**COMMITTENTE**

**Soc. VISTA MARE S.r.l.**

Corso Barolo 48/A, 12051
Alba (Cn)



**TITOLO**

## COMUNE DI ALBENGA (SV)
## STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO

Recupero dell'area dismessa in via Dalmazia già sede della cooperativa Ortofrutticola


**PROGETTO ARCHITETTONICO** cat. AR

Arch. Gonçalo Byrne

Rua da Escola Politécnica 285,1250-101 - Lisboa (PORTUGAL)
T. +351 213 804 190; F. +351 213 804 199; E. geral@byrnearq.com

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (piazze, giardini)** cat. OU1

Arch. Gonçalo Byrne

Rua da Escola Politécnica 285,1250-101 - Lisboa (PORTUGAL)
T. +351 213 804 190; F. +351 213 804 199; E. geral@byrnearq.com

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (scuola materna)** cat. OU2

Arch. Domenico Catrambone

CN Studio - C.so Alessandria 67, 14100 - Asti
T. +39 0141 321845; F. +39 0141 531833; E. elaborati@cnstudio.net

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (sottoservizi)** cat. OU1

Arch. Stefano Bianco

Studio Bianco - Via Duca d'Aosta 42, 14100 - Asti
T. +39 347 96 11 675; F. +39 0141 214 225; E. stefano@studio-bianco.it

**CONSULENZA AMBIENTALE** cat. CA

Arch. Giorgio Baldizzone

Studio Baldizzone - Via Della Colla 3, 17051 - Andora (SV)
T. +39 0182 87510; F. +39 0182 636908; E. studio.baldizzone@fastwebnet.it


**Revisioni**

| N. | Data | Aggiornamento |
|---|---|---|
| A | __/__/201_ | - |
| B | __/__/201_ | - |
| C | __/__/201_ | - |

**OGGETTO**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**Scala** -  **Data** _/04/2012

| Fase | Cat. | N° | Rev. |
|---|---|---|---|
| U | AR | 21 | - |

U: urbanistico
M: municipale
D: definitivo
E: esecutivo

## ARTICOLO 1 - FINALITA' DELLO S.U.A.

*1.1 Attuazione del PRG*

Lo Strumento Urbanistico Attuativo, di seguito nominato, per brevità, S.U.A., redatto, ai sensi della normativa vigente, disciplina, all'interno del perimetro delle "*aree interessate dallo S.U.A.*", l'attuazione del Piano Regolatore generale (di seguito, per brevità. "PRG") del Comune di Albenga (di seguito, per brevità. "Comune").

*1.2 Obiettivi*

Gli obiettivi dello S.U.A. sono evidenziati nella Relazione Illustrativa.

## ARTICOLO 2 - AREE INTERESSATE DALLO S.U.A. - RIFERIMENTI A LEGGI E REGOLAMENTI SOVRACOMUNALI

*2.1 Aree interessate dallo S.U.A.*

Le aree interessate dallo S.U.A. sono individuate dell'Elaborato N.02 "*Analisi dello stato di fatto - stralcio dallo strumento urbanistico vigente - stralcio dalla carta tecnica regionale - mappe catastali - elenchi delle ditte proprietarie degli immobili interessati dallo S.U.A*"

*2.2 Riferimenti a Leggi e Regolamenti sovracomunali*

L'eventuale enunciazione di numeri, date di emanazione, articoli, relativi a Norme, Deliberazioni e Regolamenti di livello sovracomunale è effettuata dallo S.U.A. allo scopo di facilitare la consultazione delle stesse. La soppressione di norme, deliberazioni e regolamenti e la conseguente entrata in vigore di nuove disposizioni sostitutive di quelle eliminate, comporta, se conforme ai principî, l'automatico aggiornamento del riferimento superato, senza che ciò comporti la necessità di procedere a Varianti dello S.U.A., sempre che le nuove disposizioni non prevedano espressamente l'aggiornamento, con specifiche procedure di variante, dei contenuti degli strumenti urbanistici attuativi del PRG.

## ARTICOLO 3 - ELABORATI DELLO S.U.A. - DISCORDANZE TRA ELABORATI ED ERRORI MATERIALI - FINALITÀ DELLA RELAZIONE ILLUSTRATIVA

3.1 *Elaborati*

Il presente S.U.A. é costituito dai seguenti elaborati:

*TAVOLE GENERALI DI PROGETTO (Codice - U)*

| | |
|---|---|
| *Elaborato n.01* | *Relazione illustrativa* |
| *Elaborato n.02* | *Analisi dello stato di fatto - stralcio dallo strumento urbanistico vigente - stralcio dalla carta tecnica regionale - mappe catastali - elenchi delle ditte proprietarie degli immobili interessati dallo S.U.A (1/2000)* |
| *Elaborato n.03* | *Analisi dello stato di fatto - Rilievo planimetrico ed altimetrico dell'area (1/500)* |
| *Elaborato n.04* | *Analisi dello stato di fatto - documentazione fotografica* |

*Elaborato n.05* *Progetto planovolumetrico - Planimetria dell' assetto complessivo dell' area (1/1000)*
*Elaborato n.06* *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano interrato (1/500)*
*Elaborato n.07* *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 1° piano interrato (1/500)*
*Elaborato n.08* *Progetto planovolumetrico - Planimetria del piano alla quota delle strade pubbliche (piano 1° fuori terra) (1/500)*
*Elaborato n.09* *Progetto planovolumetrico - Planimetria del 2° piano fuoriterra (1/500)*
*Elaborato n.10* *Progetto planovolumetrico - Piante dei piani "tipo" degli edifici residenziali (1/200)*
*Elaborato n.11* *Progetto planovolumetrico - Prospetti-Sezioni (1/500)*
*Elaborato n.12* *Progetto planovolumetrico - Viste prospettiche - Rendering*
*Elaborato n.13* *Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi (1/500)*
*Elaborato n.14* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della superficie fondiaria e verifica del rapporto di copertura (1/500)*
*Elaborato n.15* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume Esistente (1/1000)*
*Elaborato n.16.1* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "vuoto per pieno" in progetto (1/500-1/200)*
*Elaborato n.16.2* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "reale" in progetto (1/500-1/200)*
*Elaborato n.16.3* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "virtuale" ai fini della valutazione di impatto ambientale in progetto (1/500-1/200)*
*Elaborato n.17* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della SLA. in progetto (1/500-1/200)*
*Elaborato n.18.1* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della S.A. e della S.Acc. in progetto (1/500-1/200)*
*Elaborato n.18.2* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli oneri di urbanizzazione (1/500-1/200)*
*Elaborato n.19* *Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli standard urbanistici (1/500)*
*Elaborato n.20* *Tabella dei dati di progetto - Superficie a parcheggio pertinenziale (1/500)*
*Elaborato n.21* *Norme Tecniche di Attuazione*
*Elaborato n.22* *Bozza di Convenzione*

*PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. PRIMARIA (Codice OU1)*
*Elaborato n.01* *Tabella dei dati di progetto - Schemi planimetrici delle opere di urbanizzazione (1/500)*
*Elaborato n.02* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Fognatura Acque Nere (1/500)*
*Elaborato n.03* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Smaltimento Acque Meteoriche (1/500)*
*Elaborato n.04* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Energia Elettrica (1/500)*
*Elaborato n.05* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Adduzione Acqua Potabile (1/500)*
*Elaborato n.06* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Telefonica (1/500)*
*Elaborato n.07* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Distribuzione Gas Metano (1/500)*
*Elaborato n.08* *Planimetria di Rilievo e Progetto Rete Illuminazione Pubblica (1/500)*

*PROGETTO PRELIMINARE OO.UU. SECONDARIA (Codice OU2)*
*Elaborato n.01* *Progetto della scuola materna Planimetria generale; pianta piano terra*

*(1/200-1/2000)*

3.2 *Discordanze tra elaborati ed errori materiali*

In caso di discordanze fra disposizioni discorsive e raffigurazioni grafiche, è ritenuto prevalente e conseguentemente vincolante il contenuto delle prime. Qualora si riscontrino discordanze fra tavole a scale diverse, è ritenuto prevalente e quindi vincolante il contenuto della tavola redatta a scala più dettagliata;
L'eliminazione di eventuali imprecisioni o discordanze tra elaborati dello S.U.A., per i quali sia evidente ed univoco il rimedio, e la correzione di errori materiali, sono effettuate con la procedura disciplinata dalle norme vigenti.

3.3 *Finalità della relazione illustrativa*

L'elaborato n.01 "*Relazione illustrativa*" costituisce, oltre che motivazione delle scelte compiute, riferimento per l'interpretazione delle presenti norme e delle prescrizioni contenute negli elaborati dello S.U.A., in ragione delle loro specifiche finalità.

## ARTICOLO 4 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL S.U.A – CONDIZIONI RELATIVE ALL'OGGETTO DEI TITOLI ABILITATIVI

*4.1 Disciplina di attuazione dello S.U.A.*

Lo S.U.A. si attua mediante la realizzazione delle opere pubbliche e degli insediamenti privati da esso previsti, attraverso titoli abilitativi definiti e regolamentati dalle norme vigenti:
- permessi di costruire;
- denunce di inizio di attività (denominate anche, per brevità "*DIA*");
- segnalazioni certificate di inizio di attività (denominate anche, per brevità "*SCIA*");

*4.2 Attuazione degli insediamenti privati previsti dallo S.U.A.*

Gli insediamenti privati previsti dallo S.U.A. sono realizzati dal soggetto attuatore in un'unica soluzione, mediante l'assunzione di un unico titolo abilitativo ovvero mediante l'assunzione di più titoli abilitativi.

*4.3 Condizioni relative all'oggetto dei titoli abilitativi necessari per l'attuazione degli insediamenti privati previsti dallo S.U.A.*

Ogni titolo abilitativo avente ad oggetto l'attuazione degli insediamenti previsti dallo S.U.A. deve obbligatoriamente riguardare :
- *un edificio o corpo di fabbrica autonomamente utilizzabile, per il quale siano riferibili, all'atto della richiesta del relativo certificato di agibilità, le opere di urbanizzazione relative alla viabilità di accesso, all'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non ancora collaudate e trasferite alla gestione comunale;*
- *tutte le pertinenze (parcheggi, cantine, impianti e centrali tecnologiche) necessarie, ai sensi delle norme e dei regolamenti vigenti, per il corretto utilizzo del corpo di fabbrica oggetto del titolo abilitativo*.

*4.4 Rilascio di certificati di agibilità relativi ad edifici privati previsti dallo S.U.A.*

Il Comune rilascia il certificato di agibilità relativo a ciascun edificio privato previsto dallo S.U.A. a seguito della realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'allacciamento ai pubblici servizi dell'edificio o di parte di esso oggetto di istanza di rilascio di certificato di agibilità; sono considerate opere necessarie ad assicurare l'allacciamento ai pubblici sevizi quelle relative alla viabilità di accesso, all'allacciamento dell'edificio alla rete idrica, alle fognature e alla rete elettrica, del gas e telefonica, anche se non ancora collaudate e trasferite alla gestione comunale. Tale condizione risulta verificata nel caso in cui le opere pubbliche sopra elencate siano state dichiarate esistenti o ultimate dal Direttore dei Lavori.

*4.5 Rilascio di certificati di agibilità relativi ad edifici privati previsti dallo S.U.A. costituenti "incremento del peso insediativo" ai sensi e per gli effetti della L.R. 4/2012*

Il rilascio di certificati di agibilità relativi alla porzione di insediamenti, previsti dallo SUA, costituenti, "*incremento del peso insediativo*" ai sensi e per gli effetti della L.R. 4/2012, oltre che all'avvenuta realizzazione delle opere di urbanizzazione definite al comma che precede, è subordinata all'avvenuto adeguamento del sistema del servizio depurativo fognario esistente. Tale condizione risulta verificata nel caso in cui le opere di adeguamento del sistema del servizio depurativo fognario esistente siano state dichiarate esistenti o ultimate dal Direttore dei Lavori.

*4.6 Mancata ultimazione di opere di urbanizzazione non condizionanti il rilascio di certificati di agibilità*

L'eventuale mancata ultimazione di ulteriori opere di urbanizzazione che non risultino necessarie ad assicurare l'allacciamento ai pubblici servizi e, nei casi previsti, l'adeguamento del sistema del servizio depurativo fognario esistente così come definito ai precedenti commi, non costituisce motivo di diniego di rilascio di certificati di agibilità, con l'esclusione dell'ultimo, coerentemente a quanto previsto dal successivo comma.

*4.7 Rilascio dell'ultimo certificato di agibilità relativo ad edifici privati previsti dallo S.U.A.*

L'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A. rappresenta la condizione per il rilascio dell'ultimo certificato di agibilità degli insediamenti privati previsti dallo S.U.A.
Tale condizione risulta verificata a seguito della dichiarata conclusione delle opere da parte dal Direttore dei Lavori, anche nel caso in cui le opere non fossero ancora state, in tutto o in parte, collaudate e trasferite alla gestione comunale.

## ARTICOLO 5 - STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO

*5.1 Previsioni commerciali dello S.U.A.*

Lo S.U.A. individua, all'interno degli insediamenti privati, la realizzazione di strutture commerciali per la vendita al dettaglio.

*5.1 Norme, regolamenti e procedure per la realizzazione di* strutture commerciali per la vendita

al dettaglio

L'attivazione delle strutture commerciali per la vendita al dettaglio previste dallo S.U.A. ed il rilascio, ove occorrente, delle relative autorizzazioni amministrative, avviene nel rispetto delle norme, dei regolamenti e delle procedure vigenti in materia.

**ARTICOLO 6 - DESTINAZIONI D'USO**

*6.1 Destinazioni d'uso previste dallo S.U.A.*

Lo S.U.A., coerentemente alla contestuale variante al Piano regolatore generale, prevede le seguenti destinazioni d'uso :

- residenza (RP) : minimo 60% delle previsioni complessive;
- commercio (CO) : massimo 40% delle previsioni complessive.

*6.2 Altre destinazioni d'uso ammesse dallo S.U.A.*

Lo S.U.A. , ammette, inoltre, le seguenti destinazioni d'uso :

- Uffici e direzionalità (UD);
- Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati (PL).

L'approvazione in sede esecutiva di unità aventi la destinazione d'uso ad uffici e direzionalità, è ammessa anche nel caso in cui la loro consistenza riducesse la quota di incidenza percentuale degli insediamenti residenziali al di sotto del limite minimo del 60% previsto al comma 6.1.

L'approvazione in sede esecutiva di unità aventi le destinazioni d'uso come nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati, è ammessa a condizione che la loro consistenza sia ricompresa nella quota di incidenza percentuale massima degli insediamenti commerciali pari al 40% previsto al comma 6.1.

**ARTICOLO 7 - AREE PER STANDARD URBANISTICI**

*7.1 Definizione della necessità di aree da destinare a standard urbanistici*

Lo S.U.A. definisce, con riferimento alla quantità ed agli usi degli insediamenti privati previsti, la quantità di aree per standard urbanistici necessarie a garantire un corretto equilibrio tra infrastrutture ed insediamenti.

*7.2 Individuazione delle aree destinate a standard urbanistici*

Lo S.U.A. individua le aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione configurabili anche come standard urbanistici.

*7.3 Monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici*

Nel caso in cui la quantità di aree individuate dallo S.U.A. per la realizzazione di opere di urbanizzazione configurabili come standard urbanistici o comunque di aree costituenti standard urbanistico, risultasse minore rispetto alla necessità definita dallo stesso S.U.A., con riferimento alla quantità ed agli usi degli insediamenti privati previsti, il soggetto attuatore ha facoltà di corrispondere all'Amministrazione Comunale, nella misura e

secondo le modalità stabilite dalle norme e dai regolamenti vigenti, un importo per la monetizzazione della quota differenziale non soddisfatta e necessaria.

*7.4 Utilizzo dell'importo di monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici per l'integrazione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A.*

Il Comune destina l'importo della monetizzazione delle aree per standard urbanistici, allo scopo di provvedere all'integrazione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A

## ARTICOLO 8 - TIPI DI INTERVENTO

*8.1 Definizione dei tipi di intervento*

Lo S.U.A. si attua mediante un intervento di *ristrutturazione urbanistica*, dimensionato con riferimento alla "*Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A.*" allegata alle presenti norme di attuazione.

*8.2 Definizione di ristrutturazione urbanistica*

L'intervento di *ristrutturazione urbanistica* è finalizzato a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. In particolare, l'intervento di *ristrutturazione urbanistica* prevede la demolizione dei fabbricati esistenti sulle *aree interessate dallo S.U.A.* e la successiva ricostruzione di nuovi edifici, nel rispetto delle previsioni dello S.U.A. di volume, superficie lorda abitabile e superficie agibile corrispondente al dimensionamento definito dalla "*Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A.*" allegata alle presenti norme di attuazione.

*8.3 Interventi soggetti a titoli abilitativi onerosi e gratuiti*

Le norme vigenti definiscono gli interventi per i quali sia necessaria l'assunzione di titoli abilitativi onerosi ovvero gratuiti.

## ARTICOLO 9 - DEFINIZIONI

*9.1 Riferimento al PRG ed alle norme statali e regionali vigenti*

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, per la specificazione dei parametri edificatori e per la verifica di indici urbanistici, si fa riferimento alle definizioni contenute nelle norme di attuazione del PRG e nel Regolamento edilizio comunale, nonché alle disposizioni delle vigenti norme statali e regionali vigenti ed alle indicazioni specifiche contenute nelle presenti norme di attuazione.

## ARTICOLO 10 - REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

*10.1 Acquisizione delle aree*

Il Comune provvede all'acquisizione delle aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A. alternativamente:

- mediante la cessione in proprietà da parte dei proprietari delle aree interessate dallo S.U.A.;
- mediante l' asservimento all'uso pubblico da parte dei proprietari delle aree interessate dallo S.U.A.

*10.2 Regime di disponibilità, delle aree destinate ad opere di urbanizzazione*

L'elaborato n.19 "*Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio degli standard urbanistici* " , definisce il regime di disponibilità, previsto dallo S.U.A., per le aree destinate ad opere di urbanizzazione chiarendo quelle per le quali é prevista la cessione gratuita al Comune e quelle per le quali é previsto l'asservimento all'uso pubblico.

*10.3 Obbligo di realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte dei proprietari delle aree interessate dallo S.U.A.*

La realizzazione delle opere di urbanizzazione definite dal S.U.A. è effettuata dai proprietari delle aree interessate dal S.U.A.

*10.4 Modalità di appalto e di collaudo delle opere di urbanizzazione*

La determinazione delle modalità di appalto ed il collaudo tecnico ed amministrativo delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A. sono effettuati nel rispetto delle norme vigenti.

*10.5 Termine di presentazione delle istanze di permessi di costruire relativi ad opere di urbanizzazione*

Al fine di garantire la completa e preventiva infrastrutturazione delle aree interessate dallo S.U.A., contestualmente al deposito della prima istanza di permesso di costruire, i proprietari delle aree interessate dallo S.U.A. presentano l'istanza di permesso di costruire gratuito, per la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione, con esclusione dell'eventuale adeguamento del servizio depurativo fognario esistente definito al successivo articolo 11.

*10.6 Termini di presentazione delle istanze di permessi di costruire relativi ad opere di adeguamento del servizio depurativo fognario esistente ai sensi della L.R. 4/2012*

L'istanza di permesso di costruire relativa all'eventuale adeguamento del servizio depurativo fognario esistente ai sensi della L.R. 4/2012, sarà presentata contestualmente all'istanza relativa alla porzione dell'insediamento costituente "*incremento del peso insediativo*" come definito al successivo articolo 11 delle presenti norme.

*10.7 Progetti allegati all'istanza di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione*

I progetti allegati all'istanza di permesso di costruire relativa alle opere di urbanizzazione sono redatti coerentemente alle prescrizioni dello S.U.A., ai progetti di massima in esso contenuti e sono corredati da tutta la documentazione stabilita da norme vigenti in materia di appalto di opere di urbanizzazione, in particolare:

- dai computi metrici estimativi definitivi, predisposti con l'utilizzo del Prezziario in vigore

nel Comune;

- dal confronto tra i costi delle opere di urbanizzazione, determinati dai computi metrici estimativi suddetti, e gli importi dovuti in moneta determinati applicando i valori definiti dalle Tabelle parametriche in vigore nel Comune, alle consistenze edilizie ed alle destinazioni d'uso degli insediamenti privati previsti dallo S.U.A.
- dalla definizione degli eventuali importi dovuti in moneta al Comune a titolo di conguaglio tra i costi delle opere di urbanizzazione da eseguire direttamente e gli importi dovuti in moneta secondo le Tabelle parametriche.

*10.8 Esame e verifica dei progetti da parte del Comune – imposizione di modifiche ed integrazioni*

Il Comune, attraverso i propri uffici competenti, esamina i progetti delle opere di urbanizzazione, verifica che i computi estimativi siano stati redatti utilizzando correttamente il Prezziario di riferimento ed ha facoltà di imporre modifiche ed integrazioni unicamente allo scopo di accrescere la coerenza dei progetti alle previsioni dello S.U.A.

*10.9 Termini di approvazione dei progetti da parte del Comune*

I progetti delle opere di urbanizzazione sono approvati dal Comune nel rispetto della tempestiva fissata dalla legge.

## ARTICOLO 11 - ATTUAZIONE DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO

*11.1 Coerenza alle norme ed alle deliberazioni vigenti*

Lo S.U.A. garantisce la quota di superficie lorda abitabile residenziale (pari al 10% della SLA eccedente 500 mq) da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) conformemente ai disposti della Legge Regionale n. 38/2007 ed agli atti del Comune aventi funzione di adeguamento a tale Legge (Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/2011 e Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/2011).

*11.2 Realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) in edifici realizzati in porzioni di territorio differenti da quelle interessate dallo S.U.A.*

E' ammessa la realizzazione della quota di superficie lorda abitabile da riservare agli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al comma 4, lettera a), punto 2) dell'articolo 26 della L.R. 38/2007, anche in edifici realizzati in porzioni di territorio differenti da quelle interessate dallo S.U.A., che siano situate nel Comune di Albenga, mantenendo, comunque, inalterati gli insediamenti residenziali di libera iniziativa previsti dallo S.U.A., nelle quantità definite dalla Tabella dei dati quantitativi contenuta nelle presenti norme tecniche di attuazione.

*11.3 Monetizzazioni di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP)*

Nel rispetto delle norme e dei regolamenti vigenti e, in particolare, della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 78/2011 e della Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/201, è ammessa la monetizzazione, per il valore corrispondente, della quota di superficie lorda

abitabile da riservare alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) di cui al comma 4, lettera a), punto 2) dell'articolo 26 della L.R. 38/2007, mediante una convenzione con il Comune, mantenendo, comunque, inalterati gli insediamenti residenziali di libera iniziativa previsti dallo S.U.A., nelle quantità definite dalla Tabella dei dati quantitativi contenuta nelle presenti norme tecniche di attuazione.

**ARTICOLO 12 - CONDIZIONI DETTATE DALLA L.R. 4/2012 AGLI INSEDIAMENTI COSTITUENTI INCREMENTO DEL PESO INSEDIATIVO AI QUALI CORRISPONDA UN AUMENTO DEL CARICO INQUINANTE DEGLI SCARICHI**

*12.1 Incremento del peso insediativo*

La porzione degli insediamenti previsti dallo S.U.A., corrispondente all'incremento di SLA rispetto alle previsioni dello S.U.A. approvato, è definita nella "Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A." allegata alle presenti norme e costituisce "*incremento del peso insediativo*" ai sensi e per gli effetti della L.R. 4/2012, al quale può corrispondere un aumento del carico inquinante degli scarichi.

*12.2 Condizioni alla realizzazione degli insediamenti costituenti incremento del peso insediativo*

Nei termini di validità della L.R. 4/2012, la realizzazione, degli insediamenti previsti dallo S.U.A. e sopra specificati, costituenti "*incremento del peso insediativo*", ai quali corrisponda un aumento del carico inquinante degli scarichi e' subordinata all'adeguamento del servizio depurativo fognario esistente, da realizzare prima della ultimazione dei nuovi insediamenti.

*12.3 Mancato adeguamento del servizio depurativo fognario esistente*

In caso di mancato adeguamento del servizio depurativo fognario esistente da parte della Pubblica Amministrazione, i proponenti possono provvedere a propria cura e spese, all'adeguamento realizzando, su aree proprie o del Comune, impianti di depurazione dimensionati sulla porzione degli insediamenti costituenti "*incremento del peso insediativo*" ai quali corrisponda un aumento del carico inquinante degli scarichi.

**ARTICOLO 13 - CONVENZIONE CON IL COMUNE**

*13.1 Stipula della convenzione con il Comune*

Coerentemente alle norme vigenti in materia e per assicurare il coordinamento tra la realizzazione degli insediamenti privati e la realizzazione delle opere di urbanizzazione, gli interventi previsti sono disciplinati da una convenzione tra i proprietari delle aree interessate dallo S.U.A. ed il Comune, da stipulare dopo la definitiva approvazione dello S.U.A.

*13.2 Contenuti della bozza di convenzione con il Comune*

I proprietari delle aree interessate dallo S.U.A., con la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo a sottoscrivere la convenzione:

a) si obbligano a cedere gratuitamente al Comune tutte le aree private destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per le quali lo S.U.A. preveda o il Comune opti per il regime di disponibilità pubblica in proprietà;
b) si obbligano ad asservire ad uso pubblico le aree private destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, per le quali lo S.U.A. preveda od il Comune opti per il regime di disponibilità pubblica di asservimento ad uso pubblico;
c) definiscono, coerentemente alle presenti Norme di attuazione, le eventuali modalità di utilizzo delle opere di urbanizzazione asservite ad uso pubblico ed i termini per la stipula dei definitivi atti di cessione e di asservimento;
d) si obbligano a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, previste dallo S.U.A. a scomputo parziale o totale degli importi monetari calcolati con l'utilizzo delle Tabelle parametriche comunali, nei termini previsti dalle presenti norme di attuazione;
e) si obbligano ad eseguire tutti gli interventi privati previsti dallo S.U.A. entro i termini definiti dallo S.U.A. medesimo;
f) prendono atto delle condizioni dettate dalla l.r. 4/2012 agli insediamenti costituenti incremento del peso insediativo ai quali corrisponda un aumento del carico inquinante degli scarichi;
g) prevedono le opere di urbanizzazione costituenti adeguamento del servizio depurativo – fognario esistente, in caso di mancato adeguamento da parte della Pubblica Amministrazione;
h) si obbligano a consegnare polizze fidejussorie, in favore del Comune, a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A.;
i) definiscono, coerentemente alle norme vigenti in materia, le modalità di appalto, di verifica tecnica e di collaudo delle opere di urbanizzazione previste dalle norme vigenti
j) definiscono, coerentemente alle norme ed ai regolamenti vigenti in materia, le modalità di trasferimento al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione realizzate a scomputo di oneri di urbanizzazione e dell'importo dell'eventuale monetizzazione di aree a standard;

## ARTICOLO 14 - PROGETTO PLANOVOLUMETRICO

*14.1 Progetto planovolumetrico*

Il "*Progetto planovolumetrico degli interventi previsti dallo S.U.A.*" contiene le indicazioni relative all'assetto urbanistico dello S.U.A.

*14.2 Valore del Progetto plano-volumetrico dello S.U.A.*

Le indicazioni del Progetto planovolumetrico non hanno valore prescrittivo. Esse hanno il compito di documentare il prodotto edilizio che si vuole conseguire e di orientare la progettazione esecutiva di tutti gli insediamenti previsti dallo S.U.A. Costituiscono, altresì, riferimento per l'attività istruttoria, effettuata dai competenti uffici, delle istanze di permessi di costruire o delle denunce o segnalazioni certificate di inizio di attività per l'attuazione dello S.U.A.,.

*14.3 Modificabilità del Progetto plano-volumetrico dello S.U.A.*

La configurazione e la posizione degli edifici definita dal Progetto planovolumetrico dello S.U.A., può essere modificata in sede di progettazione esecutiva, senza la preventiva

approvazione di una variante allo S.U.A., purché siano rispettati gli elementi prescrittivi definiti dall' Elaborato Tecnico n.13 *"Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi"*.

**ARTICOLO 15 - ELEMENTI PRESCRITTIVI**

*15.1 Definizione di elemento prescrittivo*

Lo S.U.A. individua nell'Elaborato Tecnico n.13 *"Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi*" come "*elementi prescrittivi*", le specifiche progettuali ritenute indispensabili ed irrinunciabili per la corretta attuazione delle previsioni dello S.U.A.

*15.2 Categorie di elementi prescrittivi*

Lo S.U.A. individua nell'Elaborato Tecnico n.13 *"Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi*" come "*elementi prescrittivi*", le seguenti categorie di *elementi prescrittivi*:

- sagome di edificabilità dei fabbricati previsti dallo S.U.A.;
- collegamenti pedonali.

*15.3 Sagome di edificabilità dei fabbricati previsti dallo S.U.A.*

Con la categoria "*sagome di edificabilità dei fabbricati previsti dallo S.U.A.* " viene individuato lo spazio all'interno del quale devono essere contenute, nel rispetto dei parametri stabiliti dal PRG vigente, le porzioni fuori terra degli edifici previsti dallo S.U.A.

*15.4 Specificazioni relative alle sagome di edificabilità*

All'interno delle *sagome di edificabilità* prescritte dallo S.U.A., è consentita la realizzazione di corpi aggettanti rispetto alle *sagome di edificabilità* prescritte dallo S.U.A., con una sporgenza massima di mt. 2.50.

*15.5 Rapporti tra sagome di edificabilità e porzioni interrate degli edifici*

Le porzioni interrate degli edifici previsti dallo S.U.A. possono estendersi senza limitazioni su tutta la superficie delle aree interessate dallo S.U.A., anche oltre i limiti delle *sagome di edificabilità*.

*15.6 Collegamenti pedonali*

Con la categoria "*collegamenti pedonali"* vengono definite le connessioni, interne alle aree interessate dallo S.U.A., tra strade pubbliche esistenti o previste.
L'elemento prescrittivo risulta rispettato con la realizzazione, in punti anche differenti da quelli indicati nel progetto plano-volumetrico, di un percorso pedonale di collegamento tra le due strade pubbliche.

**ARTICOLO 16 - TABELLA DEI DATI QUANTITATIVI DELLO S.U.A. PRESCRIZIONI PLANOVOLUMETRICHE**

*16.1 Contenuto della Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A. contenuta nelle norme di attuazione*

La "*Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A."* allegata alle presenti norme di attuazione definisce in modo schematico, coerentemente alle previsioni della contestuale Variante al PRG, i parametri edilizi ed urbanistici da rispettare nella stesura dei progetti edilizi per l'ottenimento dei titoli abilitativi in attuazione dello S.U.A.

*16.2 Volume vuoto per pieno – volume virtuale ai fini della valutazione di impatto ambientale - volume reale*

A causa della particolare tipologia degli edifici previsti, lo S.U.A., ai fini del calcolo del Volume di progetto, definisce :

- il *Volume vuoto per pieno* con il quale viene determinato il carico urbanistico degli insediamenti previsti e per il cui calcolo lo S.U.A. fa riferimento alla definizione contenuta nelle norme di attuazione del PRG;
- il *Volume virtuale ai fini della valutazione di impatto ambientale* con il quale gli insediamenti previsti dallo S.U.A. sono dimensionati, ai fini dell'eventuale necessità di procedura di V.I.A. prevista dall'articolo con riferimento al punto 10.b) dell'Allegato 3 della L.R. 38/1998 e per il cui calcolo lo S.U.A. fa riferimento alla definizione contenuta nell'articolo 70 della L.R. 16/2008
- Il *Volume reale,* con il quale viene indicato il volume utile per l'applicazione dello standard di parcheggio privato prescritto dalla Legge 122/89, per la cui definizione lo S.U.A. fa riferimento alle indicazioni contenute nelle norme di attuazione del PRG, con l'esclusione delle logge e dei terrazzi coperti.

*16.3 Superficie lorda abitabile*

Al fine di determinare le esigenze di aree per standard urbanistici necessarie a garantire l'equilibrio tra infrastrutture ed insediamenti, lo S.U.A. definisce la Superficie lorda abitabile (SLA), per il cui calcolo lo S.U.A. fa riferimento alle indicazioni contenute nelle norme di attuazione del PRG

*16.4 Superficie agibile*

Al fine di determinare il carico urbanistico degli insediamenti previsti, anche con riferimento alle norme regionali, lo S.U.A. definisce la Superficie agibile (SA), per il cui calcolo lo S.U.A. fa riferimento alle indicazioni dell'articolo 67 della L.R. 16/2008.

*16.5 Disciplina delle altezze massime dei fabbricati*

Ai fini della disciplina delle altezze massime ammissibili dei fabbricati, lo S.U.A. fa riferimento alle definizioni contenute nelle Norme di attuazione del PRG. Superiormente alle altezze massime prescritte dallo S.U.A., é ammessa la costruzione dell'eventuale coronamento architettonico e dei volumi tecnici inerenti ad impianti di pertinenza del fabbricato o del gruppo di fabbricati in cui essi sono inseriti. Tali manufatti sono realizzati nel rispetto delle norme di attuazione del PRG e delle prescrizioni definite nell'Elaborato Tecnico n.11 "*Progetto planovolumetrico - Prospetti-Sezioni".*

*16.6 Limiti alle previsioni del S.U.A. in materia di distanze dai confini, dalle strade e da altri fabbricati*

Le distanze dei fabbricati previsti dallo S.U.A., dai confini, dalle strade e da altri fabbricati è definita dalle *sagome di edificabilità* individuate dall' Elaborato Tecnico n.13 *"Progetto planovolumetrico - Elementi prescrittivi*" come "*elementi prescrittivi*".

**ARTICOLO 17 - TERMINI PER L'ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL S.U.A.**

*17.1 Termine per l'attuazione delle previsioni del S.U.A.*

Il termine per l'attuazione dello S.U.A. è fissato, coerentemente alle norme vigenti in materia, in dieci anni dalla data di sottoscrizione della convenzione attuativa.

*17.2 Possibilità di rinnovo del termine per l'attuazione delle previsioni del S.U.A.*

L'approvazione di eventuali varianti del S.U.A., potrà comportare in relazione al loro contenuto, un nuovo termine temporale di scadenza.

**TABELLA DEI DATI QUANTITATIVI DELLO S.U.A.**

| **COMPARTO DI INTERVENTO PRIVATO** | |
|---|---|
| Destinazioni d'uso previste | Con riferimento alla classificazione del PRGC vigente:<br>**RP=** Residenza (minimo 60%)<br>**CO=** Commercio (massimo 40% |
| Destinazioni d'uso ammesse (con le specificazioni definite dall'articolo 6.2 delle presenti norme) | **UD=** Uffici e direzionalità<br>**PL=** Nuovi plessi polifunzionali di servizi pubblici o privati |
| *Volume vuoto per pieno* massimo (Vp) (da calcolarsi con le specificazioni definite dalle norme di attuazione del PRG) | 75.000 mc |
| *Superficie lorda abitabile* (SLA) (da calcolarsi con le specificazioni definite dalle norme di attuazione del PRG) | 18.500 mq |
| *Superficie agibile* (SA) (da calcolarsi con le specificazioni definite dalla L.R. 16/2008) | 17.000 mq |
| *Superficie lorda abitabile* (SLA) costituente "*incremento del peso insediativo*" per gli effetti dell'articolo 12 delle presenti norme | 6.261 mq |
| *Altezza massima* (H) | mt. 75 |
| *Numero dei piani* (Np) | 24 |
| *Rapporto di Copertura* (Rc) | 100% |
| *Distanza da strade* (Ds)<br>*Distanza da fabbricati* (Df)<br>*Distanza da confini* (Dc) | Secondo quanto definito dall'articolo 14 delle presenti norme |