Regione Liguria
Provincia di Savona
COMUNE DI PIETRA LIGURE

Progetto per la trasformazione urbanistica dei Cantieri Navali Rodriquez in un porto turistico con annesse strutture pubbliche, ricettive, residenziali e produttive

S.U.A. STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO di approv. regionale L.24/87
D.P.R. 509/97
Decr. Min. Trasporti e Navigazione 14.04.98
Conf. Servizi L. 241/90 s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Proponente
Rodriquez Cantieri Navali S.p.A.
Via Raineri 22, 95122 Messina

Progettisti
Ing. Michele Ministeri
Arch. Vittorio Grattarola
Arch. Paolo Bandini
Dott. Eugenio Piovano
ACQUATECNO
Ing. Paolo Turbolente

Genova, agosto 2013 – REVISIONE 1

Dott. Ing. MICHELE MINISTERI · MESSINA · Iscritto all'Albo di Messina Matric. 868

ARCHITETTO VITTORIO GRATTAROLA n° 1348 — PLANIFICATORI PAESAGGISTI — PROVINCIA DI GENOVA

Rodriquez Cantieri Navali SpA
Amministratore Delegato
Livio Corghi

ART. 1
PREMESSA ED ELENCO ELABORATI

Il presente Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata riguarda la trasformazione dei Cantieri Navali Rodriquez di Pietra Ligure oggetto di procedura amministrativa ai sensi dell'art. 6 del D.P.R. 509/97.

Il perimetro e le caratteristiche dello S.U.A. sono individuate dall'insieme degli elaborati grafici e descrittivi che accompagnano il Progetto Definitivo.

Fanno parte integrante dello Strumento Urbanistico Attuativo tutti i documenti e tutti gli elaborati enumerati nell'allegato "Elenco elaborati" del Progetto Definitivo.

ART. 2
AMBITO DI APPLICAZIONE

Mediante le presenti Norme Tecniche di Attuazione, il Piano stabilisce:

- le modalità per gli interventi di trasformazione ammissibili, le trasformazioni ammesse, le destinazioni d'uso ammissibili;
- la definizione delle aree che compongono lo S.U.A., le aree che concorrono alla determinazione della nuova volumetria di progetto;
- le volumetrie di progetto, le destinazioni d'uso ammesse e i criteri di progettazione.

ART. 3
CRITERI DEL PIANO
VALIDITA' DELLE PREVISIONI E MODALITA' DI ATTUAZIONE

VALIDITA'
Il presente Strumento Urbanistico Attuativo ha validità, dal momento della sua approvazione, di anni 10 (dieci).

PERMESSO DI COSTRUIRE
Il permesso di costruire potrà essere richiesto per l'intero ambito o distintamente per ciascuna fase di attuazione, nonché per tutte o per singole opere di urbanizzazione, fatto salvo il criterio di realizzazione contestuale delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici pertinenti a ciascuna delle fasi di attuazione.

ART. 4
CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO - FASI

1) Si distinguono, al fine della completa esecuzione del S.U.A., le seguenti fasi di attuazione, indicate nell'allegata tavola AR A0.19 contenente il cronoprogramma:

a) La prima opera dovrà riguardare la demolizione del muro di confine lato Nord-Ovest e lavori di ampliamento della sede stradale
b) demolizioni

c) opere di protezione a mare e banchinamenti
d) piazzale destinato a Cantiere navale
e) edificio Cantiere navale
f) residenze di nuova costruzione
g) infrastrutture porticciolo turistico
h) viabilità. Percorsi pedonali. La viabilità sarà da realizzare anticipatamente alle altre opere al fine di garantire anche l'accesso ai lavori ed al porto turistico.
i) passeggiata a mare – Parcheggi pubblici.
j) verde pubblico. Esercizi pubblici.
k) residenze mediante riconversione di edificio esistente (fabbricato A)
l) albergo di nuova costruzione
m) viabilità, percorsi pedonali, parcheggi pubblici
n) realizzazione pubblici esercizi darsena
o) servizi pubblici mediante riconversione di edificio esistente (fabbricato "ex mensa")
p) piazza ed aree di pertinenza

2) La sequenza potrà essere anticipata d'intesa tra Soggetto Attuatore e Civica Amministrazione e/o diversamente ordinata in tutto o in parte. La esecuzione del SUA ed il dettaglio delle fasi temporali è specificato nel cronoprogramma di cui all'allegato.

ART. 5
ZONIZZAZIONE

La zonizzazione urbanistica dello S.U.A., in omogeneità alle diverse definizioni giuridiche dei sedimi privati ed in concessione demaniale, è così identificata (Tav. AR A0.19):

- Aree a terra in concessione ad uso pubblico in superficie (mq. 38.663)
- Aree a terra in concessione ad uso cantiere navale (mq. 26.786)
- Aree a terra in concessione ad uso privato - albergo, porticciolo turistico, ristorante, dehor – (mq. 7.190).
- Aree a terra private ad uso privato o asservite ad uso pubblico in superficie (mq. 15.300)
- Aree a mare in concessione ad uso cantiere navale (mq. 20.390)
- Aree a mare in concessione ad uso porticciolo turistico (mq. 34.795).

Ai fini dell'individuazione delle aree d'intervento, lo S.U.A. specifica la seguente suddivisione (tav. AR B0.01):

- Edifici residenziali
- Darsena
- Cantiere Navale
- Passeggiata a mare, parcheggio Ponente
- Diga e parcheggio
- Specchio acqueo.

ART. 6
VIABILITA', VERDE, PARCHEGGI E PERCORSI

La viabilità prevista, compresa all'interno della perimetrazione dello S.U.A. concorre alla determinazione del calcolo degli standard.

Genericamente, i percorsi, le piazze e le passeggiate a mare dovranno essere alberati, così come i parcheggi lungo lo sviluppo longitudinale e/o ritmicamente tra i posti auto.

Le planimetrie di progetto prevedono con carattere indicativo i percorsi, le corsie, i punti e i tipi di accesso, da eventualmente precisare sulla base dei progetti successivi al presente Strumento.

ART. 7
DEFINIZIONI URBANISTICHE

Per le principali definizioni urbanistiche, utili ai fini della gestione dello S.U.A., si fa esplicito riferimento e si rimanda integralmente all'art. 9 – Parametri urbanistici.

ART. 8
DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Le destinazioni consentite dallo S.U.A. per l'area in esame sono le seguenti:
- Cantieristica navale, attrezzature per il diporto nautico e servizi connessi;
- Residenza;
- Connettivo urbano, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, commerciale;
- Strutture ricettive alberghiere e R.T.A.;
- Servizi pubblici;
- Parcheggi e attrezzature per la mobilità, verde e viabilità.

Sono di conseguenza vietate tutte le altre funzioni.

ART. 9
PARAMETRI URBANISTICI

9.1 ***Superfici massime ammissibili per singola destinazione d'uso.***

In conformità agli elaborati progettuali che costituiscono parte integrante del presente S.U.A., le quantità di superficie massima ammissibile per singola destinazione d'uso previste, sono le seguenti:

DESTINAZIONE	*mq. Sup. Lorda*
Parcheggio interrato residenziale (in area privata)	8.268
Parcheggio interrato piazza (in area demaniale)	4.190
Parcheggio struttura diga foranea (in area demaniale)	2.730
Tot. parcheggi in struttura	*15.188*
Parcheggi pubblici a raso (in area privata e demaniale)	6.745
Parcheggi Cantiere a raso (in area demaniale)	1.034
Residenza nuova costruzione (in area privata)	12.980
Residenza Fabbricato A (in area privata)	4.931
Tot. residenziale	*17.911*

Commerciale Fabbricato A (in area privata)	1.240
Commerciale, pubblici esercizi ambito Residenza (in area privata)	403
Commerciale, dehor (in area demaniale)	66
Commerciale, pubblici esercizi ambito Darsena (in area demaniale)	628
Tot. commerciale, pubblici esercizi, connettivo urbano	*2.337*
Albergo (in area demaniale)	5.348
Funzioni pubbliche edificio ex Mensa (in area demaniale)	2.355
Cantiere Navale Rodriquez (in area demaniale)	7.191
Piazzale Cantiere (in area demaniale)	19.537
Specchio acqueo Cantiere Navale	20.390
Specchio acqueo Porto turistico e darsena stagionale di alaggio	34.795
Superficie totale Concessione Demaniale Marittima	162.139

9.2. ***Caratteristiche degli edifici***

Le tipologie edilizie illustrate dagli elaborati grafici allegati al progetto sono da intendersi come indicative e di mera verifica volumetrica, fermo restando il rispetto delle superfici massime ammissibili definite dal precedente comma 9.1 e il vincolo della composizione urbanistica/morfologica complessiva.

I limiti di ingombro plano-altimetrico e di sagoma delle singole costruzioni, così come rappresentate dagli elaborati grafici allegati, sono da considerarsi vincolanti, e potranno variarsi solo nella misura massima definita dal successivo art. 10.

Per la definizione delle caratteristiche edilizie e di dettaglio delle finiture e degli elementi architettonici, si rimanda alla successiva progettazione definitiva da redigersi per il rilascio dei corrispondenti permessi di costruire.

9.3. ***Modalità di attuazione, modalità di esecuzione, fasi***.

La realizzazione dell'intervento dovrà seguire cronologicamente lo sviluppo delle fasi di esecuzione previste dall'art. 4, salvo diversa determinazione della Civica Amministrazione durante l'esecuzione dei lavori, che dovrà concordare eventuali variazioni con il soggetto attuatore.

Durante tutte le opere di scavo che alterino lo stato attuale dei luoghi (comprese operazioni di allestimento cantiere, viabilità provvisoria e dragaggi dei fondali) dovrà essere prevista l'assistenza da parte di ditte dotate dei necessari requisiti di specializzazione archeologica. Tale assistenza dovrà essere condotta con metodologia scientifica, con oneri a carico del soggetto attuatore, e secondo le indicazioni ed istruzioni che la Sovrintendenza per i Beni Archeologici della Liguria potrà eventualmente dare anche in corso d'opera. In caso di rinvenimenti di particolare interesse archeologico dovrà essere predisposta Variante progettuale secondo le istruzioni della Sovrintendenza. Prima dell'avvio delle opere di scavo dovrà essere inviata comunicazione alla Sovrintendenza, contenente il cronoprogramma dei lavori ed il nominativo della ditta incaricata per l'assistenza archeologica.

9.4. ***Destinazioni d'uso ammesse***

Le destinazioni d'uso e le relative quantità di superficie massima ammissibile sono definite dal precedente comma 9.1.

Non sono consentite trasferibilità di destinazione e superficie tra una zona e l'altra dello S.U.A.

9.5. ***Parametri ammissibili***

Distanza tra i fabbricati (pareti finestrate): mt. 10
(non applicabile se un corpo edilizio è realizzato come gruppo di edifici. In tal caso si considera il corpo edilizio globale).

Distanza dai confini: mt. 5
(invasi interrati mt. 1,5)

ART. 10
MARGINI DI FLESSIBILITA'

Gli ingombri plano-altimetrici degli edifici e le sagome delle costruzioni così come illustrati dagli elaborati grafici del Progetto allegati potranno variare entro il limite massimo del 5% all'interno della corrispondente zona.

Fermo restando le massime quantità di superficie lorda ammissibile (art. 9, comma 9.1) per ogni destinazione d'uso all'interno delle singole zone (così come definite dall'art. 5), le quantità e le tipologie delle unità immobiliari, potranno variare entro il limite massimo del 20% all'interno della corrispondente zona.

Fatti salvi i vincoli assegnati, saranno inoltre ammesse modifiche, rispetto a quanto illustrato dal Progetto, ai seguenti parametri:

- scale e sistemi di risalita;
- sistemazione delle aree esterne di pertinenza.

Il sedime delle strade potrà subire uno spostamento massimo di metri 3 (tre), ferme restando le superfici indicate dal progetto e il rispetto delle dimensioni della carreggiata e della pendenza massima realizzabile.

ART. 11
DOTAZIONE DI AREE A STANDARD URBANISTICO E PARCHEGGIO

All'interno dello S.U.A., in area di proprietà privata, deve essere assicurata una quota minima di parcheggi privati pertinenziali pari al 35% della superficie agibile residenziale realizzata.

All'interno della zona "Aree a terra private ad uso privato o asservite ad uso pubblico in superficie", di superficie pari a mq. 15.300, dovrà essere asservita ad uso pubblico in superficie un'area pari a mq. 10.563 per il soddisfacimento degli standard urbanistici di previsione a verde, viabilità e parcheggi; la restante quota di standard dovuti non reperiti dovrà essere monetizzata (tav. AR A0.10) .

All'interno della zona "Aree a terra in concessione ad uso pubblico", di superficie pari a mq. 38.663 (cfr. tav. AR A0.19 e tav. AR A0 10), la totalità della stessa concorrerà al soddisfacimento degli standard urbanistici di previsione a verde, viabilità e parcheggi.

La tav. AR A0.10 illustra le aree a standard di pertinenza delle singole destinazioni, che dovranno realizzate contestualmente agli edifici a cui esse sono associate.

ART. 12
CRITERI DELLA PROGETTAZIONE

I criteri generali della progettazione dovranno risultare conformi alle presenti N.T.A., al Regolamento Edilizio del Comune di Pietra Ligure, alle prescrizioni specifiche dei vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e paesistica comunali, provinciali e regionali, alle norme di legge che regolano la materia e a tutte le eventuali prescrizioni al Progetto che dovessero essere disposte in sede di approvazione dello Strumento Urbanistico Attuativo..

ART. 13
CRITERI PER IL SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il Progetto è stato concepito nel rispetto di tutti i requisiti di cui alla legge del 9 gennaio 1989, nr. 13 e s.m.i..

In tutti gli spazi pubblici (piazze, percorsi, parcheggi, banchine, …) i collegamenti tra le diverse aree dovranno essere dotati dei necessari accorgimenti al fine di evitare la creazione di soluzioni di continuità planoaltimetriche, prevedendo adeguate rampe e/o scivoli per superare anche i modesti dislivelli di progetto.

In caso di dislivelli non superabili con brevi rampe o con rampe di pendenza conforme alla normativa, dovranno essere previsti ascensori o servo-scala, anch'essi con i requisiti dettati dalla legge .

L'intervento dovrà essere dotato del numero necessario di parcheggi, sia all'esterno che internamente alle strutture di uso collettivo, con dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap. Tali spazi dovranno inoltre essere adeguatamente segnalati.

Si dovrà confermare la previsione di garantire l'accessibilità a tutti gli spazi comuni dei nuovi fabbricati, nonché agli alloggi e alle camere alberghiere, tramite vani scala e ascensori opportunamente dimensionati. Dovrà essere garantita la visitabilità agli spazi interni alle unità abitative e ricettive tramite spazi e percorsi opportunamente dimensionati.

Tutti gli spazi pubblici e, ove possibile anche privati, dovranno essere nelle condizioni di poter essere fruiti anche da soggetti diversamente abili.

ART. 14

CRITERI PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI, SICUREZZA DEGLI IMPIANTI E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITA' AMBIENTALE

In fase di progettazione dei Permessi di Costruire ed esecutiva, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ed idonei al fine di ottenere adeguati livelli di qualità ambientale e un effettivo contenimento dei consumi, in particolare riguardo alle risorse acqua, aria, suolo, verde ed energia.

Sulla copertura dell'edificio destinato a Cantiere navale dovrà essere realizzato un impianto di produzione di energia mediante utilizzo di pannelli foto-voltaici aventi una superficie non inferiore a mq. 2.500.

Dovranno inoltre essere adottati tutti gli accorgimenti necessari ed idonei per ottenere risparmio energetico.

In particolare in corrispondenza dei solai di divisione tra box e abitazione, nelle coperture a falde o a terrazzo, nelle pareti perimetrali dovranno essere utilizzate tecnologie e materiali isolanti e coibenti aventi dimensioni, forma e spessore come derivanti da specifici calcoli volti al massimo contenimento dei consumi energetici.

L'impianto idrico sanitario domestico dovrà essere differenziato tra acqua sanitaria ed acqua potabile. Sulla copertura degli edifici residenziale dovranno essere previsti pannelli solari.

L'irrigazione delle aree verdi dovrà essere effettuata tramite il riutilizzo, per quanto possibile, delle acque piovane prevedendo in sede di progettazione esecutiva adeguate vasche di accumulo ed adeguati impianti.

All'interno delle aree dovrà essere prevista la raccolta differenziata dei rifiuti, da concordare con il gestore.

Tutti gli impianti luminosi, in sede di progettazione esecutiva, dovranno rispettare le vigenti normative contro l'abbattimento dell'inquinamento luminoso.

La classificazione energetica degli edifici, a lavori ultimati, dovrà corrispondere alla Classe A per gli edifici di nuova costruzione ed almeno alla Classe B per gli edifici esistenti per cui il progetto prevede la ristrutturazione.

Prima dell'inizio dei lavori, il soggetto attuatore, insieme alla denuncia di inizio lavori, dovrà depositare presso gli Uffici del Comune, la relazione descrittiva dell'impianto, delle caratteristiche tecnologiche ed il relativo dimensionamento, sottoscritta da tecnico abilitato che attesti la rispondenza degli impianti e delle strutture ai requisiti richiesti dalle vigenti norme in materia di certificazione energetica, contenimento dei consumi ed integrazione di fonti rinnovabili, quali solare termico, fotovoltaico e geotermico in conformità alle normative nazionali vigenti ed alle disposizioni di dettaglio emanate in merito dagli Enti locali.

ART. 15
MONITORAGGI.

Ai fini della salvaguardia del litorale di Pietra Ligure e della valorizzazione della sua vocazione turistica, il soggetto attuatore, in collaborazione con gli enti locali territorialmente competenti e in adempimento della normativa vigente, si impegna ad effettuare campagne periodiche di monitoraggi sugli effetti dell'intervento previsto indotti al litorale e alle spiagge limitrofe, rendendosi disponibile ad effettuare periodici interventi di ripascimento, a Levante o Ponente dell'area d'intervento, qualora ritenuti opportuni e necessari.