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 _/03/2013

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 Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della superficie fondiaria e verifica del rapporto di copertura (1/500)
Elaborato n.14 Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume Esistente (1/1000)
Elaborato n.15 Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio del Volume "vuoto per pieno" in progetto (1/500-1/200)
Elaborato n.16 Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della SLA. in progetto (1/500-1/200)
Elaborato n.17 Tabella dei dati di progetto - Schemi di conteggio della S.A. e della S.Acc. in progetto (1/500-1/200)
Elaborato n.18 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
Elaborato n.23 Relazione paesaggistica
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)
Elaborato n.09 Planimetria di Rilievo e Progetto Valutazioneparametrica dei costi (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)
RAPPORTO AMBIENTALE (Codice CA)

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, funzionalmente necessarie al collegamento ai pubblici servizi, 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 funzionalmente

	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	*Rilascio di certificati di agibilità relativi ad edifici privati previsti dallo S.U.A. destinati all'insediamento di attività commerciali* Il rilascio di certificati di agibilità relativi alla porzione di insediamenti, previsti dallo SUA, destinati all'insediamento di attività commerciali, è subordinata all'avvenuta riqualificazione della viabilità esistente, con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste, dallo S.U.A. per tale finalità. Tale condizione risulta verificata nel caso in cui le opere di riqualificazione della viabilità esistente siano state dichiarate ultimate dal Direttore dei Lavori.
4.7	*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.
4.8	*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.
4.9	*Rilascio di certificati di agibilità parziali*

Nel caso in cui, alla conclusione dei lavori relativi alle parti comuni di un edificio o di parte di esso previsto dallo S.U.A., parte delle unità immobiliari costituenti l'edificio stesso, non risultassero ultimate, il Comune rilascerà, a seguito di documentata richiesta da parte del titolare dell'atto abilitativo, certificati di agibilità parziale, relativi, oltre che alle parti comuni, a tutte le unità immobiliari effettivamente completate.

ARTICOLO 5 - DESTINAZIONI D'USO

5.1 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 con compatibilità di *esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di esercizi singoli)* : massimo 40% delle previsioni complessive :

5.2 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).

La previsione, in sede esecutiva, di unità immobiliari 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 5.1.

La previsione 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 5.1.

ARTICOLO 6 - STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO

6.1 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.

6.2 Compatibilità delle aree interessate dallo S.U.A. con l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali e Aggregazioni di esercizi singoli

L'Elaborato n.01 - *Relazione illustrativa* contiene le verifiche di coerenza tra le caratteristiche dell'area interessata dallo S.U.A. e :

- gli indirizzi e criteri definiti dal Paragrafo 4 e dal Paragrafo 5 della D.C.R. n. 31 del 17/12/2012 (*Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni*);
- i "*requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori*" relativi all'area di intervento, anch'essi definiti dal Paragrafo 4 e dal Paragrafo 5 della D.C.R. n. 31 del 17/12/2012 (*Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al*

dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni);

A seguito di tali positive verifiche di coerenza, lo S.U.A. definisce, l'area da esso interessata, compatibile con l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali e Aggregazioni di esercizi singoli con offerta alimentare ed extralimentare.

6.3 Requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori di tipo edilizio

I permessi di costruire, in attuazione dello S.U.A., relativi alla realizzazione di Medie e Grandi strutture di vendita, Centri commerciali, Aggregazioni di esercizi commerciali singoli sono rilasciati, nel rispetto della sussistenza dei "*requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori*" di carattere edilizio previsti dal Paragrafo 4 e dal Paragrafo 5 della D.C.R. n. 31 del 17/12/2012 (*Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni*) .

6.4 Requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori di tipo operativo e gestionale

Le autorizzazioni amministrative relative alla realizzazione di Medie e Grandi Strutture di vendita, Centri commerciali, Aggregazioni di esercizi singoli, in attuazione delle previsioni dello S.U.A., sono rilasciate, nel rispetto della sussistenza dei "*requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori*" di carattere operativo e gestionale, previsti dal Paragrafo 4 e dal Paragrafo 5 della D.C.R. n. 31 del 17/12/2012 (*Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni*) .

6.5 Requisiti qualitativi e di prestazione facoltativi

Non avendo l'Amministrazione assunto all'atto della redazione dello S.U.A., alcuna decisione in merito all'applicabilità dei "*requisiti qualitativi e di prestazione facoltativi*" previsti dal Paragrafo 5 della D.C.R. n. 31 del 17/12/2012 (*Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni*) il rilascio di permessi di costruire e di autorizzazioni amministrative, in attuazione dello S.U.A., relativi alla realizzazione di Medie e Grandi strutture di vendita, Centri commerciali, Aggregazioni di esercizi commerciali singoli è soggetto unicamente al rispetto dei "*requisiti qualitativi e di prestazione generali obbligatori*", così come prescritto al precedente comma 6.4.

6.6 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 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

7.5 Modifiche all'importo di monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici

Sono ammesse, coerentemente alle norme relative alla destinazioni d'uso degli insediamenti previsti dallo S.U.A. stabilite dal precedente articolo 6, modifiche all'importo di monetizzazione di aree destinate a standard urbanistici. I progetti da allegare agli atti o alle istanze per il conseguimento dei titoli abilitativi presentati in attuazione dello S.U.A. contengono i conteggi relativi agli effettivi importi di monetizzazione.

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 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 dallo S.U.A. è effettuata dai proprietari delle aree interessate dallo 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 corretta infrastrutturazione delle aree interessate dallo S.U.A., contestualmente al deposito di ciascuna 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 funzionalmente necessarie al collegamento ai pubblici servizi, relative alla viabilità di accesso, all'allacciamento alla rete idrica, alle fognature ed alla rete elettrica, del gas e telefonica dell' edificio o corpo di fabbrica autonomamente utilizzabile, oggetto della contestuale istanza di permesso di costruire.

10.6 Termini di presentazione delle istanze di permessi di costruire relativi ad opere di riqualificazione della viabilità esistente

L'istanza di permesso di costruire relativa alla riqualificazione della viabilità esistente, è presentata contestualmente all'istanza relativa alla porzione dell'insediamento in cui sono previsti gli insediamenti di destinazione commerciale previsti dallo S.U.A.

10.7 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, è presentata contestualmente all'istanza relativa alla porzione dell'insediamento costituente "*incremento del peso insediativo*" come definito al successivo articolo 11 delle presenti norme.

10.8 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 regionale Opere edili e impiantistica* edito da Unioncamere liguri;
- 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.

10.9 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 regionale Opere edili e impiantistica* edito da Unioncamere liguri, ed ha facoltà di imporre modifiche ed integrazioni unicamente allo scopo di accrescere la coerenza dei progetti alle previsioni dello S.U.A.

10.10 Termini di approvazione dei progetti da parte del Comune

I progetti delle opere di urbanizzazione sono approvati dal Comune nel rispetto della tempestiva istruttoria prevista 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. Nel caso di monetizzazione, il relativo importo, coerentemente alle sopra richiamate Deliberazioni Comunali, è scomputato dall'importo dovuto al Comune, per la monetizzazione di aree per standard urbanistici, attraverso il versamento al Comune dell'importo maggiore tra i due, sempre ai sensi della Deliberazione della Giunta Municipale n. 388/201.

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

Nei termini di validità della L.R. 4/2012, la realizzazione, degli insediamenti previsti dallo S.U.A. 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.

12.2 Mancato adeguamento del servizio depurativo fognario esistente

In caso di mancato adeguamento del servizio depurativo fognario esistente da parte della Pubblica Amministrazione, i proponenti provvedono all'adeguamento realizzando, su aree proprie o del Comune, impianti di depurazione dimensionati sugli 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 planovolumetrico 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 planovolumetrico dello S.U.A.

La configurazione e la posizione degli edifici, dei corpi di fabbrica e, conseguentemente, degli spazi aperti, definita dal Progetto planovolumetrico dello S.U.A., può essere modificata in sede di conseguimento del titolo abilitativo, senza la preventiva approvazione di una variante allo S.U.A. Le modifiche sono proponibili nel rispetto del volume vuoto per pieno massimo definito dalla Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A., con le seguenti limitazioni :

a) possibilità di modifica della dimensione delle maniche edilizie e di posizionamento dei fili edilizi delle porzioni fuori terra degli edifici previsti non superiore a mt. 2,00, rispetto a quanto rappresentato nel Progetto planovolumetrico;
b) possibilità di modifica del numero dei piani e delle altezze degli edifici e dei corpi di fabbrica rappresentati nel Progetto planovolumetrico, nel rispetto dei limiti massimi definiti dalla Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A.;
c) obbligo di realizzazione di un collegamento pedonale di suo pubblico tra la via Dalmazia e la via Chiesa.

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, 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

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;

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. determina 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 verificare la quantità di parcheggi privati destinati agli insediamenti residenziali lo S.U.A. determina la Superficie agibile (SA), per il cui calcolo lo S.U.A. fa riferimento alle indicazioni dell'articolo 67 della L.R. 16/2008.
Nel rispetto del *Volume vuoto per pieno* massimo prescritto dalla "*Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A."* allegata alle presenti norme di attuazione, sono ammesse modifiche alla quantità di Superficie agibile (SA) indicata dallo S.U.A., senza che tale variazione configuri una variante dello S.U.A. medesimo.

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".*
In sede di istanza dei permessi di costruire in attuazione dello S.U.A., sono ammesse modifiche alle previsioni di altezza contenute nel progetto planovolumetrico, nel rispetto dell'altezza massima e del numero massimo dei piani prescriitti dalla "*Tabella dei dati quantitativi dello S.U.A."* allegata alle presenti norme di attuazione.

16.6 Limiti alle previsioni dello 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 sono definite dal Progetto planovolumetrico, con le possibilità di modifica definite al precedente articolo 15.

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

17.1 Termine per l'attuazione delle previsioni dello 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 dello S.U.A.* L'approvazione di eventuali varianti dello S.U.A., potrà comportare in relazione al loro contenuto, un nuovo termine temporale di scadenza.

TABELLA DEI DATI QUANTITATIVI DELLO S.U.A.

Destinazioni d'uso previste	Con riferimento alla classificazione del PRGC vigente ed alla *Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazioni* : **RP=** Residenza (minimo 60%) **CO=** Commercio (CO con compatibilità di *esercizi di vicinato, Medie e Grandi Strutture di vendita, Centri Commerciali, Aggregazioni di esercizi singoli)* (massimo 40%)
Destinazioni d'uso ammesse (con le specificazioni definite dall'articolo 5.2 delle presenti norme)	**UD=** Uffici e direzionalità **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)	55,600 mc
Altezza massima (H)	mt. 37
Numero dei piani (Np)	11
Rapporto di Copertura (Rc)	100%
Distanza da strade (Ds) *Distanza da fabbricati* (Df) *Distanza da confini* (Dc)	Secondo quanto definito dall'articolo 14 delle presenti norme