

COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL
P IANO U RBANISTICO C OMUNALE

ZONA ARTIGIANALE-PRODUTTIVA
DTA PIANTORINO-RESTRENCO

OGGETTO:		ALLEGATO:
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		F
GRUPPO DI LAVORO:		
PROGETTISTI:		
<ul style="list-style-type: none">- Dott. Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio - (coordinatore, aspetti urbanistici, paesaggistici, V.A.S.)- Dott. Ing. Marco Acatte (aspetti idraulici, geotecnici, V.A.S., supporto informatico per redazione elaborati grafici)- Dott. Geol. Giambattista Vezzolla (aspetti geologici, geotecnici e V.A.S.)- Dott. Agr. Andrea Minuto (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)- Dott. Agr. Giovanni Minuto (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)		
Collaboratore Tecnico: Dott. Ing. Paolo Romboli – Istruttore Tecnico Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio		
Collaboratori Amministrativi: Dott.ssa Daniela Peluffo – Funzionario Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio Sig.ra Antonella Lodovisi - Istruttore Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio		
Responsabile Unico del Procedimento: Dott. Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio		
L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	IL SINDACO	DATA: 16/11/2012

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI **DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

VARIANTE AL P.U.C. PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO **DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO** **ARTIGIANALE IN LOC. PIANTORINO-RESTRENCO**

SITUAZIONE ATTUALE

Il P.U.C. vigente prevede solo alcune zone produttive artigianali di piccola dimensione lungo le strade per Sassello ed Ellera.

Nell'attuale periodo di crisi economica appare necessario ed opportuno identificare, a livello di strumento urbanistico generale, un'area a destinazione produttiva-artigianale di dimensioni idonee che possa rappresentare un'offerta organica per favorire l'insediamento di attività produttive-artigianali.

La zona identificata è attualmente classificata dal P.U.C. NO-INS amb e dal P.T.C.P. ANI-MA.

OBIETTIVI GENERALI

Data la situazione attuale è necessario individuare un'ampia ed organica area produttiva-artigianale che favorisca l'insediamento di un complesso di attività artigianali e produttive, e nel contempo la riqualificazione dell'area degradata di Piantorino-Restrenco limitrofa alla cava Beata (in attività) verso la cava Olmo (dismessa).

OBIETTIVI PROGETTUALI GENERALI

Obiettivi progettuali sono:

- Ubicazione dell'area a nord della cava Beata ed in adiacenza del Torrente Sansobbia, attualmente a destinazione NO-INS amb del P.U.C.; dovrà ricomprendere l'attuale strada spondale in fregio al torrente Sansobbia.
- Possibilità di insediamento di attività produttive, artigianali, commerciali, florovivaistiche, agricole, sportive, servizi.
- Inserimento, all'interno della nuova area produttiva-artigianale, anche degli immobili di soggetti attuatori disponibili ad intervenire, nella zona di Piantorino-Restrenco.
- Previsione della possibilità di attuazione anche per parti della zona stessa.
- Inserimento di eventuali previsioni di viabilità ed urbanizzazione anche per aree limitrofe.
- Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso spondale pubblico pedonale e ciclabile, lungo il torrente Sansobbia.
- Previsione di un percorso collinare attrezzato a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.

ARTICOLAZIONE DELLA VARIANTE AL P.U.C. **PER LA PREVISIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE** **DTA PIANTORINO-RESTRENCO**

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 2 di 13

La variante in oggetto di articola nelle suddette azioni:

- 1) Modifica della previsione del P.T.C.P. del Livello Locale: Assetto Insediativo da ANI-MA ad ANI-TRZ-ID ed Assetto Vegetazionale per la sola parte delle zone di concentrazione volumetrica in parte da BACO a COL ISS per la sola parte non già in COL ISS.
- 2) Modifica della previsione del P.U.C. da NO-INS amb a DTA Piantorino-Restrego.
- 3) Disciplina del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrego.

Scheda	DTA – Distretto di Trasformazione produttivo-artigianale Area in Località Piantorino-Restrego
---------------	--

Il Distretto di Trasformazione DT2 Piantorino-Restrego si articola nei seguenti Settori:

Settore 1 - Piantorino

Settore 2 - Restrego

SETTORE 1 Piantorino SETTORE 2 Restrego	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. per il Settore 2 Restrego.
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) I porticati pubblici e privati.
 - D) le superfici residenziali degli alloggi esclusivamente dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive.
3. Condizioni necessarie per l'attribuzione della potenzialità edificatoria di base a ciascun Settore sono:
 - A) La garanzia dell'accesso attraverso il ponte esistente della cava Beata che potrà essere potenziato o ricostruito.
 - B) La realizzazione della arginatura per il tratto di competenza di ciascun Settore.
 - 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.
 - E) Previsione di un percorso attrezzato collinare a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.
 - 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.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTREGO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrego
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 3 di 13

- 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) Adozione criteri progettuali di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale: calce idraulica naturale, materiali isolanti naturali, rivestimenti e vernici naturali, ecc.)
- N) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per riscaldamento ~~solare~~: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 60% del fabbisogno termico annuale per il riscaldamento dei locali e ~~di~~ dell'acqua calda sanitaria.
- O) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per raffreddamento: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico annuale.
- P) Recupero di acque piovane: canalizzazioni e cisterne distinte per il recupero delle acque piovane dalle coperture e per il recupero delle acque piovane dalle aree di pertinenza. Nelle aree private di intervento, le cisterne dovranno essere dimensionate a circa 0,1 mc per ogni mq. di superficie impermeabilizzata.
- Q) Permeabilità dei suoli:
- Q1) nel caso in cui nel sottosuolo non siano presenti interrati:
- Q1a) realizzazione in materiali non permeabili della viabilità privata di servizio agli edifici per il solo tratto di collegamento tra l'edificio e la rete viaria pubblica;
- Q1b) realizzazione della rimanente viabilità privata e le aree di pertinenza con sistemazioni a verde e/o pavimentazioni con materiali aventi caratteristiche di elevata permeabilità;
- Q2) nel caso in cui nel sottosuolo siano presenti interrati richiesti e concordati con il Comune, l'obbligo di permeabilità non opera.
- R) Completa “adattabilità”, ad esclusione delle parti prettamente produttive per ragioni di funzionalità, di ciascuna unità, per ottenere l’“accessibilità” per abbattimento delle barriere architettoniche con opere minime in caso di presenza di soggetti diversamente abili con carrozzina.
- S) Obbligo di collegamento al sistema delle fognature nere comunali.
- 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

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIAUTORINO RESTRENGO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 4 di 13

assorbirà tutti i compiti del condominio di ciascun Settore. Tale obbligo deve essere esteso eventualmente ad altre parti aggiunte con eventuali future varianti.

- V) La diversa previsione dei suddetti punti può essere derogata dal Comune a seguito di accordi con i soggetti attuatori e tale deroga non costituisce variante urbanistica

Trasferimento della potenzialità edificatoria o di obblighi

- 1) In ciascuno dei Settori 1 Piantorino e 2 Restrenco, 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 della cessione al Comune 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.
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.
3. La parte di ZCV non occupata da nuove costruzioni potrà essere anche utilizzata come area privata o ceduta al Comune come standards pubblici.
4. La diversa individuazione delle zone ZCV, se avallata dalla Giunta Comunale, non costituisce variante urbanistica.

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 devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.
2. Le ACS devono essere cedute gratuitamente al Comune in uso o in proprietà e possono essere computate, se ne hanno i requisiti, a standards urbanistici pubblici.
3. Rientra tra le aree di cessione obbligatoria gratuita o di uso pubblico, o di eventuale concessione nel caso di aree demaniali, per le quali il corridoio spondale del torrente Sansobbia per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale. Qualora tale corridoio ricada nelle aree indicate nella cartografia quali Zone di Concentrazione Volumetrica è inteso che il suddetto corridoio dovrà comunque essere ceduto e non potrà essere Zona di Concentrazione Volumetrica, salvo diversi accordi con il Comune.
4. La diversa individuazione delle zone AC, o del percorso spondale pedonale e ciclabile del Sansobbia, se avallata dalla Giunta Comunale, non costituisce variante urbanistica.

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 Studio Organico di Insieme (S.O.I.) 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.

DISCIPLINA DEI SETTORI DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

DTA

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 5 di 13

Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrenco	
Norme Tecniche di Attuazione Comuni	Settore 1 Piantorino Settore 2 Restrenco

Standards Urbanistici e Monetizzazione

1. Complessivamente la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico (compresa l'area boscata e le percorrenze ciclabili) o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di ciascun Settore.
2. Gli standard urbanistici pubblici che il soggetto attuatore dovrà reperire (o monetizzare) per ciascuno dei Settori saranno parametrati:
 - per la funzione residenziale ed assimilabile, per ogni abitante insediabile, alla misura minima di mq. 25;
 - per la funzione commerciale, direzionale ed assimilabile, per ogni 100 mq. di superficie agibile (s.a.), alla quantità minima di mq. 80, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali o in dotazione previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente che sono comunque fissati nella misura minima al successivo comma.
3. Per sedi viarie si intendono le strade carrabili, gli spartitraffico, i marciapiedi adiacenti alla carreggiata. I marciapiedi dovranno avere una larghezza di almeno 1,5 m.
Nel caso di marciapiedi adiacenti la carreggiata e quale continuazione di zone di verde pubblico attrezzato, potranno computarsi come verde pubblico attrezzato la parte eccedente 1,5 m.
Le piste ciclabili, purché separate dalla carreggiata potranno essere computate come standard urbanistico.
4. I parcheggi privati pertinenziali o in dotazione dovranno essere reperiti nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq. di s.a. ad esclusione delle superfici a destinazione produttiva.
5. 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.
6. L'edificio comprendente l'immobile a cui vengono asserviti i parcheggi pertinenziali dovrà trovarsi a non più di 500 m. di percorrenza pedonale.
7. 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.
8. Per gli Standards Urbanistici Pubblici, per le destinazioni non produttive, valgono le seguenti disposizioni:
 - A) La quota minima di 4,5 mq. per abitante insediabile di “aree per l'istruzione” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera a) e la quota minima di 2 mq. per abitante insediabile di “aree per attrezzature di interesse comune” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera b), dovranno essere commutate in “aree per parcheggi pubblici” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) e/o in “aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale “spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale” (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4).
 - B) La quota minima di mq. 2,5 per abitante insediabile, insieme alle altre quote minime di standards urbanistici pubblici commutati, di “aree per parcheggi pubblici” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d), nel caso in cui il progetto di P.U.O. fosse carente, dovranno

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIAUTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 6 di 13

essere monetizzate al valore di € 1.000 al mq. di parcheggio, con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della variante urbanistica.

- C) La quota minima di 9 metri quadri per abitante insediabile, insieme alle altre quote minime di standards urbanistici pubblici commutati, di “aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o “spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale” (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4), nel caso in cui il progetto di P.U.O. fosse carente, dovranno essere monetizzate al valore di € 260 al mq. di verde pubblico, con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della variante urbanistica.
- D) La quota restante minima di 7 mq. per abitante insediabile di standards urbanistici pubblici da prodursi, sarà assorbita dalle eccedenze delle altre precedenti categorie.
- La quota rimanente e dovrà essere commutata in “aree per parcheggi pubblici” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) e/o in “aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport” (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale “spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale” (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4).

Standard di qualità dei parcheggi

1. Il 5% dei parcheggi pubblici e privato, arrotondati all'unità superiore, dovrà essere idoneo e riservato ai soggetti diversamente abili con carrozzina.
2. Gli stalli dei parcheggi pubblici e privati avranno dimensioni minime di larghezza m. 2,60 e lunghezza 5,00 m.
3. Vengono computati come standards urbanistico a parcheggio pubblico o privato lo stallone o l'area di parcheggio, mentre vengono esclusi dal computo lo spazio di manovra e la viabilità di accesso al parcheggio.
4. Diversi standards di qualità, purché nel rispetto delle norme di legge, se avallati dalla Giunta Comunale, non costituiscono variante urbanistica.

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. 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.

Distretto di Trasformazione DT2			
Scheda	SETTORE 1 Piantorino		
Dimensione Settore	21.746 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV1	9.023 mq. circa
		Area di Cessione – ACS1	12.723 mq. circa
Strumento d'Attuazione	- PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore,		

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 7 di 13

	<p>contenente uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto</p> <p>- Con accordo tra i soggetti attuatori il P.U.O. potrà essere esteso all’altro Settore del Distretto di Trasformazione DTA</p>
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.	<p>- Manutenzione Ordinaria</p> <p>- Manutenzione Straordinaria</p> <p>- Restauro</p> <p>- Risanamento Conservativo</p> <p>- Accorpamento di unità immobiliari o di parti di esse</p> <p>- Ristrutturazione Edilizia (con esclusione del cambio di destinazione d’uso in residenziale)</p> <p>- Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione</p>
Funzioni ammesse	<p>7.2 Destinazione produttiva (PR) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>7.2.1 industria e artigianato</p> <p>7.2.3 magazzini</p> <p>7.2.4 laboratori di ricerca</p> <p>7.2.5 attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi)</p> <p>7.2.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori</p> <p>7.2.7 uffici e servizi per gli impianti produttivi</p> <p>7.2.8 piccolo artigianato, laboratori e botteghe</p> <p>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)</p> <p>Viene compresa nelle suddette funzioni la funzione residenza dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive.</p> <p>7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>7.3.3 commercio all’ingrosso</p>

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENGO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrengo
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 8 di 13

	<p>7.3.6. spazi espositivi</p> <p>7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<p>misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: 16 m.</p>										
Potenzialità edificatoria di base	<p>6.500 mq. max superficie agibile (s.a.)</p>										
Potenzialità edificatoria opzionale aggiuntiva derivante dalla cessione di aree in zona ACS1 – NO INS amb	<p>0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell’intera area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb</p>										
Potenzialità edificatoria opzionale di premialità per presentazione di unico P.U.O. per l’intero Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrenco.	<p>incremento del 10% della capacità edificatoria max raggiunta per un totale di:</p> <table border="0"> <tr> <td>6.500 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS1 – NO INS amb</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7.000 mq. max (s.a.)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>+ 700 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA</td> <td></td> </tr> <tr> <td>7.700 mq. max (s.a.) TOTALE</td> <td></td> </tr> </table>	6.500 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base		+ 500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS1 – NO INS amb		7.000 mq. max (s.a.)		+ 700 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA		7.700 mq. max (s.a.) TOTALE	
6.500 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base											
+ 500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS1 – NO INS amb											
7.000 mq. max (s.a.)											
+ 700 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA											
7.700 mq. max (s.a.) TOTALE											

	Area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb
--	---

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 9 di 13

Dimensione Area	18.449 mq. circa
Interventi ammessi	Sono ammessi gli interventi previsti dal P.U.C. per le zone NO-INS amb: territori non insediabili con valore ambientale
Potenzialità edificatoria opzionale da trasferirsi nelle zone ZCV del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrenco	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb

Distretto di Trasformazione DT2	
Scheda	SETTORE 2 Restrenco

Dimensione Settore	34.026 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV2	13.890 mq. circa
		Area di Cessione – ACS2	20.136 mq. circa
Strumento d'Attuazione	<ul style="list-style-type: none"> - PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) 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.	<ul style="list-style-type: none"> - 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) 		

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 10 di 13

	- Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione
Funzioni ammesse	<p>7.2 Destinazione produttiva (PR) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>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 - ristoranti - 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)</p> <p>Viene compresa nelle suddette funzioni la funzione residenza dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive.</p> <p>7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>7.3.3 commercio all'ingrosso 7.3.6. spazi espositivi</p> <p>7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP) Comprende le seguenti funzioni:</p> <p>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</p> <p>- 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</p>
Altezza max	misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 11 di 13

	sistemato fino alla gronda: 16 m.
Potenzialità edificatoria di base	10.000 mq. max superficie agibile (s.a.)
Potenzialità edificatoria opzionale aggiuntiva derivante dalla cessione di aree in zona ACS2 – NO INS amb	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 1.500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb
Potenzialità edificatoria opzionale di premialità per presentazione di unico P.U.O. per l'intero Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrenco.	incremento del 10% della capacità edificatoria max raggiunta per un totale di: 10.000 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base + 1.500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS2 – NO INS amb 11.500 mq. max (s.a.) + 1.150 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA 12.650 mq. max (s.a.) TOTALE

	Area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb
Dimensione Area	80.227 mq circa
Interventi ammessi	Sono ammessi gli interventi previsti dal P.U.C. per le zone NO-INS amb: territori non insediabili con valore ambientale
Potenzialità edificatoria opzionale da trasferirsi nelle zone ZCV del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrenco	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 1.500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb

MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTA

1. Non costituisce variante urbanistica, purché siano dimostrati, la compatibilità alla variante al P.U.C. in argomento ed al P.U.C. stesso ed i miglioramenti conseguiti, quando si abbia:
- Diversa divisione dei Settori del Distretto di Trasformazione DT2.
 - Rettifiche della perimetrazione del Distretto di Trasformazione DT2 entro il 5% della superficie totale.
 - Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIAUTORINO RESTRENGO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Pag. 12 di 13

- Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite del 5% delle quantità complessive.
- Incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

1. 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 funzionario responsabile del Settore Urbanistica (Presidente);
- i progettisti della variante al PUC;
- i membri della Commissione Locale per il Paesaggio.

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.

Albisola Superiore, 16 Novembre
2012

Il responsabile
del Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio
Arch. Roberto Delucis

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
S:\VARIANTE PUC ZONA ARTIGIANALE PIANTORINO RESTRENCO\Var PUC Zona Artig Piantorino 2012 12 03 Elaborati\Var PUC Zona Artig Piantorino-Restrenco
F - NTA agg 2012 11 16.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 13 di 13