

# COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



## PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO SUB AMBITO RU 3 - RU 34 MODIFICA 2018

oggetto Norme Tecniche di Attuazione

Scala

Data DICEMBRE 2019

Progettisti Arch. Paolo Ghione Arch. Isabella Rabellino Ing. Mariapaola Ferrando

| revisioni | data | note | Elaborato |
|-----------|------|------|-----------|
| 1         |      |      | 2         |
| 2         |      |      |           |
| 3         |      |      |           |
| 4         |      |      |           |
| 5         |      |      |           |

## **Indice**

**Art. 1 - Finalità e generalità**

**Art. 2 - Oggetto del PUO**

**Art. 3 - Ambito di applicazione**

**Art. 4 - Elaborati costituenti il P.U.O.**

**Art. 5 - Modalità di attuazione**

**Art. 6 - Destinazioni ammissibili**

**Art. 7 - Suddivisione in zone – norme generali**

**Art. 8 - Impianti a rete e infrastrutture viarie**

**Art. 9 - Dimensionamento PUO e relativi standard urbanistici**

**Art. 10 - Viabilità**

**Art. 11 - Parcheggi pubblici e parcheggi privati**

**Art. 12 - Aree attrezzate e verde pubblico**

**Art. 13 - Aree a verde**

**Art. 14 - Ambiti organici d'intervento**

**Art. 15 - Margini di flessibilità**

**Art. 16 - Caratteri edilizi**

**Art. 17 - Prescrizioni di carattere geologico e geotecnico**

**Art.18 - Termini di attuazione**

**Art. 19 - Cronoprogramma**

## **Art. 1 - Finalità e generalità**

Il Progetto Urbanistico Operativo (PUO) di iniziativa pubblica (2019) dei sub-ambiti RU3 e RU34 persegue l'obiettivo di attuare un ottimale sviluppo pianificato nella zona, in coerenza con le possibilità e le finalità del PUC e con l'intento di promuovere i principi finalizzati al contenimento dei consumi energetici.

Tali obiettivi vengono conseguiti attraverso:

- a) l'organizzazione di un sistema viabile costituito da un asse stradale disposto perpendicolare alla via comunale denominata Via Dante e da una viabilità privata pedonale e carrabile di servizio ai vari lotti in grado di soddisfare i fabbisogni della zona e delle aree limitrofe;
- b) la progettazione ed esecuzione di nuovi edifici per il soddisfacimento della domanda abitativa, secondo quantità, modalità e forme adeguate alla normativa di Piano vigente;
- c) la progettazione di spazi per servizi pubblici di zona ai sensi di quanto stabilito dalle Norme Urbanistiche Generali;
- d) l'obbligo di costruire seguendo le norme sul risparmio energetico, quale l'obbligo di usare serramenti a taglio termico, l'isolamento a cappotto esternamente sui muri perimetrali, l'obbligo di costruire vasca per la raccolta delle acque bianche per riutilizzarle per l'irrigazione dei giardini privati, ecc.;

## **Art. 2 - Urbanizzazione oggetto del P.U.O.**

L'urbanizzazione prevista nel Progetto Urbanistico Operativo comprende le seguenti opere di urbanizzazione:

- a) realizzazione di una strada pubblica di collegamento della Via Vespucci con l'area oggetto di PUO;
- b) realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie totale di mq 682,98;
- c) realizzazione di aree verdi pubbliche per una superficie totale di mq 5.124,83, comprensive di quelle localizzate delle RU5 ed RU6, fuori perimetro di P.U.O., ma da eseguirsi a cura dei soggetti attuatori;
- d) realizzazione nella zona identificata dal P.U.C. come RU20, sempre fuori perimetro di P.U.O., di aree pubbliche destinate sia a verde che a sport che a parcheggi;
- e) realizzazione nella zona identificata dal P.U.C. come RU23, sempre fuori perimetro di P.U.O., della sistemazione e allargamento della pubblica passeggiata a mare;

## **Art. 3 - Ambito di applicazione**

Il Progetto Urbanistico Operativo ha disciplinato le modalità d'uso e di intervento su tutto il territorio compreso nel perimetro del previgente PUO.

Il perimetro del PUO comprende i due sub-ambiti RU3 e RU34 e si estende su una superficie di mq 10239,75

La Superficie Agibile (SA) totale è pari a mq 5367,48.

Come perimetrazione dell'ambito di PUO è da intendersi prescrittiva quella su base catastale che è identificata nelle tavole allegate.

## **Art. 4 - Elaborati costituenti il P.U.O.**

Il Piano Urbanistico Operativo è costituito dai seguenti elaborati:

| Elaborato n. | Titolo   | data | prot. n. |
|--------------|--|------|----------|
| Tav 1        | Cartografia  |      |          |
| Tav 2        | Planivolumetrico progetto approvato                            |      |          |
| Tav 3        | Inserimento PUO approvato nell'area                            |      |          |
| Tav 4        | Individuazione lotti concentrazioni volumetriche aggiornamento |      |          |
| Tav 5        | Individuazione lotti aggiornamento standard                    |      |          |
| Tav 6        | Individuazione lotti aggiornamento prospetti e sezioni tipo    |      |          |
| Tav 7        | Planivolumetrico aggiornato                                    |      |          |
| Elab 1       | Relazione generale   |      |          |
| Elab 2       | Norme Tecniche di Attuazione                                   |      |          |
| Elab 3       | Relazione geologica e geotecnica                               |      |          |
| Elab 4       | Verifica di assoggettabilità VAS                               |      |          |
| Elab 5       | Documentazione Fotografica                                     |      |          |
| Elab 6       | Bozza Atto di Convenzione                                      |      |          |

## Art. 5 - Modalità di attuazione

Ai sensi dell'art.54 comma 4 della L.R. 36/97, i soggetti attuatori dovranno presentare la convenzione di PUO, coerente con lo schema approvato, entro e non oltre dodici mesi dalla conclusione degli adempimenti di notifica e pubblicazione di cui all'art.51 comma 8 della L.R. 36/97, pena le conseguenze di Legge.

Il PUO verrà attuato in più lotti di intervento ed ognuno di essi autorizzato previo convenzionamento cui è subordinato il titolo abilitativo. I lavori dovranno iniziare entro i 36 mesi successivi all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e dovranno terminare entro la data di validità dello strumento urbanistico attuativo (10 anni).

Ad esecuzione avvenuta delle opere previste dal PUO, saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo, ai sensi delle norme vigenti in materia.

L'attuazione del PUO avviene tramite 5 lotti, contrassegnati come 1-2-3-4-6, per ciascuno dei quali sono definite la Superficie Agibile e le urbanizzazioni da assicurare.

Si prescrive inoltre:

- obbligo di collegamento alla rete fognaria comunale mediante posa di condotte assolutamente stagne debitamente inserite in altra condotta di maggior diametro (controtubo) atta ad evitare ogni eventuale deprecata dispersione nel terreno in caso di intasamento e/o danneggiamento delle condotte stesse;
- obbligo di tenere conto durante la realizzazione dei fabbricati della presenza dei pozzi comunali, e quindi dell'emungimento di acqua ad uso potabile, prendendo tutte le idonee precauzioni per non provocare danni e/o inquinamento della falda. In particolare le opere di drenaggio necessarie per la realizzazione dei piani interrati dovranno essere eseguite in modo da non influire sul regime e sulla qualità dell'acqua destinata al consumo umano e per le opere di impermeabilizzazione dei piani interrati dovranno essere concordati materiali e tipologie idonei alla tutela della qualità dei medesimi pozzi potabili;

I lotti vengono attuati dai privati previo convenzionamento, entro 10 anni dall'approvazione del PUO e le opere di urbanizzazione devono essere realizzate nei tempi e nei modi evidenziati dalla

convenzione di PUO.

L'operatività per ogni lotto è strettamente legata all'attuazione delle varie RU collegate e alla realizzazione delle relative opere di urbanizzazione:

- **Lotto 1:** correlato alla necessaria attuazione delle previsioni del P.U.C. relative al sub-ambito RU24 ed alla cessione in proprietà od in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificate in cartografia di Piano (tav. B5) con le sigle Vp3, Vp4; vi si prevede un fabbricato in linea che si sviluppa su n° 5 piani, compreso il piano terra, avente SA complessiva di 800,00 mq. Le urbanizzazioni a carico del Lotto 1 sono le seguenti:
  - a) cessione in proprietà o in uso pubblico delle aree da destinarsi a servizi pubblici identificati con le sigle Vp3, Vp4 e la realizzazione delle relative aree a verde pubblico;
  - b) realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto indicato nella Tav. 5 di PUO, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - e) sistemazione a verde pubblico delle aree distinte come Vp1.1, e realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico Pp1.1;
  - d) collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
  - e) collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;
- **Lotto 2:** correlato alla necessaria attuazione delle previsioni del P.U.C. relative al sub-ambito RU6; vi sono previsti due fabbricati in linea che si sviluppano su n° 5 piani, compreso il piano terra, aventi SA complessiva di 1800,00 mq. Le urbanizzazioni a carico del Lotto 2 sono le seguenti:
  - a) cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU6 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Risorgimento e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
  - b) realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto indicato nella Tav. 5 di PUO, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - c) sistemazione a verde pubblico delle aree distinte come Vp2.1, Vp2.2, Vp2.3 e realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico Pp2.1;
  - d) collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
  - e) collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;
- **Lotto 3:** correlato alla già avvenuta attuazione necessaria di una parte delle previsioni di P.U.C. relative al sub-ambito RU20; è costituito da un fabbricato in linea che si sviluppa su n 5 piani, compreso il piano terra, avente SA complessiva di 450,00 mq (*Social Housing*). Tale lotto è stato realizzato direttamente dal Comune tramite la necessaria demolizione di fabbricato nella RU20 e le relative opere di urbanizzazione della zona;
- **Lotto 4:** correlato alla già avvenuta necessaria attuazione di una parte delle previsioni di P.U.C. relative al sub-ambito RU20; è costituito dalla realizzazione di un fabbricato in linea che si sviluppa su n 5 piani, compreso il piano terra, avente SA complessiva di 1.421,48 mq di cui 1.350,00 mq provenienti dall'attuazione della RU20 e 71,48 mq derivanti dall'utilizzo di fonti di rinnovabili di energia. Le urbanizzazioni a carico del Lotto 4 erano le seguenti:
  - a) Realizzazione dei parcheggi pubblici identificati negli elaborati grafici come Pp1, Pp2.1, Pp2.2 e Pp4 da realizzare in asfalto, compresa regimentazione acque meteoriche e

- pubblica illuminazione;
  - b) piantumazione di essenze arboree del tratto di marciapiede in Via San Lazzaro posto tra l'incrocio con Via E. Unita e la rotonda Via San Lazzaro-Via Colombo Vp7 per una lunghezza indicativa di circa 480 m, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati;
  - c) realizzazione completa del tratto di strada comunale di collegamento tra Via Vespucci e il parcheggio identificato in planimetria come Pp2, con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - d) sistemazione a piazza dell'area distinta come Vp2.2 e realizzazione della relativa area destinata a verde pubblico;
  - e) collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
  - f) collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative. Le condotte di smaltimento delle acque reflue, stante la vicinanza della falda idrica, dovranno essere realizzate mediante posa di condotte assolutamente stagne debitamente inserite in altra condotta di maggior diametro (contro tubo) atta ad evitare ogni eventuale deprecata dispersione nel terreno in caso di intasamento e/o danneggiamento delle condotte stesse;
  - g) redazione del progetto del Lotto 3, di proprietà comunale, che sarà oggetto di appalto per la realizzazione dell'opera;
- **Lotto 5:** stralciato
- **Lotto 6:** correlato alla necessaria attuazione delle previsioni del P.U.C. relative al sub-ambito RU5, vi si prevede un fabbricato in linea che si sviluppa su n. 5 piani, compreso il piano terra, avente SA complessiva di 896,00 mq. Le urbanizzazioni a carico del Lotto 5 sono le seguenti:
- a) cessione dell'area derivante dalla demolizione del fabbricato insistente nella RU5 per procedere all'allargamento del tratto di strada comunale di Via Vespucci e per la realizzazione di un'area da destinarsi a servizi pubblici;
  - b) realizzazione completa della porzione di strada comunale all'interno dell'ambito nel tratto indicato nella Tav. 5 di PUO, previa preparazione del sottofondo con tout-venant compattato per dare l'opera compiuta a regola d'arte e realizzazione di impianto di pubblica illuminazione secondo le prescrizioni tecniche ed i posizionamenti che verranno forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale;
  - c) sistemazione a verde pubblico dell'area distinte come Vp6.1, Vp6.2 e realizzazione dell'area destinata a parcheggio pubblico Pp 6.1;
  - d) collegamento alla rete idrica comunale per i servizi igienico-potabili della costruzione;
  - e) collegamento mediante condotta privata alla rete fognaria comunale, previo posizionamento su proprietà privata di pozzetto dissabbiatore a parete mobile e previo espletamento delle pratiche amministrative;

Il PUO verrà attuato in più lotti di intervento ed ognuno di essi dovrà essere autorizzato da specifico titolo abilitativo, previa convenzione. I lavori dovranno iniziare entro i 36 mesi successivi all'approvazione dello strumento urbanistico attuativo e dovranno terminare entro la data di validità dello strumento urbanistico attuativo (10 anni).

Ad esecuzione avvenuta delle opere previste dal PUO, l'ambito RU3-RU34 sarà considerato ambito saturo ReS7, dove saranno ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e risanamento conservativo ai sensi delle norme vigenti in materia.

## **Art. 6 - Destinazioni ammissibili**

In conformità a quanto previsto per i sub-ambiti residenziali sono ammesse le seguenti destinazioni

d'uso:

- residenza;
- direzionale;
- pubblici servizi;
- attrezzature pubbliche;
- attività commerciale con vendita al dettaglio e/o ingrosso;

#### **Art. 7 - Suddivisione in aree**

Il territorio interessato, così come indicato mediante appositi simboli grafici nelle tavole del PUO, è suddiviso in:

- zone a verde pubblico;
- zone a verde privato;
- zone ad impianti tecnologici;
- parcheggi privati;
- parcheggi pubblici;
- fabbricati in progetto;
- viabilità pedonale e carrabile in progetto;

#### **Art. 8 - Impianti a rete e infrastrutture viarie**

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica fognaria, elettrica, telefonica, gas, ecc.) devono essere posti sotto traccia o interrati e dovranno essere realizzati secondo le normative specifiche vigenti; le loro caratteristiche tecniche devono essere preventivamente concordate con i rispettivi Enti ed Aziende erogatori dei servizi e comunque conformi alle norme del D.M. 37/08. I serbatoi idrici e le cabine per impianti tecnici non sono computati come superficie agibile (SA).

La pavimentazione della viabilità carrabile deve essere realizzata con manto bituminoso, mentre quella della viabilità privata, delle piazze, e delle aree di manovra dovrà essere drenante e in laterizio ed acciottolato; i parcheggi a raso esterni dovranno essere realizzati in pavimentazione autobloccante drenante al fine di minimizzare l'impatto ambientale.

Tutta la viabilità deve essere dotata di adeguate opere idrauliche di drenaggio e regimazione delle acque.

Il tracciato stradale dovrà essere il più possibile aderente alla morfologia originaria del terreno e pertanto gli scavi ed i riempimenti non dovranno avere altezza superiore a mt. 3.00.

Eventuali protezioni, anche del nastro stradale, devono essere realizzate con siepi, recinzioni metalliche in ferro di disegno lineare, parapetti in pietra faccia vista o in muratura intonacata debitamente tinteggiata con colori tenui scelti tra quelli della gamma delle terre e ricoperti con finiture in pietra o in laterizio.

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzati con l'ambiente circostante; i cassonetti per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di unico tipo formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista.

#### **Art. 9 – Dimensionamento PUO e relativi standard urbanistici**

Nel PUO viene previsto un mutato dimensionamento degli standard pubblici, in modo da avere un totale complessivo maggiore di quanto dovuto ai sensi dell'art. 11 delle N.U.G. vigenti, come dimostrato dalle tabelle di seguito riportate:

|  |                |                   |  |  |
|--|----------------|-------------------|--|--|
| <b>TOTALE SA</b>   | <b>5367,48</b> |                   |  |  |
| Abitanti insediati: (5367,48/25=214,69) <b>arrotondati a 215 ab.</b> |                |                   |  |  |
| Sup. minima standard   | 215 x 25       | <b>5375,00 mq</b> |  |  |

|                     |  |
|---------------------|--|
| Parcheggio pubblico |  |
|---------------------|--|

|         |        |
|---------|--------|
| Pp 1.1  | 121,2  |
| Pp 2.1  | 62,5   |
| Pp 6.1  | 295,68 |
| Pp 4.1  | 108,1  |
| Pp 4.2  | 56     |
| Pp 4.3  | 43,3   |
| sommano | 686,78 |

|                |  |
|----------------|--|
| Verde pubblico |  |
|----------------|--|

|        |        |
|--------|--------|
| Vp1.1  | 65,6   |
| Vp 2.1 | 280,21 |
| Vp 2.2 | 138,44 |
| Vp 2.3 | 163    |
| Vp 6.1 | 23,6   |
| Vp 6.2 | 591,13 |
| Vp 4.1 | 467,9  |
| Vp 4.2 | 828,61 |

|                |
|----------------|
| <b>Lotto 1</b> |
| <b>Lotto 2</b> |
| <b>Lotto 3</b> |
| <b>Lotto 4</b> |
| <b>Lotto 6</b> |

|     |      |
|-----|------|
| Vp3 | 1320 |
| Vp4 | 445  |

|         |         |
|---------|---------|
| Ru6     | 499     |
| Ru5     | 316     |
| sommano | 5138,49 |

|                       |  |        |  |   |         |        |
|-----------------------|--|--------|--|---|---------|--------|
| <b>TOT.realizzato</b> |  | 686,78 |  |   | 5138,49 |        |
| monetiz Lotto 1       |  | 0      |  |   | 0       | 0      |
| monetiz Lotto 2       |  | 365,43 |  |   | 365,43  | 730,86 |
| monetiz Lotto 6       |  | 0      |  | 0 |         | 0      |

|               |  |         |  |  |         |                 |
|---------------|--|---------|--|--|---------|-----------------|
| <b>TOTALE</b> |  | 1052,21 |  |  | 5503,92 | <b>&gt;5375</b> |
|---------------|--|---------|--|--|---------|-----------------|

Si specifica che la quantificazione degli standard dovuti, come si evince anche dalla tabella sopra riportata, è stata calcolata sia considerando la Superficie Agibile totale del PUO pari a mq 5.367,48, sia la superficie agibile di ogni singolo lotto. Pertanto il Lotto 2 dovrà monetizzare una superficie pari a circa 730,86 mq (equamente suddivisa tra destinazione a verde pubblico e parcheggio pubblico) al fine del raggiungimento dello standard dovuto.

Inoltre si fa presente che l'intervento già attuato del Lotto 3 "Social Housing" di circa mq 450 ai sensi della L.R. n.38/2007 è considerato opera di urbanizzazione.



## **Art. 10 - Viabilità**

Ad ogni singolo lotto d'intervento compete la realizzazione di una porzione della viabilità principale come indicato in precedenza e nelle tavole di PUO che qui si intendono richiamate.

## **Art. 11 - Parcheggi pubblici e parcheggi privati**

Nell'ambito delle superfici destinate a parcheggio pubblico deve intendersi indicativa la distribuzione e suddivisione dei posti auto; al loro interno devono essere previste le opportune opere di verde e di arredo.

La superficie degli spazi da riservare per parcheggi ed autorimesse private non deve essere inferiore al 35% della SA così come indicato dalle Norme Urbanistiche Generali e come dimostrato nell'allegato "Calcoli Tecnici".

Nelle aree adiacenti ai parcheggi scoperti devono essere messe a dimora piante di alto fusto e/o gruppi di essenze arbustive in ragione di almeno due ogni mq. 100 della superficie complessiva destinata a parcheggio; le essenze devono essere scelte tra quelle previste nelle Norme relative all'assetto vegetazionale del PUC, laddove sia necessario in quanto si intendono recuperate tutte le piante di ulivo preesistenti alla costruzione.

## **Art. 12 - Aree attrezzate e verde pubblico**

Tali zone sono finalizzate ad accogliere attività pubbliche ludiche o comunque attinenti il tempo libero.

In esse è vietata la costruzione di viabilità non pedonale, di elettrodotti, linee elettriche e telefoniche, con la sola esclusione di quelle interrato, mentre è consentita l'installazione di impianti precari, pergolati, protezioni e strutture leggere per lo sport, la musica all'aperto, l'intrattenimento, il ristoro e deposito.

E' consentita l'installazione di attrezzature per la sosta, quali panchine e tavolini, attrezzature per il gioco dei bambini, la realizzazione di impianti idrici e di illuminazione, percorsi pedonali.

Nella sistemazione di tali aree, le zone alberate devono occupare almeno il 20% dell'area.

Le specie vegetali da utilizzare nelle zone alberate ed a prato saranno esclusivamente quelle compatibili con le norme relative all'assetto vegetazionale del PUC.

Le sistemazioni del terreno previste dal PUO devono essere realizzate con muri realizzati in conformità con le Norme Paesistiche di livello puntuale del PUC.

## **Art. 13 - Aree a verde**

Nelle aree a verde è espressamente vietata la realizzazione di serre, anche provvisorie, e di manufatti in genere in contrasto con l'ambiente nonché la realizzazione di muri in conglomerato cementizio a vista.

Nelle sistemazioni esterne di qualunque genere devono essere impiegati materiali conformi alle previsioni delle Norme Paesistiche di livello puntuale del PUC.

## **Art. 14 Comparti di intervento**

I singoli Lotti di intervento, da considerare quali comparti o unità minime di intervento, così come contraddistinti con apposito simbolo grafico da 1 a 6 nelle tavole del PUO, sono soggetti alle seguenti particolari prescrizioni fermo restando comunque quanto stabilito agli articoli precedenti.

Nella edificazione dei fabbricati di progetto devono essere rispettati i seguenti paramenti:

- a) Altezza massima: m 14,00
- b) Distanza dalle strade principali: m 5,00
- c) Distanza dalle strade secondarie: m 3,00
- d) Distanza dai confini: m 5,00
- e) Distanza dai fabbricati: m 10,00

Tutti i parametri sopra riportati devono essere rispettati, salvo nel caso di distanza dai fabbricati se le pareti siano cieche o abbiano solo bucatore di servizio, potendosi in tal caso derogare pattiziamente, secondo le Norme Urbanistiche Generali del P.U.C.

L'attuabilità per ogni lotto ed edificio è strettamente legata a quanto dettato nell'art. 5.

La Superficie Agibile di ogni singolo edificio o lotto è quella indicata come massima realizzabile, salvo che per i lotti 1, 2, 6 nel caso vengano utilizzate tecnologie finalizzate al contenimento dei consumi energetici, da certificare in fase di progettazione definitiva/esecutiva ai sensi della normativa vigente in materia; in tale caso sarà possibile applicare quanto dettato dall'art. 20 delle Norme Urbanistiche Generali e gli ampliamenti potranno essere eseguiti aumentando la superficie in pianta degli edifici nel rispetto delle altezze massime, delle distanze e dei limiti imposti dal PUO in riferimento alla quantità degli standard e viabilità pubblica.

| <b>Lotto</b> | <b>Sup. residenziale approvata mq.</b> | <b>Superficie residenziale mq. in aggiornamento</b> | <b>N° piani approvati</b> | <b>N° piani in variante</b> |
|--------------|--|---|---------------------------|-----------------------------|
| <b>1</b>     | 450,00                                 | 800,00  | <b>5</b>                  | <b>5</b>                    |
| <b>2</b>     | 1.800,00                               | 1.800,00  | <b>5</b>                  | <b>5</b>                    |
| <b>3</b>     | 372,00                                 | 450,00  | <b>4</b>                  | <b>5</b>                    |
| <b>4</b>     | 1.420,00                               | 1.421,48  | <b>5</b>                  | <b>5</b>                    |
| <b>5</b>     | 896,00                                 | 0.00  | <b>5</b>                  | <b>-</b>                    |
| <b>6</b>     | 1.576,00                               | 896,00  | <b>4</b>                  | <b>5</b>                    |

### **Art 15 - Margini di flessibilità**

Le modalità di edificazione nelle aree comprese nel perimetro del PUO sono soggette alle prescrizioni e alle previsioni contenute negli elaborati di cui all'art. 2 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Sono sempre vincolanti i seguenti elementi progettuali contenuti negli elaborati grafici:

- l'individuazione delle aree comprese nel PUO;
- gli arretramenti dalla viabilità principale, dai confini e dai fabbricati;
- la superficie complessiva delle aree che concorrono alla determinazione degli standard urbanistici;

E' possibile, in sede di progettazione definitiva/esecutiva, la limitata variazione delle aree destinate a standard purché vengano mantenuti i requisiti quantitativi richiesti dal PUO.

Possono essere ridotte in sede di progettazione definitiva/esecutiva le distanze da strade e confini fino alle indicazioni di PUO.

Sono possibili in sede di progettazione definitiva/esecutiva adeguamenti della collocazione plano-altimetrica dei fabbricati e delle sistemazioni, purché contenute al di sotto di mt. +/- 1,00.

La soluzione progettuale architettonica proposta in Tav. 6 relativa ai prospetti dei realizzandi edifici ha carattere indicativo; la puntuale definizione della tipologia architettonica e dei materiali da utilizzarsi, che comunque dovranno essere conformi alle previsioni delle Norme paesistiche di livello puntuale del P.U.C. ed alle Norme del P.T.C.P., viene rimandata alla progettazione definitiva/esecutiva relativa ai singoli Lotti.

E' possibile durante l'attuazione dei vari lotti modificarne l'ordine con conseguente modifica del

crono programma senza comportare modifiche al P.U.O. (con approvazione della Giunta Comunale).

## **Art. 16 - Caratteri edilizi**

### ***Coperture***

Le coperture a falda devono essere in tegole in laterizio o ardesia, con una inclinazione delle falde contenuta nei 30° e hanno la linea di colmo parallela al lato più lungo dell'edificio con sporgenza dal filo della muratura perimetrale di 50 cm nella direzione di scarico delle acque piovane, sugli altri lati la falda deve essere a filo con la parete ad eccezione di limitate sporgenze tecnologiche (massimo 10 cm). Per le coperture piane, non sono ammesse sporgenze rispetto al perimetro degli edifici. I manti di copertura dei tetti piani sono in materiale non riflettente.

I canali di gronda ed i pluviali sono realizzati in rame nel rispetto delle norme di livello puntuale del PUC.

### ***Rifiniture esterne degli edifici***

Gli edifici devono essere tutti isolati con cappotto termico e sono tutti finiti con intonaco costituiti prevalentemente a base di malte di calce e ultimati in arenino alla genovese con finitura a frettazzo.

Le tinteggiature delle facciate degli edifici devono essere eseguite, preferibilmente a fresco, con pitture inorganiche ai silicati di potassio o a calce. I colori preferibili, in armonia con gli edifici esistenti, e nelle tonalità del repertorio tradizionale, possono variare tra il bianco e le gamme dei rosa, del giallo/rosso e delle terre in genere se di colore chiaro con colorazioni tenue che riprendano la gradazione delle tinte delle terre.

Le canne fumarie sono previste incassate nelle murature verticali.

Il tutto nel rispetto delle norme di livello puntuale del P.U.C .

### ***Serramenti***

Gli infissi esterni sono sia in persiane, che devono essere del tipo tradizionale alla genovese a stecca aperta, con voletto rialzabile, in legno, alluminio o PVC verniciati preferibilmente in colore verde scuro (verde imperiale), che in avvolgibili non in alluminio anodizzato naturale o brunito.

Gli infissi per finestre e porte-finestre devono essere del tipo a taglio termico. Le ante mobili vetrate devono rispettare le caratteristiche dei modelli tradizionali locali, i pannelli vetrati possono essere interrotti da traverse orizzontali.

Il tutto nel rispetto delle norme di livello puntuale del PUC .

### ***Sistemazioni esterne***

Le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazione e secondo le indicazioni degli uffici tecnici comunali.

Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente devono essere usate per la piantumazione degli spazi privati sono da preferire tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale, come previsto dalle norme relative all'assetto vegetazionale del P.U.C.

I muri di contenimento sono finiti in pietra e/o in intonaco costituito prevalentemente a base di malte di calce e dunque ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo, colorato.

Le pavimentazioni e sistemazioni esterne sono in materiale lapideo, cemento architettonico, ciottoli, terreno naturale in ogni caso in materiale non riflettente.

Il tutto nel rispetto delle norme di livello puntuale del PUC .

### ***Parcheggi***

Per i posti auto all'aperto dovrà essere realizzata una pavimentazione preferibilmente con sistema drenante o, in alternativa, materiale lapideo, autobloccanti e similari.

