

# INDICE

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Campo di applicazione	2
Art. 2	Elementi costitutivi del Progetto Urbanistico Operativo	2
Art. 3	Obiettivi del Progetto Urbanistico Operativo	3

## TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.U.O.

Art. 4	Aree e destinazioni d'uso	4
Art. 5	Modalità di attuazione	5
Art. 6	Tempi di attuazione	7
Art. 7	Interpretazione autentica delle norme	7

## TITOLO III – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA LOTTI RESIDENZIALI

Art. 8	Destinazioni d'uso e frazionamento	8
Art. 9	Definizione della superficie di riferimento	8
Art. 10	Parametri edilizi	9
Art. 11	Tipologie e materiali	10
Art. 12	Piani interrati	11
Art. 13	Interventi successivi	11

## TITOLO IV – DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA AREA SERVIZI

Art. 14	Destinazioni d'uso	12
Art. 15	Viabilità e parcheggi	12
Art. 16	Viabilità pedonale e ciclabile	13
Art. 17	Aree a verde e spazi pubblici	13
Art. 18	Infrastrutture a rete	14
Art. 19	Illuminazione	15

## TITOLO V – ASPETTI GENERALI

Art. 20	Margini di flessibilità del P.U.O.	16
Art. 21	Requisiti di ecosostenibilità ambientale	18
Art. 22	Disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche	19
Art. 23	Disposizioni geologico-tecniche	19
Art. 24	Disposizioni di carattere archeologico	20

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE**

- 1 - Il presente Progetto Urbanistico Operativo, a seguire denominato per brevità P.U.O., redatto ai sensi della Legge Regionale n°36/1997, ha per oggetto la variante allo strumento urbanistico generale PUC dell'Ambito AU 1.2 – Area di Riqualificazione - del Comune di Albisola Superiore vigente dal 16 giugno 2007.
- 2 - L'area assoggettata a P.U.O. è compresa nel perimetro dei terreni censiti al foglio n. 29 del Catasto Terreni, comune di Albisola Superiore, con i mappali n. 1562, 1449, 1448, 1447, 1446, 346, 1111, 1564 (porzione), 719 (porzione) e 469 (porzione), compresi i fabbricati censiti al foglio n. 29 del NCEU particelle n. 1484 -sub1 e sub2-, 1485, 1486 e 1487 regolarmente concessi o regolarizzati attraverso concessioni in sanatoria di cui L.47/85 e/o successive, come risulta dalle planimetrie allegate alle presenti norme tecniche di attuazione, precisamente nell'elaborato grafico "Tavola 02: Consistenza intervento su mappa catastale".
- 3 - Le presenti norme provvedono a regolamentare:
- a) l'edificazione e la destinazione delle aree, pubbliche e private, oggetto di nuove costruzioni e sistemazioni;
  - b) la previsione, la qualità e la quantità delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Art. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.U.O.**

#### ELABORATI DESCRITTIVI:

Allegato	A	Relazione Illustrativa
Allegato	B	Indagine geologica-tecnica e idrogeologica
Allegato	C	Norme tecniche di attuazione
Allegato	D	Schema di convenzione urbanistica
Allegato	E	Studio di sostenibilità ambientale
Allegato	F	Relazione finanziaria
Allegato	G	Elenco particelle catastali
Allegato	H	Titoli di proprietà
Allegato	I	Definizione iter procedurale per la V.A.S.
Allegato	VVF	Prevenzione incendi

**ELABORATI GRAFICI:**

Tavola	01	Inquadramento Normativo-Urbanistico
Tavola	02	Consistenza intervento su mappa catastale
Tavola	03	Stato attuale - Rilievo planimetrico
Tavola	04	Stato attuale - Profili altimetrici
Tavola	05	Stato attuale - Rilievo manufatti da demolire
Tavola	06	Schema di assetto urbanistico (S.A.U.)
Tavola	07	Planimetria generale: dati di progetto
Tavola	08	Planimetria generale: sistemazione esterna
Tavola	09a	Lotti residenziali: Piano interrato
Tavola	10	Lotti residenziali: Pianta piano terra
Tavola	11	Lotti residenziali: Pianta piano primo
Tavola	12	Lotti residenziali: Pianta piano secondo
Tavola	13	Lotti residenziali: Pianta piano terzo
Tavola	14	Lotti residenziali: Pianta piano quarto
Tavola	15	Lotti residenziali: Pianta piano quinto
Tavola	16	Lotti residenziali: Pianta coperture Lotti B-C
Tavola	17	Lotti residenziali: Sezioni BB' e CC'
Tavola	18	Lotti residenziali: Sezioni AA' e DD' – Prospetti Lotto A
Tavola	19	Lotti residenziali: Prospetti Sud ed Est
Tavola	20a	Lotti residenziali: Calcolo Superficie Agibile
Tavola	21/U3	Planimetria generale: urbanizzazioni primarie
Tavola	22/U4	Urbanizzazioni primarie: reti acque bianche e nere
Tavola	23/U5	Urbanizzazioni primarie: arredo urbano e illuminazione
Tavola	24	Particolari architettonici
Tavola	25/U1	Schema generale viabilità a breve termine (stralcio)
Tavola	26/U2	Planimetria generale: sistemazione esterna

**Art. 3 - OBIETTIVI DEL P.U.O.**

L'obiettivo principale 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 realizzare le previsioni di progetto di PUC e del Piano Urbano del Traffico per un migliore godimento del patrimonio edilizio ed urbanistico da parte dell'intera cittadinanza.

La nuova realizzazione edilizia in conformità con le tipologie di insediamento esistenti avrà forti caratteristiche di ecosostenibilità, garantite anche per gli interventi futuri.

## TITOLO II

# ATTUAZIONE DEL P.U.O.

### **Art. 4 - AREE E DESTINAZIONI D'USO**

- 1 – L'insediabilità e l'edificazione nelle aree comprese nel perimetro dell'intervento sono soggette alle prescrizioni e alle previsioni contenute negli elaborati componenti il P.U.O.. Sono vincolanti i seguenti elementi progettuali contenuti negli elaborati grafici:
- a) gli arretramenti dalla viabilità principale, dai confini e dai fabbricati in misura non inferiore a quella definita negli elaborati grafici allegati;
  - b) la superficie complessiva delle aree che concorrono alla determinazione degli standards urbanistici.
- 2 - Le aree comprese nel P.U.O. si distinguono secondo la loro destinazione come segue:
- a) aree private destinate agli edifici residenziali, a parcheggio ed agli spazi di pertinenza;
  - b) aree private destinate ad attività commerciali e agli spazi di pertinenza;
  - c) aree private destinate ad orto e giardino;
  - d) aree pubbliche destinate alla viabilità veicolare;
  - e) aree pubbliche destinate a spazi verdi e attrezzature collettive;
  - f) aree pubbliche destinate ai parcheggi pubblici.

**Art. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

1 - Ai fini della sua attuazione l'area del P.U.O. "ex-PEEP Mariconi" è stata frazionata in 4 Lotti minimi di intervento:

- a) Lotto A – intervento direttamente avviato per la prima casa;
- b) Lotto B – edilizia residenziale convenzionata prima casa;
- c) Lotto C – edilizia residenziale convenzionata prima casa;
- d) AREA SERVIZI – urbanizzazioni, infrastrutture e standards soddisfacenti il fabbisogno dei lotti residenziali.

2 - Il presente P.U.O. si attua previa stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo con il comune di Albisola Superiore, ai sensi dell'art. 50 comma 6) della Legge Regionale n°36 del 4/09/1997 nella quale dovranno essere definiti:

- a) le modalità ed i tempi di attuazione del presente P.U.O.. secondo quanto stabilito dal presente articolo delle norme tecniche di attuazione;
- b) l'elenco e l'entità delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura e spese dei concessionari secondo le modalità definite nei successivi articoli;
- c) le modalità di cessione al Comune delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di viabilità primaria, per i parcheggi pubblici e delle aree relative ai servizi collettivi;
- d) le modalità relative alla realizzazione e/o la monetizzazione delle opere di urbanizzazione.

- 3 - Gli interventi saranno attuati mediante titoli edilizi diretti sui singoli lotti. L'area servizi dovrà essere realizzata contemporaneamente agli interventi edilizi previsti per i lotti residenziali, assicurandone unitarietà, organicità e funzionalità di esecuzione mediante apposita convenzione da stipularsi tra il comune ed il soggetto attuatore, regolatrice delle prestazioni obbligatorie che assumeranno i concessionari sia sul piano della qualità e quantità degli spazi pubblici e delle opere di urbanizzazione da realizzare che nella determinazione dei tempi di realizzazione e delle garanzie relative.
- 4 - Per il rilascio del permesso di costruire dovranno essere prodotti l'elenco analitico, il progetto esecutivo e il computo metrico-estimativo di tutte le opere di urbanizzazione afferenti il lotto oggetto di concessione edilizia e che il concessionario si impegna a realizzare secondo le modalità fissate dalla convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale.
- 5 - Il frazionamento del P.U.O. è da considerarsi indicativo e non prescrittivo, esso potrà essere modificato in sede di istanza a costruire senza che ciò costituisca variante al P.U.O., ferma restando la proporzionale corrispondenza tra la dimensione dell'intervento e l'entità delle opere di urbanizzazione e standards da realizzarsi.
- 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°02" del Progetto Urbanistico Operativo stesso e sono finalizzate ad uniformare gli interventi edilizi ed urbanistici dell'area al fine di omogeneizzare le tipologie, la qualità progettuale ed architettonica, 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.
- 2 - I soggetti interessati alla attuazione del programma dovranno presentare al Comune istanza a costruire e i lavori dovranno essere ultimati nel successivo triennio, fatte salve eventuali proroghe per cause di forza maggiore che, comunque, dovranno essere concesse entro i sopracitati limiti di validità del P.U.O..
- 3 -Le opere di urbanizzazione saranno realizzate a cura del soggetto attuatore contestualmente alla esecuzione delle volumetrie residenziali; le stesse, qualora non monetizzate, saranno realizzate nella quantità e secondo le modalità definite nella convenzione attuativa.

## **Art. 7 – INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME**

- 1 – Qualora nell'applicazione delle presenti norme tecniche di attuazione dovessero sorgere dubbi sull'interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:
  - a) il progettista del P.U.O.;
  - b) il funzionario responsabile dell'area Territorio ed Urbanistica (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.

### TITOLO III

## DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

## LOTTE RESIDENZIALI

#### **Art. 8 – DESTINAZIONI D'USO E FRAZIONAMENTI**

1 - Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- a) residenziale;
- b) commerciale;
- c) autorimesse interrato a posti auto e/o box:
  - I) pertinenziali per il soddisfacimento degli standard a parcheggio privato;
  - II) di libero mercato previo aggiornamento della Convenzione Urbanistica attuativa;
  - III) pubblici previo aggiornamento della Convenzione Urbanistica attuativa.
- d) connettivo urbano, spazi per il parcheggio pubblico, spazi da destinare a verde pubblico attrezzato (piste ciclabili comprese).

2 - Sono consentiti interventi di demolizione dei fabbricati e manufatti esistenti.

3 - In sede di progettazione esecutiva, per la individuazione esatta dei confini di lotto deve essere fatto riferimento alla planimetria delle Tavole 07 e 08 del P.U.O., fatti salvi gli eventuali aggiustamenti comunque risultanti dai frazionamenti catastali che dovranno essere allegati alla istanza di permesso a costruire.

#### **Art. 9 – DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO**

1 – Si definisce Superficie Lorda Agibile (S.L.A. espressa in mq) la superficie di riferimento per il computo del contributo di concessione edilizia come definita dalla Legge Regionale n°16 del 2008 art.67, consistente nella superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali comprensiva dei divisori interni e con esclusione di:



- a) locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
- b) scale, atri, pianerottoli, rampe, sottorampa, ascensori, montacarichi, passaggi comuni;
- c) locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
- d) porticati, tettoie, piani liberi, poggioli e logge;
- e) locali posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato;
- f) cantine e magazzini anche parzialmente interrati di altezza inferiore a 2,60 m;
- g) sottotetti non abitabili.

2 – Nel computo della superficie agibile dei parcheggi pertinenziali dell'autorimessa parzialmente interrata sono escluse dal calcolo degli oneri concessori le superfici eccedenti lo standard minimo richiesto (L.R.16/2008 art.19) per la futura costituzione del vincolo di pertinenzialità come previsto dalla Convenzione Urbanistica.

## **Art. 10 – PARAMETRI EDILIZI**

- 1 - Sono vincolanti i seguenti elementi progettuali, distanze e volumi contenuti negli elaborati grafici:
- a) gli arretramenti dalle viabilità principali di nuova realizzazione;
  - b) le distanze dai confini del P.U.O.;
  - c) le distanze tra i fabbricati sia nuovi sia esistenti;
  - d) la superficie lorda agibile dei fabbricati che concorre a calcolo del volume (S.L.A. x 3,50) per alla determinazione degli standards urbanistici ai sensi dell'art.3 del D.M. 1444/1968;

- e) le altezze massime dei fabbricati e il numero massimo dei piani fuori terra.

## **Art. 11 – TIPOLOGIE E MATERIALI**

1 - Il progetto di P.U.O. si pone l'obiettivo di far coesistere elementi tipici della tradizione ligure 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:

### per il Lotto A:

- a) pareti esterne dei fabbricati intonacate e tinteggiate nelle tonalità chiare tipiche dei borghi liguri;
- b) soglie, davanzali, coprimuro in lastre di ardesia o altro materiale lapideo;
- c) ringhiere, cancelli e tutti gli elementi metallici a semplice disegno e color antracite;
- d) serramenti esterni in tinta legno o bianco;
- e) persiane alla genovese nel colore verde ligure;
- f) muretti esterni con il minimo impatto visuale: intonacati e tinteggiati come sopra o rivestiti con paramento di finitura in pietra;
- g) il manto di copertura del tetto a falde inclinate può essere in ardesia o altro materiale tradizionale, è consentito l'utilizzo di materiale diverso dai precedenti in caso di integrazione con impianti solari e/o fotovoltaici che abbia comunque il colore dei sistemi tradizionali (rosso o ardesia);
- h) i giardini pertinenziali realizzati sulla copertura dell'autorimessa interrata devono garantire uno spessore minimo di terreno di almeno 40 cm;

### per i Lotti B e C:

- a) sono individuate le aree dove è compatibile anche la destinazione d'uso di tipo commerciale;
- b) la tipologia degli edifici deve essere quella di moderne strutture con materiali innovativi, anche di tipo prefabbricato, ma che tengano conto di un approccio estetico gradevole;
- c) le facciate sul nuovo fronte "Via dei Levantini" dovranno essere curate nell'estetica e nella definizione architettonica, rifiniti con pannellature a faccia vista anche di vario genere e natura.

- 2 - Le recinzioni dei fondi di proprietà o in diritto di superficie potranno essere elevate in muratura fino ad un'altezza massima di 1,00 m. Al di sopra di tale altezza è consentito l'impiego di inferriate fino ad un'altezza massima complessiva (muro più inferriata) di 2,50 m dalla quota più bassa di sistemazione esterna.
- 3 - I giardini pertinenziali, pubblici e le aiuole realizzati sulla copertura dell'autorimessa interrata devono garantire uno spessore minimo di terreno di almeno 40 cm.

## **Art. 12 – PIANI INTERRATI**

- 1 - Nei lotti residenziali devono essere reperiti gli spazi per parcheggi di pertinenza, dovuti ai sensi dell'art.19 della Legge Regionale 16/2008. E' consentito reperire tali spazi in locali interrati, nel rispetto delle normative specifiche vigenti. Detti boxes e parcheggi interrati potranno essere destinati e ceduti esclusivamente a soggetti assegnatari di alloggio del P.U.O., i quali dovranno presentare al Comune dichiarazione autenticata di attestazione di utilizzo (vincolo di pertinenzialità).
- 2 - Oltre la quantità e l'ubicazione di parcheggi reperiti nei piani interrati previsti dal P.U.O., è consentita la costruzione di locali pertinenziali e comuni quali magazzini, depositi, cantine, locali tecnologici, nel rispetto delle normative specifiche vigenti.

## **Art. 13 – INTERVENTI SUCCESSIVI**

- 1 - A P.U.O. realizzato saranno consentite nell'area stessa 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 senza cambio di destinazione d'uso.

## TITOLO IV

# DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

## AREA SERVIZI

### **Art. 14 – DESTINAZIONI D'USO**

- 1 - Il P.U.O. prevede ed indica al suo interno l'area destinata alla formazione delle infrastrutture, degli spazi pubblici per parcheggi funzionali e per attrezzature collettive che dovranno essere cedute al Comune secondo le modalità fissate nell'atto unilaterale d'obbligo di cui al precedente art. 5, comma 2.
- 2 - La destinazione d'uso dell'area servizi di cui al precedente articolo è "attrezzature ed impianti pubblici", comprendente le funzioni di: viabilità, parcheggi e verde pubblici soddisfacenti lo standard abitativo dei lotti residenziali del P.U.O..
- 3 - Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nell'area di cui ai commi precedenti ad eccezione di eventuali locali tecnici per infrastrutture a rete la cui esecuzione sarà da concordarsi preventivamente con l'ufficio tecnico comunale e gli enti erogatori dei servizi.

### **Art. 15 – 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 rifatta 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 potranno essere realizzati in elementi carrabili drenanti che presentino un'ottima resistenza al transito di qualunque tipo di automezzo,

proteggendo il manto erboso, in continuità con la sede viaria, oppure in asfalto con le stesse caratteristiche della sede stradale.

- 3 – Qualora i parcheggi siano realizzati in elementi carrabili drenanti, la pulizia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento sarà a carico del Soggetto attuatore e suoi aventi causa.
- 4 – Qualora i parcheggi siano realizzati in asfalto, la pulizia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento sarà a carico del Comune.
- 5 – La gestione, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle sedi stradali/veicolari sono posti a carico del comune di Albisola Superiore.

#### **Art. 16 – 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.
- 2 - I percorsi pedonali e ciclabili avranno le sezioni e le quote altimetriche indicate negli elaborati del P.U.O.. Il percorso pedonale verrà attrezzato con panchine, cestini porta-rifiuti e spazi di sosta, come la pista ciclabile sarà dotata di appositi spazi per la sistemazione di portabiciclette.
- 3 – La pulizia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento dei percorsi pedonali e ciclabili indicati nelle tavole di P.U.O. saranno posti a carico del Soggetto attuatore e dei suoi aventi causa.

#### **Art. 17 – 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 e con costi di gestione contenuti da parte del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa che assumerà l'onere della loro manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale rifacimento.

- 2 – La quota di spazi pubblici di competenza di ogni singolo lotto, così come le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di competenza del medesimo, dovranno essere realizzati a seguito di predisposizione da parte del soggetto attuatore di progetto esecutivo costituito da relazione illustrativa e computo metrico 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. 18 – 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 dovranno essere allegati 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 nelle tavole del P.U.O.. Le opere dovranno essere realizzate ed attivate secondo le vigenti leggi in materia di smaltimento dei rifiuti urbani.
- 3 - La costruzione delle fognature per le acque bianche dovrà essere realizzata secondo gli sviluppi planimetrici indicati nelle tavole di progetto. 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. 19 – ILLUMINAZIONE**

- 1 - L'illuminazione pubblica delle strade 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 illuminotecnico ed alloggiare in apposite armature stradali, con gruppo ottico tale da ottenere adeguata diffonibilità 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.186 del 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.
- 6 - Gli oneri di gestione, i consumi, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento della pubblica illuminazione, con eccezione della parte d'impianto all'interno dei lotti residenziali B e C, sarà posta a carico del comune di Albisola Superiore.

## TITOLO V

# ASPETTI GENERALI

### **Art. 20 – MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL P.U.O.**

Sono consentite le seguenti opere e/o interventi e/o modifiche rispetto al progetto approvato:

- 1 – Rientra nei margini di flessibilità del P.U.O. la possibilità di realizzare boxes e parcheggi interrati pluripiano (nel profilo naturale del terreno o nel terreno sistemato) pertinenziali, di libero mercato e pubblici.
- 2 - Le sagome degli edifici individuate nelle planimetrie allegate sono indicative e non prescrittive, fermo restando gli allineamenti obbligatori, le distanze minime dai confini, dagli edifici e dalle strade.
- 3 - In sede di progettazione esecutiva, fermo restando la superficie lorda agibile prevista dal P.U.O., è consentito uno scostamento:
  - a) per le opere fuori terra:
    - nelle dimensioni planimetriche: -2,00 m/+2,00 m in sola traslazione;
    - nelle dimensioni altimetriche: - 1,50 m/+ 1,50 m in sola traslazione;
  - b) per le opere interrate:
    - nelle dimensioni planimetriche -2,00 m/ +2,00 m (estendibili a 6,00 m in caso di documentati e gravi problemi tecnico costruttivi);
    - nelle dimensioni altimetriche -0,50 m/+ 0,50 m.
- 4 - La possibilità di 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 1 lettera f). Non è ammessa invece la trasformazione in taverne.



- 5 - Modifiche 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, le caratteristiche tipologiche e funzionali delle opere pubbliche e/o di uso pubblico.
- 6 - Possibilità di 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.
- 7 – Rimangono 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.
- 8 – Le variazioni di superficie di parcheggio e superficie residenziale, 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.
- 9 – 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 bucatore 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, terrazzi, colonne e pannellature.

## **Art. 21 – REQUISITI DI ECOSOSTENIBILITA' AMBIENTALE**

- 1 - All'interno dei lotti residenziali dovranno essere perseguiti elementi 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 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.
- 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.
- 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. 22 – 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.
- 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. 23 – 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 all'allegato B del P.U.O. inerente le indagini e le verifiche sotto il profilo geologico idrogeologico e geotecnico e la verifica di compatibilità con il Piano di Bacino Sansobbia, eseguite da perito incaricato.

#### **Art. 24 – DISPOSIZIONI DI CARATTERE ARCHEOLOGICO**

- 1 - L'area di P.U.O., libera da vincoli di carattere architettonico, archeologico e paesaggistico, risulta a modesta distanza sia dal complesso insediativo di epoca romana noto come "villa romana di Alba Docilia", sia dal sito della necropoli preromana recentemente individuata in fregio a Corso Mazzini e oggetto di indagine da parte della Soprintendenza, pertanto sarà necessario eseguire idonei saggi archeologici preventivi.