblici e arredo urbano-planimetria Spazi pubblici e arredo urbano-sezione longitudinale Spazi pubblici e arredo urbano-aree giochi bimbi	varia	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 14.1</b> <b>Tav. 14.2</b> <b>Tav. 14.3</b> <b>Tav. 14.4</b>	Edificio Pubblico-pianta- PT, P1° Edificio Pubblico-pianta- prospetti Edificio Pubblico-pianta- sezione AA' – BB' Edificio Pubblico-impianto elettrico PT e P1°	1:100	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 15</b>	Schemi opere di urbanizzazione primaria: telecom, gas, acque bianche e nere, ENEL, illuminazione pubblica	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 16</b>	Adeguamento alle norme di sicurezza e prevenzione incendi	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 17.1</b> <b>Tav. 17.2</b> <b>Tav. 17.3</b>	Rispondenza dell'intervento alle norme in materia di abbattimento delle barriere architettoniche	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 18.1</b> <b>Tav. 18.2</b> <b>Tav. 18.3</b> <b>Tav. 18.4</b> <b>Tav. 18.5</b> <b>Tav. 18.6</b>	Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Viste prospettiche e studio dell'impatto visivo Fotoinserimento Fotoinserimento	-	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 19</b>	Foto plastico	-	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 20</b>	Schema di Assetto Urbanistico (SAU) redatto dall'amministrazione comunale con inserimento del progetto urbanistico operativo dell'area Gavarry	varie	art.50, comma 2, lett.c
<b>Tav. 21</b>	Piante con indicazione degli alloggi residenziali a prezzo regolato	1:500	art.50, comma 2, lett.c
<b>Elab.1</b> <b>Elab.1</b>	Relazione generale prot.20.003 del 27.10.2011 Relazione generale prot.22.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. a-d3- e	Art. 50, comma 2, lett. a-d3- e
<b>Elab. 2</b> <b>Elab. 2</b>	Norme di attuazione prot. 20.003 del 27.10.2011 Norme di attuazione prot. 20.745 del 10.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. d	Art. 50, comma 2, lett. d
<b>Elaborato G1</b>	Indagine di fattibilità geologica. Relazione geologica-tecnica	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
<b>Elaborato G2</b>	Carta di inquadramento geologico e sezioni interpretative	Art. 50, comma 2, lett. b-d	Art. 50, comma 2, lett. b-d
<b>Allegato 1</b>	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 20468 del 03.12.2011	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g

<b>Allegato 1</b>	Bozza atto unilaterale d'obbligo/schema di convenzione prot. 22.745 del 10.12.2011		
<b>Allegato 2</b>	Nota sullo stato di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
<b>Allegato 2 bis</b>	Integrazione alla nota di contaminazione del suolo	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
<b>Allegato 3</b>	Piano di caratterizzazione	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
<b>Allegato 4</b>	Documento di analisi di rischio	Art. 50, comma 2, lett. g	Art. 50, comma 2, lett. g
<b>Allegato 5</b>	Precisazioni e prescrizioni in ordine alle tematiche geotecniche, idrogeologiche e strutturali del parcheggio		
<b>Allegato 6</b>	Relazione paesaggistica	Dlgs. 142/04 art. 146	Dlgs. 142/04 art. 146
<b>AII. 7</b> <b>AII. 8</b> <b>AII. 9</b> <b>AII. 10</b> <b>AII. 11</b> <b>AII.12</b>	Relazione urbanistica Computo metrico – piazza e spazi pubblici Computo metrico – autorimessa pubblica e aree d'accesso Computo metrico –edificio pubblico Organizzazione del cantiere aree Gavarry Dichiarazione in merito alle terre da scavo		

## Titolo II

### NORME ESECUTIVE

#### Art.. 4 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE E DESTINAZIONI D'USO

1. Le aree comprese nel PUO sono distinte secondo la loro destinazione come segue:
  - a) aree private destinate agli edifici residenziali, alle attività commerciali ed agli spazi di pertinenza dei relativi edifici;
  - b) aree pubbliche destinate alla viabilità veicolare e/o pedonale;
  - c) aree pubbliche destinate ai parcheggi pubblici;
  - d) aree pubbliche destinate a piazza attrezzata ed al verde;
  - e) edificio pubblico destinato a biblioteca ed a esposizioni artistiche.

## Art.. 5 – MODALITÀ D'INTERVENTO.

---

1 - Il P.U.O. “Area Gavarry” potrà essere attuato, previa stipula della prevista convenzione, mediante uno o più titoli abilitativi (Permesso di Costruire o D.I.A.).

2 - Orientativamente, i singoli titoli abilitativi, in sequenza, contempleranno le seguenti opere:

a) realizzazione dell'autorimessa pubblica e privata, con le relative rampe d'accesso indipendenti, realizzazione di edificio pubblico a destinazione espositiva con parte soprastante indipendente a destinazione residenziale privata, realizzazione di edificio a destinazione residenziale e commerciale, realizzazione di parte dell'area pubblica attrezzata a forma di piazza;

b) realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale ed altra porzione di area pubblica attrezzata a forma di piazza;

c) realizzazione di due palazzine private a destinazione residenziale con piano terra commerciale;

d) realizzazione di edificio turrito a destinazione residenziale e piano terra commerciale e *passage* pubblico, altra porzione di area pubblica attrezzata e giardino;

e) realizzazione di edificio turrito a destinazione residenziale e piano terra commerciale, ulteriori aree esterne pubbliche;

3 - Il presente P.U.O. si attua previa stipula di apposita convenzione con il Comune di Albisola Superiore, ai sensi dell'art. 50 comma 2, lett. f) della Legge Regionalen°36 del 4/09/1997 nella quale dovranno essere definiti:

a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree dove insistono le opere di urbanizzazione, previa loro esecuzione, a scomputo dei contributi di costruzione determinati ai sensi di legge, limitatamente alla quota di cui alla lett. S di cui alla tabella C della legge regionale n. 25 del 1995, la quale - per legge - è “*comunque scomputabile*” a fronte di opere di urbanizzazione previste in convenzione e da eseguirsi da parte del soggetto attuatore (v. art. 12 comma 2, secondo cui “*La realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario comporta in ogni caso lo scomputo del relativo costo ... fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella di cui all'articolo 13.*”; v. tabella, dove la quota sub S è definita appunto come “*comunque scomputabile*”);



- b) i termini per la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione;
- c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;
- d) gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro trasferimento al Comune, con il regime di gestione;
- e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi a norma di legge stabiliti nella convenzione.

4 - Gli interventi saranno attuati mediante uno o più titoli edilizi. Le aree a servizi dovranno essere realizzate contemporaneamente agli interventi edilizi previsti per i titoli edilizi residenziali, assicurandone unitarietà organica e funzionalità di esecuzione, sulla base delle indicazioni di cui al precedente comma 2.

4 - Per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della D.I.A. dovranno essere prodotti l'elenco analitico, il progetto esecutivo e il computo metrico-estimativo, parametrico per lavori analoghi, di tutte le opere di urbanizzazione afferenti il titolo abilitativo oggetto di permesso di costruire o D.I.A. e che il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare secondo le modalità fissate dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.

6 - Gli elaborati grafici e le presenti norme disciplinano le modalità di attuazione dell'area comprendente gli immobili e i terreni delimitati nell'elaborato "tavola n° 3" del Progetto Urbanistico Operativo stesso e sono finalizzati ad uniformare gli interventi edilizi ed urbanistici dell'area al fine di omogeneizzarne le tipologie, la qualità progettuale ed architettonica e lo standard dei servizi e delle infrastrutture, secondo gli obiettivi prefissati con l'Amministrazione comunale.

#### Art. 6 – TEMPI DI ATTUAZIONE

1 - Il presente P.U.O. ha validità decennale dalla sottoscrizione della relativa convenzione.

2 – Il soggetto attuatore dovrà presentare al Comune idonee istanze a costruire ed i lavori dovranno essere iniziati entro un anno dal rilascio del titolo ed ultimati nel successivo triennio dalla data di inizio dei lavori, fatte salve eventuali proroghe per cause di forza maggiore

3 -Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura del soggetto attuatore contestualmente alla esecuzione delle volumetrie residenziali nella quantità e secondo le modalità definite nella convenzione attuativa.

### **TITOLO III**

### **DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **Art. 7 - DESTINAZIONI D'USO E FRAZIONAMENTI CATASTALI.**

---

1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) pubblici esercizi e direzionale (uffici; istituti bancari; studi medici; servizi alla persona, ecc.);
- c) autorimesse interrate a posti auto e/o box:
- I) di dotazione, per il soddisfacimento degli standard a parcheggio privato, pertinenziali o di libero mercato;
- II) ulteriori parcheggi privati, pertinenziali o di libero mercato;
- III) pubblici;
- d) connettivo urbano, edifici pubblici, spazi da destinare a verde pubblico attrezzato e piazza pubblica.

2 - In sede di progettazione esecutiva, per la individuazione esatta dei confini del P.U.O. deve essere fatto riferimento alla planimetria delle Tavola n. 7 del P.U.O. medesimo, fatti salvi gli eventuali aggiustamenti comunque risultanti dai frazionamenti catastali che dovranno essere allegati alla istanza di titolo abilitativo edilizio ed i margini di flessibilità del P.U.O. come precisati all'art. 19.

#### **Art. 8 –DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO**

---

1 – La Superficie di riferimento è determinata in conformità a quanto previsto dall'art. 67 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e s.m., con le seguenti prescrizioni e precisazioni.

2. –La Superficie agibile, cui riferire l'edificabilità di P.U.C. e di P.U.O., consiste nella superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

3. Non sono da ricomprendere nella SA:

- a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico - ricettive;
- b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
- c) locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali ripostigli e cantine, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
- e) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;
- f) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'art. 19 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e s.m., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'art. 9, primo comma, della legge 24 marzo 1989, n. 122 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
- g) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

4. Ai sensi dell'art. 67 della legge regionale n. 16 citata, commi 3 e 5, costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA e da misurarsi con le stesse modalità di cui al primo comma:

- a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato, *ivi* comprese le serre bioclimatiche (da considerarsi come locali tecnici ed assimilate prudenzialmente ai poggioli e alle logge).
- c) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

d) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al secondo comma, lettera d);

e) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive, realizzate ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16, e s.m..

Il limite massimo della S Acc. è stabilito come sopra per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici( v. Relazione di P.U.O: par. 4.6, in particolare sulla rilevanza delle serre bioclimatiche).

5. Per agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

#### Art. 9 – PARAMETRI EDILIZI

---

1 - Sono vincolanti i seguenti elementi progettuali, distanze e volumi contenuti negli elaborati grafici:

a) gli arretramenti dalle viabilità principali;

b) le distanze dai confini del P.U.O. +/- margini di flessibilità previsti all'art.19;

c) le distanze tra i fabbricati sia nuovi sia esistenti, +/- margini di flessibilità previsti all'art. 19;

d) la superficie agibile dei fabbricati;

f) le altezze massime dei fabbricati e il numero massimo dei piani fuori terra +/- margini di flessibilità previsti all'art.19.

## Art. 10 - TIPOLOGIE E MATERIALI

---

1 - Il P.U.O. si pone l'obiettivo di realizzare edifici con tecnologie e materiali innovativi dal punto di vista della sostenibilità ambientale. La progettazione esecutiva degli edifici dovrà osservare la gerarchia architettonica dei fronti e l'orientamento così come stabilito negli elaborati grafici. In generale si indicano:

- a) pareti esterne dei fabbricati ad esclusione dei fronti prospicienti la piazza in cappotto termico, rete metallica, fondo pigmentato, rivestimento idrorepellente e colori con indice di luminosità del 30% e comunque a tinte chiare;
- b) soglie, davanzali, coprimuro in lastre di materiale lapideo;
- c) ringhiere in elementi metallici su disegno e/o vetro strutturale;
- d) cancelli ad elementi metallici di colore neutro;
- d) serramenti esterni in metallo a taglio termico tinteggiato con colori neutri grigio chiaro e/o antracite;
- e) tende protettive interne alle serre bioclimatiche;
- f) il tetto piano finito con strato di ghiaia o materiale esteticamente idoneo;
- g) la piazza pubblica realizzata sulla copertura dell'autorimessa deve prevedere la piantumazione, su vasconi interrati nell'autorimessa, di alberi di alto fusto ornamentali (betulla o querce);
- h) la piazza pubblica deve essere completata dall'arredo urbano che identifichi univocamente l'identità dello spazio. Tali arredi comprendono illuminazione, sedute, dehors, cestini per i rifiuti debitamente progettati.
- i) la tipologia degli edifici deve essere quella di moderne strutture con finiture e materiali innovativi, anche di tipo prefabbricato, finalizzate a garantire prestazioni energetiche elevate;
- m) le facciate sul nuovo fronte dell'area pubblica attrezzata a forma di piazza dovranno essere curate nell'estetica e nella definizione architettonica. I piani terra di tutti gli edifici prevedono funzioni commerciali caratterizzate da grandi vetrine espositive protette da un portico a sbalzo di circa m 2,00. I fronti principali dal primo piano sono caratterizzati da serre bioclimatiche con la doppia funzione di

nobilitare i prospetti della piazza e contribuire all'isolamento termico invernale e alla ventilazione e al raffrescamento estivo.

2 - Le recinzioni potranno essere elevate in muratura fino ad un'altezza massima di 1,10 m. Al di sopra di tale altezza è consentito l'impiego di inferriate fino ad un'altezza massima complessiva (muro più inferriata) di 2,00 m dalla quota più bassa di sistemazione esterna.

3 - I giardini pubblici e le aiuole realizzati sulla copertura dell'autorimessa interrata devono garantire uno spessore minimo di terreno di almeno 30 cm.

#### Art. 11 - PIANI INTERRATI

---

1- È prevista la costruzione di una autorimessa pubblica di almeno 3000 mq.

2 – Per i lotti residenziali devono essere reperiti gli spazi per parcheggi di dotazione dovuti ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale n. 16 del 2008.

3- E' consentito reperire tali spazi in locali interrati, nel rispetto delle normative specifiche vigenti. L'autorimessa potrà avere più piani interrati rispetto alla quota della piazza.

4- I boxes ed i parcheggi interrati potranno essere commercializzati agli acquirenti degli alloggi o a libero mercato.

5- In luogo dei previsti parcheggi, nei piani interrati previsti dal P.U.O., è consentita, nel rispetto delle dotazioni minime di legge e dei rapporti di pertinenzialità eventualmente costituiti, la realizzazione di locali pertinenziali, quali magazzini, depositi, cantine, locali tecnologici.

3 – Non è consentita la modificazione dei parcheggi interrati in locali quali magazzini, depositi, cantine ai sensi del precedente comma (salvo locali tecnici per necessità progettuali) per oltre il 20 % della superficie a parcheggio prevista dal progetto in esubero rispetto alle dotazioni minime di legge e di P.U.C..

#### Art. 12 - INTERVENTI SUCCESSIVI – MODIFICHE IN CORSO D'OPERA.

---

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

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e/o risanamento conservativo;

d) ristrutturazione con eventuale frazionamento delle unità immobiliari, nel rispetto del planovolumetrico di P.U.O. e del successivo art. 19, senza cambio di destinazione d'uso se non per destinazioni ammesse dal P.U.O. medesimo e dal P.U.C. e previo reperimento – in natura o con monetizzazione – dei maggiori *standard* pubblici necessari in caso di destinazioni implicanti una maggiore richiesta di urbanizzazione. Per le unità residenziali le modificazioni apportate dovranno comunque preservare sempre una superficie complessiva non inferiore al 30 % della superficie totale residenziale prevista dal P.U.O. (agibile ed accessoria) impegnata da unità immobiliari avente superficie (agibile e/o accessoria) superiore a mq. 65

~~3. In corso d'opera, le variazioni ai progetti assentiti sono regolate dall'art. 25, comma 2, della legge regionale 6 giugno 2008, n. 16.~~

~~2. Fino alla dichiarazione di fine lavori dei singoli edifici previsti dal P.U.O. eventuali modifiche della distribuzione interna delle unità immobiliari, anche con frazionamento, potranno avere luogo mediante variazione al titolo rilasciato nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 1, lett. d), senza che ciò configuri agli effetti contributivi ristrutturazione edilizia o comunque variazione assoggettata a contributi di costruzione.~~

## **TITOLO IV**

### **DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA**

#### **AREE A SERVIZI**

##### **Art. 13 – DESTINAZIONI D'USO**

---

1 – Il P.U.O. prevede aree destinate a funzioni pubbliche. In dettaglio si prevedono:

- a) parcheggi pubblici a raso;
- b) autorimessa interrata pubblica di almeno mq 3000, comprensiva delle aree di manovra e entrate/uscite pedonali ed esclusa la rampa di accesso;

- c) locale di almeno 550 mq con funzione pubblica destinato a biblioteca o a spazio espositivo con annessa attività di somministrazione;
- d) locali con funzioni pubbliche denominati Cantine Gavotti” (fuori perimetro di P.U.O. ma costituente obbligo urbanizzativo da assumere convenzionalmente);
- e) ulteriore locale a disposizione dell’Amministrazione, sito al primo piano interrato dell’autorimessa privata.

Tali aree ed opere dovranno essere cedute al Comune, in proprietà o in uso pubblico, secondo le modalità fissate nella convenzione di cui al precedente art. 5, comma 3.

2 – Tutte le superfici a destinazione pubblica (verde attrezzato e piazza e spazi di interesse comune) previste al punto precedente, eccettuato il locale di cui alla lett. e), contribuiscono al reperimento degli standard urbanistici, parametrati alla misura di mq 25 per abitante insediabile previsti dal P.U.C. vigente.

#### Art. 14 – VIABILITA’ E PARCHEGGI

1 – In caso di varianti, sostituzioni e/o rifacimenti dovuti a rovina per le attività di cantiere necessarie per le nuove edificazioni, la rete viaria esistente dovrà essere completamente ripristinata a regola d’arte con formazione di sottofondo e massicciata con l’impiego di materiale tout-venant di cava, posto in opera a strati successivi, innaffiato e rullato, con successiva chiusura impiegando misto di pietrisco stabilizzato steso e rullato; la pavimentazione eseguita in conglomerato bituminoso posto in opera con finiture in due strati.

2 – I parcheggi pubblici a raso potranno essere realizzati in asfalto con le stesse caratteristiche della sede stradale.

#### Art. 15 – VIABILITA’ PEDONALE E CICLABILE

1 – La percorribilità ciclo-pedonale interna all’area deve essere continua e favorire la connessione con i percorsi esistenti. La pavimentazione di suddetti percorsi sarà realizzata preferibilmente con materiali e tecniche che favoriscano il massimo



drenaggio naturale delle acque meteoriche e nello stesso tempo qualificchino lo spazio pubblico.

2 – I percorsi pedonali avranno le sezioni e le quote altimetriche indicate negli elaborati del P.U.O. +/- margini di flessibilità previsti all'art. 19. Le percorrenze pedonali interne alla piazza verranno attrezzate negli spazi di sosta, con panchine, cestini portarifiuti come già indicato all'art. 10

#### Art. 16 – AREE A VERDE E SPAZI PUBBLICI

---

1 – La sistemazione delle aree verdi, l'arredo urbano previsto e la piantumazione di alberature dovranno adeguarsi ad un progetto complessivo, sulla base delle indicazioni già espresse nel P.U.O. nell'abaco delle specie ed essenze di carattere autoctono più frequentemente impiegate negli impianti a verde.

2 – La quota di spazi pubblici di competenza di ogni singolo titolo □LESSIBILIT dovrà essere realizzata a seguito di predisposizione da parte del soggetto attuatore di progetto esecutivo, costituito da relazione illustrativa e computo metrico parametrico asseverato. L'Amministrazione comunale potrà, per esigenze di coordinamento, organicità e funzionalità, proporre e richiedere l'osservanza di particolari criteri e modalità di realizzazione.

#### Art. 17 – INFRASTRUTTURE A RETE

---

1 – Le canalizzazioni elettriche, telefoniche e di distribuzione del gas dovranno essere realizzate in base a specifici accordi preventivi siglati con i rispettivi enti erogatori del servizio. Idonea documentazione degli accordi preliminari intercorsi dovrà essere allegata all'istanza a costruire, ove richiesto. Analoga procedura dovrà essere svolta nei confronti del servizio di fornitura dell'acqua potabile.

2 – Il sistema fognario sarà costituito separatamente da una rete di smaltimento di acque meteoriche e da una rete per le acque nere secondo le indicazioni definite nella tavola n. 16 del P.U.O..

3 – La costruzione delle fognature per le acque bianche dovrà essere realizzata secondo gli sviluppi planimetrici indicati nella tavola n.16. In particolare le fognature per le acque bianche e nere dovranno essere realizzate con tubazioni di

materiale ritenuto idoneo dall'ufficio tecnico comunale, con un diametro non inferiore a quanto indicato in progetto.

4 – I materiali alternativi di cui al precedente comma, dovranno essere concordati con il competente ufficio tecnico comunale. Entrambe le reti fognarie dovranno essere corredate di appositi pozzetti di ispezione in numero adeguato, il tutto dato in opera a perfetta regola d'arte.

#### Art. 18 – ILLUMINAZIONE

---

1 – L'illuminazione pubblica delle strade, della piazza e dei percorsi pedonali e ciclabili dovrà essere realizzata secondo le indicazioni delle seguenti norme.

2 – Gli impianti di pubblica illuminazione sono costituiti, in linea di massima, da cavi interrati in rame e isolati a 4000 V in gomma butilica di adeguata sezione in rapporto al carico e alla lunghezza dell'impianto medesimo, in modo da limitare la caduta di tensione in Volt al di sotto del 4%.

3 – Le lampade per illuminazione stradale (a vapori di mercurio a bulbo fluorescente o a vapori di sodio ad alta pressione), saranno ad alto rendimento □LESSIBILITÀ□ca ed alloggiate in apposite armature stradali, con gruppo ottico tale da ottenere adeguata difformità di diffusione e adeguata quantità di luce.

4 – L'impianto dovrà essere adeguatamente protetto con impianto di messa a terra in corda di rame nuda e/o puntazze interrate ed ispezionabili.

5 – La realizzazione impiantistica dovrà corrispondere alle norme CEI di cui alla legge n.186del 1/3/1968. Oltre alle norme CEI dovranno essere tenute presenti le disposizioni del D.P.R. n.547 del 27/4/1955 "Norme per la prevenzione degli infortuni sul lavoro" e successive modificazioni e/o integrazioni.

### **TITOLO V**

#### **ASPETTI GENERALI**

#### Art. 19 – MARGINI DI FLESSIBILITÀ' DEL P.U.O.

---

Sono consentite, in sede di titolo edilizio e successive eventuali varianti, le seguenti modifiche rispetto al progetto approvato:

1 – possibilità di realizzare una maggiore entità di boxes e parcheggi interrati (nel profilo naturale del terreno o nel terreno sistemato), ovvero una minore entità dei medesimi nel rispetto delle quantità minime obbligatorie e di eventuali vincoli di pertinenzialità assunti, entro il limite stabilito al precedente art. 11.

~~2 – dar corso alle modifiche interne di cui al precedente art. 12, ultimo comma.~~

2 - Le sagome e le giaciture degli edifici individuate nelle planimetrie allegate potranno, in fase esecutiva, subire contenute modifiche, nel rispetto dei margini di flessibilità di cui al comma successivo.

3 - In sede di progettazione esecutiva, ferma restando la superficie agibile prevista dal P.U.O., al fine di perfezionare il disegno architettonico dei manufatti sono consentiti lo scostamento e la modifica del perimetro:

a) per le opere fuori terra:

- nelle collocazioni planimetriche -2,00 m/+2,00 m, con variazioni massime di dimensioni non oltre 1 m;
- nelle collocazioni altimetriche -1,50 m/+1,50 m, con variazioni massime dell'altezza non oltre 1 m;

b) per le opere interrate:

- nelle collocazioni e dimensioni planimetriche -2,00 m/ +2,00 m (estensibili a 6,00 m in caso di documentati e gravi problemi tecnico costruttivi);
- nelle collocazioni e dimensioni altimetriche -0,50 m/+ 0,50 m.

4– E' possibile trasformare, nei piani interrati, eventuali vani tecnici o parti di essi, in locali quali cantine e magazzini, purchè rientranti nelle definizioni di cui all'art. 8, comma 3, lettera c).

5 – Sono possibili modifiche e varianti alle sistemazioni esterne, anche con materiali diversi, compresi i 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 e le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere pubbliche e/o di uso pubblico.

6 – E' possibile inserire nuovi elementi a corredo del progetto quali: opere d'arte, arredo urbano, recinzioni, aiuole, illuminazione, percorsi pedonali, vasche di raccolta acque, isole ecologiche, vivai, aree di sosta, al fine di arricchire le qualità prestazionali dell'intervento, nonché incrementare le dotazioni di spazi pubblici e/o di uso pubblico.

7 – Possono operarsi modifiche a quantità, dimensioni e posizione delle bucatore esterne (porte, finestre, serramenti esterni in genere), agli spessori e finiture di facciata e spessori ed ai pacchetti dei solai di copertura;

8 – Sono possibili l’inserimento di pannelli solari e/o fotovoltaici, oltrechè sulle coperture dei fabbricati, anche su altre strutture pertinenziali realizzate anche a terra, nonché modifiche delle caratteristiche estetiche/formali di elementi architettonici, quali porticati, terrazzi, colonne e pannellature.

#### Art. 20 - REQUISITI DI ECOSOSTENIBILITA' AMBIENTALE

1 - All’interno dei lotti residenziali dovranno essere perseguiti intenti di uniformità con l’area servizi anche relativamente all’arredo urbano: elementi di illuminazione, arredi aree verdi, pavimentazioni, trattamento e finiture di percorsi pedonali.

2 – Le aree esterne, pedonali, ciclabili e carrabili a parcheggio non realizzati su solaio dovranno essere realizzate preferibilmente con materiali e tecniche che garantiscano il minimo impatto ambientale (permeabilità del suolo).

3 - Pavimentazioni, pitture e rivestimenti saranno realizzati con cemento ad alto tenore di biossido di titanio fotocatalitico per la riduzione di ossidi di azoto, ossidi di zolfo, VOC (composti organici volatili) e di altri inquinanti atmosferici.

4 - I requisiti architettonici degli edifici, da adottarsi in sede di progettazione esecutiva, oltre ad essere rivolti alla ricerca di un carattere unitario dell’intero sistema edificato, dovranno essere improntati al contenimento dei consumi energetici prevedendo il miglior grado di isolamento termico passivo e dispositivi di ventilazione naturale e/o meccanica, come previsto dal Decreto Legislativo n°311 del 2006 sul rendimento energetico degli edifici ed in riferimento all’art. 5 del Regolamento Edilizio.

5 - Per quanto riguarda l’impiantistica è raccomandata, in sede esecutiva dei progetti, l’introduzione di impianti e tecnologie specificatamente mirati al risparmio energetico ed alla produzione ed utilizzo di risorse energetiche rinnovabili, in riferimento all’art. 5 del Regolamento Edilizio.

6 - Eventuali impianti di condizionamento che potranno essere realizzati separatamente oppure in maniera integrata agli impianti di riscaldamento, autonomi o centralizzati che siano, non dovranno avere unità posizionate sulle facciate degli edifici prospicienti la nuova viabilità pubblica dell’area servizi.

## Art. 21 - DISPOSIZIONI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

---

- 1 - Nella realizzazione di volumi residenziali, nelle percentuali stabilite dalla vigente normativa, dovranno essere eliminate le barriere architettoniche sia per quanto attiene ai meccanismi di distribuzione verticale sia per quelli di distribuzione orizzontale;
- 2 - I percorsi di collegamento tra le diverse aree esterne agli edifici, comuni e pubbliche, dovranno essere dotate delle necessarie rampe di accesso per superare tutti i dislivelli di progetto, ove non sia possibile realizzare tali rampe, è consentita la predisposizione di impianti montascale.
- 3 - Almeno il 5% dei parcheggi pubblici dovrà avere dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi dovranno essere convenientemente segnalati.
- 4 - Verrà garantita la visitabilità a tutti gli alloggi, nonché l'adattabilità, in caso di necessità.
- 5 - Dovranno comunque essere rispettate le disposizioni di cui alla Legge 9 gennaio 1989, n° 13 e succ. modificazioni ed integrazioni e D.M. n°236 del 1989.

## Art. 22 - DISPOSIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

---

- 1 - In fase di esecuzione dei lavori di scavo, per le opere di contenimento speciali e per le fondazioni è necessaria la sorveglianza geologica in affiancamento alla Direzione Lavori per eventuali modifiche da apportarsi alle opere di fondazione, alle tipologie di contrasto ed ai lotti di avanzamento dello scavo.
- 2 - I parcheggi interrati sono considerati strutture che aumentano la vulnerabilità, dovranno quindi essere previste le necessarie misure e gli accorgimenti tecnico costruttivi in grado di assicurarne la protezione dagli allagamenti.
- 3 - Sarà necessario accertare specificatamente la presenza della falda acquifera e monitorarne il regime con particolare riferimento alle variazioni di livello.
- 4 - Durante tutte le lavorazioni, le acque di pioggia o eventualmente dilavanti, dovranno essere regimentate in modo da non provocare erosione al fronte di scavo.

Il pompaggio dell'eventuale falda acquifera dovrà limitarsi ad eliminare l'acqua nel sedime di fondazione senza deprimere ulteriormente la falda.

5 - Prima della definizione del progetto esecutivo dovranno essere realizzati nel sito dei pozzetti geognostici allo scopo di ricostruire la stratigrafia dei terreni ed eventualmente eseguire ulteriori prove in sito e prelevare campioni da sottoporre a prove presso un laboratorio prove terre.

6 – Si rimanda per ulteriori disposizioni alle analisi della relazione geologica e alle verifiche sotto il profilo geologico idrogeologico e geotecnico e la verifica di compatibilità con il Piano di Bacino Sansobbia, eseguite da perito incaricato.

#### Art. 23 - INTERPRETAZIONE UFFICIALE DELLE NORME DI ATTUAZIONE.

---

1 – Qualora nell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione dovessero sorgere dubbi interpretativi, sarà convocata una Commissione con il compito di formularne l'interpretazione ufficiale; i componenti della Commissione saranno:

- a) il progettista del P.U.O., eventualmente coadiuvato dai relativi consulenti specifici (questi ultimi senza diritto di voto);
- b) il funzionario responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica (con funzioni di Presidente);
- c) il responsabile del Servizio Urbanistica;
- d) il responsabile del Servizio Edilizia;

2 – Le sedute della Commissione saranno valide con la presenza di almeno la metà dei componenti. In caso di parità nelle votazioni prevale il voto del Presidente. Il pronunciamento della Commissione è di ausilio agli Uffici preposti, non è mai obbligatorio, né vincolante, e non esenta dai procedimenti di legge, né li aggrava, restando fermo in particolare il rispetto dei termini normativamente stabiliti per la definizione dei procedimenti.