Comune di Vado Ligure

S.U.A. ZONA S16 / sottozona 2

Norme Tecniche di attuazione

1) PRINCIPI GENERALI

Art. 1 - Scopo dello Strumento urbanistico Attuativo zona S16 / sottozona 2

Scopo dello Strumento Urbanistico Attuativo è la definizione di un insieme di opere finalizzate alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie, connesse alla nuova edificazione di completamento e di integrazione della consistenza edilizia residenziale esistente al fine della concretizzazione delle potenzialità insediative dell'intera area oltre alla creazione di spazi da destinarsi a funzioni non residenziali.

Art. 2 – Estensione del S.U.A.

La parte di zona S16, oggetto del presente S.U.A. (sottozona 2) facente parte dello S.A.U. relativo alle zone S16, F3/151, R11 (parte) e I2 (parte) è collocata geograficamente fra la via Aurelia, la via Alla Costa, l'ex sedime ferroviario della linea Genova – Ventimiglia (sottozona 4) e le confinanti proprietà ENI (sottozona 3).

L'estensione del S.U.A,così come riportato nelle planimetrie e negli elaborati allegati, risulta rispettare i confini di S.A.U.. e di P.U.C. con il necessario adeguamento tecnico per il necessario passaggio di scale.

Art. 3 – Elaborati componenti il S.U.A

Compngono il progetto di S.U.A di parte della zona S16 (sottozona 2) e ne costituiscono parte integrante i seguenti elaborati:

relazioni	**codice-titolo tavola**	**oggetto**	
relazioni	AdTrel001b	relazione illustrativa	
	AdTrel002b	opere di urbanizzazione	
	AdTrel003b	riduzione tavole	
	AdTrel004b	opere di urbanizzazione a scomputo	
	valutazione ambientale strategica		
	Incidenza sugli aspetti quantitativi e qualitativi del Progetto relativo ai lavori di realizzazione di collegamento in sovrappasso alla S.S. n.1 "Aurelia",		
progetto architettonico	**codice-titolo tavola**	**oggetto**	
inquadramento urbanistico	AdTinq001b	S.U.G e C.T.R.	*1:5000*
	AdTinq002b	P.U.C. e S.U.G su base C.T.R.	*1:5000*

	AdTinq003b	P.U.C. e S.U.G su base catastale	*1:5000*
	AdTinq004b	carta tecnica Regionale con indicazione capisaldi	*1:5000*
	AdTinq005b	mappa catastale con visure catastali	*1:1000*
	AdTinq006b	carte piano di bacino	*1:5000*
	AdTinq007b	carte piano di bacino	*1:10000*
	AdTinq008b	carte piano di bacino	*1:25000_1:5000*
	AdTinq009b	analisi stato di fatto: patrimonio edilizio	*1:1000*
	AdTinq010b	analisi stato di fatto: colture in atto essenze esistente	*1:1000*
	AdTinq011b	analisi stato di fatto: viabilità veicolare e pedonale	*1:1000*
	AdTinq012b	schemi planimetrici: allacciamenti alle reti di distribuzione	*1:1000*
	AdTinq013b	estratti PUC	
	AdTril001b	rilievo: pianta_prospetti_sezioni	*1:250_1:1000*
	AdTril002b	rilievo: fotopiano	*1:2000*
	AdTril003b	rilievo fotografico	*1:1000*
lay-out standard	AdTlay001b	aree a standard: parcheggi_verde_spazi pubblici	*1:2000*
	AdTlay002b	superfici opere di urbanizzazione zona S16	*1:1500*
planimetrie	AdTplm001b	planimetria generale	*1:500*
	AdTplm002b	sovrapposizione S.U.A._catastali	*1:500*
	AdTplm003b	sovrapposizione S.U.A._carte di bacino	*1:500*
	AdTplm004b	sovrapposizione progetto_catastali	*1:1000*
	AdTplm005b	area merci_area attr. cani_perc. ciclabile	*1:500*
	AdTplm006b	nuova viabilità	*1:50_1:200_1:1000*
	AdTplm007b	nuova viabilità lotto1	*1:500*
	AdTplm008b	viabilità veicolare e pedolane	*1:1000*
	AdTplm009b	allacciamenti alle reti di distribuzione	*1:1000*
	AdTplm010b	progetto del verde	*1:1000*
	AdTplm011b	S.U.A sottozona 1_2	*1:500*
	AdTplm012b	aree ad uso pubblico ricadenti nella sottozona 4	*1:1000*
	AdTplm013b	compatibilità nuova rotatoria aurelia	*1:500*
piante	AdTpnt001b	pianta piano interrato	*1:200*
	AdTpnt002b	pianta piano terra	*1:200*
	AdTpnt003b	pianta piano primo	*1:200*
	AdTpnt004b	piante layout tipologie appartamenti	*1:200*
sezioni	AdTsez001b	sezioni A-A, B_B	*1:200*
prospetti	AdTpsp001b	prospetti nord_sud	*1:200*
	AdTpsp002b	prospetti est_ovest	*1:200*
planimetria disabili	AdTplm014b	percorsi disabili	*1:500*

dati S.U.A.	AdTpgt001b	dati generali di progetto	*1:1000*
	AdTpgt002b	dati di progetto residenze	*1:1000*

DOCUMENTAZIONE CORRELATA

Norme Tecniche di Attuazione
Atto unilaterale d'obbligo
Studio di fattibilità geologico-tecnica
Relazione tecnica agronomica

Art. 4 – Finalità delle Norme di Attuazione.

Le presenti norme di attuazione e la convenzione attuativa intese quali coordinanti le proposte dei soggetti privati, sono finalizzate alla integrazione degli elaborati grafici dello S.U.A. mediante la precisazione delle indicazioni in essi contenute, come pure all'enunciazione degli indirizzi e delle prescrizioni di carattere dimensionale, tecnico e definiscono le procedure relative all'attuazione degli interventi previsti.

2) DESTINAZIONE DELLE AREE

Art. 5 – Individuazione delle destinazioni.

Lo S.U.A. prevede l'organizzazione delle aree comprese entro il proprio perimetro secondo le tre seguenti destinazioni:

- aree destinate all'edificazione nei modi e con le caratteristiche specificate ai successivi articoli;
- aree riservate ad attrezzature e pubblici servizi in riferimento a quelle previste dallo S.A.U. e integrative;
- aree destinate alla viabilità veicolare ed a parcheggi.

Le aree comprese nel perimetro di S.U.A. risultano destinate ai seguenti usi (specificati negli elaborati grafici allegati mediante apposita simbologia):

- circolazione pedonale;
- aree destinate ad attività non residenziali
- parcheggi pubblici o di uso pubblico;
- aree destinate a verde pubblico;
- sedimi per l'edificazione privata.

Art. 6 – Aree da destinarsi ad edifici

Lo S.U.A. individua la superficie coperta, la superficie agibile, l'altezza e la tipologia di edifici da destinarsi all'edificazione sia di carattere residenziale che non residenziale cui vanno riferite le limitazioni circa la destinazione e l'uso contenute negli articoli delle Norme di Attuazione dello S.A.U.

L'edificazione consentita è quella risultante dalle dimensioni planivolumetriche fissate dal S.U.A. e dalle tabelle allegate.

Lo S.U.A. prevede esattamente l'ubicazione, la superficie ed il volume di edilizia consentita sulla base della densità territoriale stabilita dallo S.A.U. e dalla presente normativa.
Gli edifici dovranno rispettare le indicazioni del Regolamento di Igiene ed Edilizio oltre che quelle del S.U.A. stesso.
E' ammessa nell'ambito del fabbricato e comunque nell'ambito del relativo lotto, un piano seminterrato o sotterraneo destinato a garages pertinenziali alle abitazioni, a condizione che siano convenientemente ventilati e isolati dal terreno circostante mediante tutti gli idonei accorgimenti tecnici, e rispettino comunque le vigenti normative di sicurezza, VV.FF., ecc.

Art. 7 – Aree destinate alla circolazione e alla sosta.
Lo S.U.A. prevede una separazione tra la circolazione veicolare e quella pedonale all'interno dell'area di intervento e la formazione di aree a parcheggio pubblico e di nodi di scambio tra forme diverse di traffico ai margini e all'interno dell'area stessa.
Coerentemente con tale impostazione lo S.U.A. recepisce come strada per la grande circolazione veicolare l'esistente via Aurelia, configurando poi due anelli viari, uno esterno costituito dalla via Alla Costa ed il nuovo tratto di via Trieste, ed uno interno di servizio, entrambi con funzioni di distributori del traffico ai posteggi pubblici.
Al sistema viario sopra descritto fanno riferimento anche gli accessi ai parcheggi interrati.
Gli standards pubblici da reperire sono regolamentati dall'art. 6 bis delle Norme Tecniche di Attuazione e dalle tavole 6 e 8 dello S.A.U.
Tutte le aree relative a percorsi pedonali e sosta previste dal S.U.A. indicate negli elaborati grafici sono soggette a servitù di pubblico passaggio.

Art. 8 – Verde pubblico.
Lo S.U.A. recepisce integralmente le direttive dettate dalla Norme dello S.A.U. prevedendo spazi a verde pubblico cui è stata garantita la possibilità di fruizione mediante l'inserimento nella rete di percorsi pedonali e intesi a corollario della zona edificanda.
Come per le aree a parcheggio, anche gli standards a verde sono regolamentati dalla tav. 8 dello S.A.U.

Art. 9 – Aree a servizi e spazi pubblici

Gli spazi destinati alla collettività sono stati individuati nella piazza sopraelevata a confine con la sottozona 4 tra l'edificio a torre destinato alla residenza e l'edificio basso con portico destinato ad altre attività di tipo non residenziale.

Art. 10 – Parcheggio pubblico

Le opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A. consistenti nella realizzazione di parcheggi pubblici ai sensi dell'art. 5 lett. d) della L.R. n° 25/1995 insistenti su parte del mappale 382 di proprietà privata verranno eseguiti direttamente dal soggetto attuatore con successiva cessione delle aree secondo le modalità contenute nella convenzione.

Art. 11 – Termini di attuazione del piano

Il presente S.U.A ha una validità di dieci anni a partire dalla data della sua efficacia, fatte salve le disposizioni contenute nell'art. 12 della Legge Regionale Ligure 8/7/1987, n. 24 e successive modificazioni.

Art. 12 – Valore normativo delle previsioni ed indicazioni.

Hanno valore vincolante le previsioni indicate nelle tavole grafiche di progetto contenenti:

- i limiti del S.U.A con le tolleranze di cui all'art. 25;
- lo schema della viabilità;
- la destinazione d'uso delle aree;
- la destinazione d'uso degli edifici;
- gli interventi edilizi.

Le modifiche alle previsioni vincolanti comportano variante allo S.U.A..

Le previsioni che non hanno valore prescrittivo sono ovviamente da precisare in sede di progettazione esecutiva delle aree e dei lavori.

Le indicazioni planimetriche e tipologiche contenute nelle tavole di progetto relative all'assetto del lotto devono essere rispettate in sede di progetto esecutivo con le tolleranze di cui all'art. 26

Art. 13 – Barriere architettoniche.

I progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A, sia pubbliche che private, dovranno contenere specifiche analisi e prescrizioni sull'eliminazione delle barriere architettoniche, così come indicato nella documentazione progettuale esemplificativa, ai sensi della vigente normativa in materia.

Art. 14 – Risparmio energetico

I progetti esecutivi delle singole opere previste dal S.U.A., siano esse pubbliche o private, dovranno contenere specifiche analisi e prescrizioni finalizzate al risparmio energetico ai sensi della vigente Normativa in materia.

3) NORME URBANISTICO – EDILIZIE

Art. 15 – Edificabilità dell'area.

Il perimetro del S.U.A comprende l'area dell' intera particella 382 del foglio n° 31.

Esso comprende le aree destinate alla viabilità veicolare, a parcheggi e a verde pubblico nonché le aree di sedime relative alla edificazione.

La superficie coperta e la superficie agibile complessive delle nuove costruzioni che competono allo S.U.A sono state determinate nel rispetto delle prescrizioni di S.A.U., che per la sottozona 2 in presenza di una superficie territoriale di mq. 10882 e di una superficie asservibile pari a mq. 9167, prevede una massima superficie agibile pari a mq. 4720 di cui l'80% equivalente a mq. 3776 ad uso residenziale ed il 20% equivalente a mq. 944 per altre destinazioni.

All'interno del perimetro di S.U.A. esiste un agglomerato di edifici industriali dismessi previsti in demolizione oltre ad un edificio commerciale recentemente ristrutturato adibito a concessionaria auto della superficie confermata di mq. 1715 per il quale lo S.A.U. prevede l'integrazione funzionale ed architettonica con possibilità di un incremento di S.A. in misura pari alla capacità edificatoria del lotto di proprietà alle condizioni di cui al successivo art. 26. Tale intervento dovrà essere eseguito a seguito di specifico progetto ed autonomo permesso di costruire.

L'indice di edificabilità e di 0,5149 mq./mq.

Art. 16 – Cessione delle aree.

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verranno cedute dai soggetti attuatori al Comune ovvero vincolate ad uso pubblico secondo le modalità indicate nella Convenzione attuativa.

Art. 17 – Convenzione.

Le indicazioni di S.U.A che riguardano la nuova edificazione si realizzano previa stipulazione, tra il Comune ed i soggetti attuatori aventi diritto, di apposita convenzione ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale dell'8/7/1987 n. 24 e successive modificazioni, così come da atto unilaterale d'obbligo allegato.
La convenzione dovrà registrarsi e trascriversi a cura del richiedente il rilascio del titolo abilitativi.
Nell'atto unilaterale d'obbligo sono previste le garanzie per l'adempimento dei relativi impegni, oltre il rispetto di obblighi accessori concernenti i materiali da utilizzare nei lavori e in genere le particolari modalità esecutive degli stessi.

Art. 18 – Attuazione del piano.
Gli interventi all'interno della sottozona 2 che prevedono edificabilità devono essere completati così come previsto nella convenzione di cui al precedente art. 17.
I fabbricati ed ogni opera dovranno conseguire apposito permesso a costruire.
La progettazione può essere limitata anche a singoli edifici compresi nello S.U.A..
Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità se non saranno state eseguite in contemporanea le opere di urbanizzazione stabilite, così come previste e convenzionate.

Art. 19 – Parcheggi.
Il S.U.A individua con apposita simbologia nelle tavole grafiche gli spazi esterni dove potranno essere realizzati parcheggi al fine del soddisfacimento degli standard previsti dalle N.d.A. dello S.A.U., oltre agli spazi seminterrati o interrati dove potranno essere realizzati parcheggi pertinenziali, cantine e magazzini. Nelle tavole grafiche di progetto è stata avanzata una soluzione di massima di cantine e magazzini al piano 1° afferenti ciascuna unità immobiliare. Qualunque potrà essere l'ampiezza e la sistemazione della parte interrata, resta ferma la possibilità di sistemazione di superficie a giardino pensile e a terrazza.

4) OPERE DI URBANIZZAZIONE

Art. 20 – Urbanizzazione primaria e secondaria
Le opere di urbanizzazione primaria previste dal S.U.A. così come definite dalla L.R. n° 25/1995 sono:
a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione, comprendente per quanto di competenza la partecipazione alla

realizzazione del tratto di nuova viabilità denominata “asse di fondovalle-Segno”;
b) le reti idriche e fognarie;
c) gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'articolo 5, comma 1 lettera b) della L.R. 25/95;
d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
a) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico;
b) l'arredo urbano;
c) gli spazi di sosta e parcheggio di cui all'articolo 5, comma 1 lettere d) ed e) della L.R. 25/95;

Art. 21 – Materiali e requisiti delle costruzioni.
Ai progetti esecutivi delle singole opere previste dal S.U.A, sono demandate le ulteriori specificazioni in merito ai materiali ed ai requisiti delle costruzioni, specificazioni intese a dare preferenza alla esecuzione di interventi omogenei all’intorno e tali da produrre un risultato finale armonico.

5) NORME DI GESTIONE

Art. 22 – Soggetti attuatori del S.U.A
Gli interventi previsti dal S.U.A. sono attuati dal proprietario dell’area o da soggetti attuatori aventi titolo mediante permesso a costruire così come indicato all’art. 18 .

Art. 23– Termini di attuazione.
Sono stabiliti i seguenti termini di attuazione del piano:
- per l’inizio e l’ultimazione dei lavori relativi al nuovo insediamento per quelli relativi alle opere di urbanizzazione i termini indicati nell’atto unilaterale d’obbligo decorrere dalla data di efficacia del piano.

6) NORME FINALI

Art. 24– Delimitazione del perimetro di S.U.A.
La delimitazione del perimetro dell’area interessata dallo S.U.A. è condotta come indicato negli elaborati grafici allegati. Ove in sede attuativa tali confini subissero lievi

variazioni conseguenti alla progettazione esecutiva, la delimitazione del perimetro seguirà tali modificazioni, purchè debitamente motivate

Art. 25 – Norme complementari.

Tutte le altre previsioni di natura urbanistica, architettonica od edilizia non contemplate dallo S.U.A. o svolte da questo, in linea generale devono essere precisate in sede di progettazione definitiva secondo un criterio di congruenza con la normativa del S.U.A, del regolamento edilizio e degli strumenti di pianificazione urbanistica vigenti nel Comune di Vado Ligure.

Art. 26 – Modeste modifiche.

Nell'ambito della progettazione esecutiva, al fine di adeguarsi a specifiche esigenze orografiche ed alle esigenze tecnologiche della costruzione, possono essere tollerate modeste varianti planimetriche riguardanti l'allineamento e la rotazione dei fabbricati in misura non superiore a 10° oltre a spostamenti planimetrici dell'asse maggiore in misura non superiore a m. 5,00 oltre a varianti altimetriche in misura non superiore a m. 2,00, fermo restando invariata la quantità delle superfici agibili, l'altezza massima dei fabbricati e gli indirizzi del presente S.U.A.

In alternativa a quanto indicato negli elaborati grafici dello S.U.A., la S.A. di competenza della proprietà T.C.A. s.r.l. potrà essere localizzata sulla copertura dell'esistente fabbricato commerciale (concessionaria Ford), ferma restando la S.A. complessiva prevista dallo S.U.A..

Rimane comunque ferma la necessaria omogeneità con l'insieme che ogni intervento dovrà mantenere, omogeneità che si potrà ottenere con il rispetto congiunto delle presenti Norme, delle indicazioni contenute nella relazione e negli elaborati grafici.

Art. 27 – Varianti

Nel caso si ravvisasse la necessità, per ragioni di razionalizzazioni funzionali, sempre nel mantenimento delle consistenze in rapporto all'indice di edificabilità e ferma restando l'armonizzazione in rapporto al disegno urbanistico di SUA, sarà possibile, da parte del proprietario dei fabbricati, richiedere eventuali varianti volte all'utilizzo di parte delle strutture edilizie esistenti mantenendo l'attuale altezza dei manufatti fatte salve modeste tolleranze di carattere strutturale.

Vado Ligure, ~~20 marzo 2009~~ settembre 2011