COMUNE DI VILLANOVA D'ALBENGA

PROVINCIA di SAVONA

S.U.A. DI INIZIATIVA PUBBLICA DELLA ZONA "DRZ5" individuata con D.C.C. n. 6 del 16/04/2010



Oggetto: NORME DI ATTUAZIONE DELLO S.U.A. elaborato e

data:

Progettista: Dott. Arch. Luigi Muratorio
P. zza Berlinguer 14/6, Albenga
Tel./fax 0182 - 53171

IL SINDACO

Comune di Villanova d'Albenga

Piano particolareggiato di iniziativa pubblica della zona DRZ5 di P.R.G .

NORME DI ATTUAZIONE

Indice:

Titolo I Principi generali

Art.1 Definizione
Art.2 Elaborati dello S.U.A.
Art.3 Estensione
Art.4 Contenuto
Art.5 Durata
Art.6 Valore normativo delle previsioni ed indicazioni
Art.7 Barriere architettoniche
Art.8 Risparmio energetico

Titolo II Norme urbanistiche

Art.9 Destinazione ed utilizzo delle aree
Art.10 Destinazione ed utilizzo degli edifici
Art.11 Urbanizzazioni
Art.12 Parametri urbanistici

Titolo III Norme edilizie

Art.13 Interventi edilizi
Art.14 Requisiti tecnico funzionali delle costruzioni

Titolo IV Norme di gestione

Art.15 Modalità e termini di attuazione dello S.U.A.

Titolo I
Principi generali

Articolo 1
Definizione

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica della zona DRZ5 di località Coasco è uno strumento attuativo del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Villanova d'Albenga, non soggetto ad approvazione regionale e formato ai sensi e per gli effetti di cui alla legge regionale ligure n.24/1987 e successive modifiche ed integrazioni.

Articolo 2
ELABORATI DELLO S.U.A.

Elaborati grafici

Tav. 1a Inquadramento Territoriale: planimetrie tre assetti di P.T.C.P. sc.1:25.000; stralcio C.T.R. sc.1:10.000; estratti Piano di Bacino : tre carte sc.1:5.000; stralcio tav.4 carta aree protette provinciali e SIC , sc. 1:10.000.

Tav. 1b. Inquadramento urbanistico catastale: stralcio azzonamento P.R.G ; estratto planimetria Catastale, sc.1:2.000.

Tav. 2a Rilievo planialtimetrico su mappa catastale con analisi uso delle aree, sc. 1:500.

Tav. 2b Rilievo dei profili del terreno, sc.1:500.

Tav. 2c Individuazione lotti d'intervento su rilievo planialtimetrico , sc. 1:500.

Tav. 2d Rilievo dello stato attuale - viste assonometriche.

Tav. 2e Documentazione fotografica.

Tav. 3a.1 Progetto planivolumetrico assetto "A" con lotti di intervento, edifici in progetto, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso edifici ed aree, in scala 1:500.

Tav. 3a.2 Viste assonometriche dell'assetto urbanistico "A".

Tav. 3b.1 Progetto planivolumetrico assetto "B" con lotti di intervento, edifici in progetto, caratteristiche dimensionali, destinazioni d'uso edifici ed aree, in scala 1:500.

Tav. 3b.2 Viste assonometriche dell'assetto urbanistico "B".

Tav. 4a Planimetria generale assetto "A" con indicazione delle opere di urbanizzazione.

Tav. 4b Planimetria generale assetto "B" con indicazione delle opere di urbanizzazione.

Tav. 5a Profili e sezioni di progetto dell'assetto urbanistico "A", in scala 1:500.

Tav. 5b Profili e sezioni di progetto dell'assetto urbanistico "B", in scala 1:500.

Tav. 6a.1 Schema tipo edilizio Lotto n.1 (assetto A e B) piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 6a.2 Schema tipo edilizio Lotto n. 2, piante, sezioni e prospetti sc.1:200.

Tav. 7.1 Progetto preliminare dell'area pubblica attrezzata a parco.

Tav. 7.2 Schemi progettuali delle opere di urbanizzazione e sottoservizi

Elaborati scritti

- a) Relazione Illustrativa e Finanziaria
- b) Stralcio delle Norme di Attuazione del P.R.G. vigente.
- c) Elenchi catastali delle aree pubbliche interessate dallo S.U.A.
- d) Tabella dati di progetto
- e) Norme di Attuazione per la gestione del Piano Particolareggiato
- f) Schema per la predisposizione delle convenzioni urbanistiche.
- g) Relazione eliminazione barriere architettoniche
- h) Relazione Risparmio Energetico
- i) Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)
- l) Relazione geologico tecnica a firma del Dott.Geologo Flavio Saglietto

Articolo 3
Estensione

Il S.U.A. si estende su aree di esclusiva proprietà pubblica comprese entro la zona "DRZ5" del vigente P.R.G. e parte entro area destinata a viabilità e parcheggi pubblici, per una superficie complessiva di mq. 17.407,00, delimitata con apposita simbologia nelle tavole grafiche di rilievo dello stato attuale e di progetto.

Articolo 4
Contenuto

Il S.U.A. prevede e disciplina:

- l'attuazione delle previsioni di P.R.G. per la zona "DRZ5" di località Coasco, costituendo un completamento degli interventi edificatori già realizzati nella limitrofa zona produttiva "DM2" secondo obiettivi di riqualificazione funzionale ed ambientale con il potenziamento delle opere di urbanizzazioni esistenti;
- la realizzazione di un'area pubblica a verde attrezzato con funzioni ricreative e didattiche a collegamento con la zona "PE" del Torrente Arroscia destinata dal P.R.G. vigente a "Parco tematico ecologico-ricreativo" (art.48 delle N.A.);
- interventi di riqualificazione della tratto di "Via al Commercio" antistante la zona DRZ5;
- gli interventi edilizi.

Articolo 5
Durata

Il S.U.A. ha una validità di dieci anni dalla data della sua definitiva approvazione, fatte salve le disposizioni contenute nell'art.51 della L.R. 36/97 e successive modificazioni ed integrazioni.

Articolo 6
Valore normativo delle previsioni ed indicazioni

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

- il limite dello S.U.A.
- la delimitazione dei lotti di intervento e le possibilità di loro accorpamento
- la destinazione d'uso delle aree
- le destinazioni d'uso degli edifici
- gli interventi edilizi.

Le modifiche alle previsioni vincolanti comportano variante allo S.U.A. da sottoporre alla medesima procedura di approvazione del presente piano.

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

Le indicazioni progettuali contenute nelle tavole hanno valore esemplificativo.

Sono consentite variazioni alle sistemazioni delle aree esterne ai fabbricati in progetto che non incidano in modo significativo sulle quantità di superfici da destinare agli spazi pertinenziali necessari a soddisfare il fabbisogno di parcheggi privati indotto dalle funzioni da insediare.

Articolo 7
Barriere architettoniche

I progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A. sia pubbliche che private dovranno essere realizzate in conformità alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

Articolo 8
Risparmio energetico

I progetti esecutivi degli edifici produttivi previsti dallo S.U.A. dovranno contenere i requisiti tecnico costruttivi previsti dalle norme vigenti in materia di risparmio energetico.

Titolo I I
Norme urbanistiche

Articolo 9
Destinazione ed utilizzo delle aree

LOTTO N.1 Superficie del lotto = mq. 2.210,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.912,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S1 = mq.298,00 (pari a 13,48% della sup. fondiaria)
Superficie coperta (Sc) = mq. 522,00 – rapporto di copertura max.= 30%
LOTTO N.2 Superficie del lotto = mq. 1.988,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 1.754,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S2 = mq.234,00 (pari a 11,77% della sup. fondiaria)
Superficie coperta (Sc) = mq. 594,00 – rapporto di copertura max.= 40%
LOTTO N.3 Superficie del lotto = mq. 2.246,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.002,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S3 = mq.244,00 (pari a 10,86% della sup. fondiaria)
Superficie coperta (Sc) = mq. 750,00 – rapporto di copertura max.= 40%
LOTTO N.4 Superficie del lotto = mq. 2.739,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.460,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S4 = mq.279,00 (pari a 10,18% della sup. fondiaria)
Superficie coperta (Sc) = mq. 924,00 – rapporto di copertura max.= 40%
LOTTO N.5 Superficie del lotto = mq. 3.517,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 3.153,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S5 = mq.364,00 (pari a 10,34% della sup. fondiaria)
Superficie coperta (Sc) = mq. 1.179,00 – rapporto di copertura max.= 40%
LOTTO N.6 Superficie del lotto = mq. 2.737,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 2.663,00 – superficie area da cedere per viabilità pubblica S6 = mq.74,00.
Superficie coperta (Sc) = mq. 100,00 Destinazione d'uso del lotto: impianto di stoccaggio per distribuzione G.p.l. con area impianti della superficie di mq. 1.312,00, zona direzionale della sup. di mq. 617,00 con fabbricato ad uso ufficio S.l.u. mq.100,00 e altezza H= mt.4,00.
LOTTO N.2+3 Superficie totale del lotto = mq. 4.234,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 3.756,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S2+3 = mq.478,00 (pari a 12,72% della sup. fondiaria) Superficie coperta (Sc) = mq. 1.493,30 – rapporto di copertura max.= 40%
LOTTO N.4 +5 Superficie totale del lotto = mq. 6.256,00 - superficie fondiaria (Sf)= mq. 5.613,00 – superficie area da cedere per parcheggio pubblico S4+5 = mq.643,00 (pari a 11,45% della sup. fondiaria) Superficie coperta (Sc) = mq. 2.189,00 – rapporto di copertura max.= 40%

Le aree destinate a spazi pubblici o di uso pubblico sono utilizzate a:

- parcheggi pubblici
- percorsi pedonali
- area a verde attrezzato

Le destinazioni specifiche delle aree di cui sopra sono indicate nelle tavole grafiche di progetto n.3a.1, n.3b.1, n.4a, n.4b, n.7.1 e n.7.2.

Articolo 10
Destinazione ed utilizzo degli edifici

Gli edifici previsti dallo S.U.A. sono destinati alle seguenti attività:
- produzione artigianale e industriale;
- Medie Strutture di Vendita del settore non alimentare in funzione sussidiaria e complementare di imprese operanti nel settore industriale, artigianale e del commercio all'ingrosso, con superfici di vendita non inferiori a mq.300 e non superiori a mq.600;
- magazzini, depositi e impianti per la conservazione;
- uffici e laboratori per le aziende;
- camere e servizi destinati ad ospitare gli addetti della singola azienda;
- servizi per i trasporti;
- impianti tecnologici.

E' consentita, oltre ai necessari e pertinenti locali per uso ufficio, l'edificazione di un alloggio per il titolare direttore o per il custode con una superficie lorda massima di mq.100 per ogni azienda produttiva insediata che abbia superficie lorda utile di almeno mq.400.

Per aziende con S.l.u. maggiore di mq. 400 è possibile realizzare in aggiunta anche un'abitazione per il custode con superficie massima di mq. 100.

Non è ammessa la realizzazione di industrie inquinanti pericolose.

Non sono ammesse attività commerciali al minuto.

Le caratteristiche tipologiche, costruttive ed i requisiti edilizi dei fabbricati saranno progettati in sede di richiesta dei titoli edilizi in conformità alle prescrizioni contenute nelle Norme del vigente P.R.G. del Comune di Villanova d'Albenga e secondo i requisiti previsti dalle normative nazionali e regionali in materia di edilizia destinata alle attività produttive e residenziali.

Gli schemi progettuali di riferimento degli edifici sono riportati nei seguenti allegate grafici: tavole n.6a.1, n.6a.2, n.6a.3, n.6a.4, n.6a.5, n.6a.6, n.6b.1, n.6b.2 di cui si riportano i seguenti dati:

Fabbricato n.1: edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbricato n.2 : edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano ammezzato per funzioni terziarie e n. 1 alloggio.

Fabbricato n.3 : edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e

residenze per n. 2 alloggi; l'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione, un ufficio ed un alloggio.

Fabbricato n.4 : edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi; l'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione, un ufficio ed un alloggio.

Fabbricato n.5 : edificio sviluppato due piani fuori terra per una altezza massima di mt.10,00, composto da un piano terra destinato ad attività produttive, piano primo per funzioni terziarie e residenze per n. 2 alloggi; l'edificio potrà ospitare due attività artigianali aventi ciascuna un magazzino di lavorazione, un ufficio ed un alloggio.

Fabbricato n.6: ufficio direzionale per area impianti di stoccaggio G.p.l., fabbricato con S.l.u. massima di mq.100,00 e altezza H= mt.4,00.

Fabbricato n.2+3 : edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali ad un piano fuori terra con altezza H=mt.6,80 e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra, uffici al piano primo e due alloggi al piano secondo (S.l.u. mq.200), per una altezza massima di mt.11,40.

Fabbricato n.4+5 : edificio costituito da un corpo di fabbrica per attività produttivo-commerciali ad un piano fuori terra con altezze H=mt.9,00 e mt. 5,00, parte con sovrastante area a parcheggio pertinenziale, e da un corpo sviluppato su tre piani fuori terra, destinato ad esposizione commerciale al piano terra, locali per esposizione commerciale e uffici al piano primo, una zona ad uffici e due alloggi al piano secondo, per una altezza massima di mt.11,40.

Articolo 11
Urbanizzazioni

Le aree e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono definite e rappresentate nelle tavole grafiche n. 4a, n.4b, n.7.1, n.7.2 dello S.U.A.

La dotazione di aree a standard urbanistico dovrà essere rapportata alle diverse funzioni insediabili secondo le seguenti quantità: Direzionalità, terziario, uffici = 70mq/100mq di Slu; Artigianato/piccola industria= 70mq/100mq di Slu; Distribuzione e commercio = 70mq/100mq di Slu; Esposizioni e servizi = 70mq/100mq di Slu; Residenza = 35mq/100mq di Slu.

Per ciascun lotto d'intervento viene prevista la superficie minima da cedere, ai sensi dell'art.5 del D.M. 1444/1968, non inferiore al 10% della superficie di ogni singolo lotto, da destinare alla formazione di un'area a parcheggio pubblico, contrassegnata da apposita sigla (S1….. S6) e quantificata sulle tavole del progetto planivolumetrico n. 3a.1 e n.3b.1.

La dotazione di aree a standard rimanente dovrà essere monetizzata da ciascun soggetto attuatore secondo un valore commisurato al costo di realizzazione, da parte del Comune di Villanova d'Albenga, delle seguenti opere di urbanizzazione:

- area di verde pubblico attrezzato della superficie di mq. 1.970,00, con zona a parcheggio pubblico e cabina ENEL di servizio al nuovo insediamento produttivo;
- fognatura comunale delle acque nere con impianto di pompaggio per allaccio alla rete comunale esistente;
- nuova conduttura di distribuzione del gas;
- nuova rete impiantistica per fornitura di energia elettrica, collegata con la rete esistente e con la prevista cabina ENEL;
- potenziamento della illuminazione pubblica stradale del tratto di Via al Commercio antistante la zona DRZ5.

Il valore unitario della monetizzazione delle aree a standard determinato all'atto della entrata in vigore del presente S.U.A. sarà indicizzato secondo gli adeguamenti determinati annualmente per il calcolo degli oneri di urbanizzazione.

La dotazione di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere assicurata, in conformità con l'art.19 della L.R.16/2008 e secondo l'art.60 delle N.A. del P.R.G. vigente, secondo le seguenti quantificazioni:

- per destinazioni d'uso residenziali o ad esse assimilabili e per uffici = 35 mq. ogni 100mq di S.l.u.
- per attività commerciali e all'ingrosso con superficie superiore a mq.200 deve essere garantita una quota di parcheggio pertinenziale pari almeno al 150% della S.l.u.

  Sono ammessi gli scomputi degli oneri di urbanizzazione con le modalità e prescrizioni previste dal quadro normativo regionale vigente.

Articolo 12

Parametri urbanistici

Rapporto di copertura massimo (sup. coperta : sup. fondiaria) mq /mq = 0,40

Altezza massima (Hmax)= mt. 12,00

Distanza minima dai confini = mt. 5,00

Distanza minima dai fabbricati = mt. 10,00

Titolo III
Norme edilizie

Articolo 13

Interventi edilizi

Lo S.U.A. prevede la costituzione di un massimo di cinque lotti per la realizzazione di cinque edifici destinati ad attività produttive a carattere artigianale, con funzioni accessorie terziarie e residenziali, ed un fabbricato ad uso ufficio entro il lotto n.6 destinato alla riorganizzazione dell'impianto di stoccaggio e commercializzazione di gas G.p.l. esistente.
Lo S.U.A. prevede la possibile aggregazione dei lotti n.2+3 e n.4+5 per la realizzazione di due fabbricati di tipo produttivo di maggiori dimensioni planimetriche idonee ad ospitare anche funzioni accessorie di tipo commerciale come previsto dal Piano Commerciale comunale vigente per le imprese operanti nel settore industriale, artigianale e del commercio all'ingrosso.
Gli schemi progettuali di riferimento degli edifici sono contenuti nelle tavole grafiche n.6a.1, n.6a.2, n.6a.3, n.6a.4, n.6a.5, n.6a.6, n.6b.1 e n.6b.2 dello S.U.A.
E' consentita una flessibilità nell'ubicazione ed articolazione dei fabbricati non superiore a mt.2,00 in senso planimetrico, fermo restando comunque il rispetto di tutti i parametri urbanistico-edilizi fissati dal vigente P.R.G.

Articolo 14
Requisiti tecnico funzionali delle costruzioni

Negli edifici produttivi dovranno essere rispettati i seguenti dimensionamenti interni:

- uffici amministrativi, per ogni impiegato, superficie utile pavimentata = mq. 5,00
- uffici tecnici, per ogni impiegato, s.u.pav. =mq. 7,00
- guardaroba per ogni impiegato, s.u.pav.= mq. 0,50
- spogliatoi con spazi per servizi per ogni operaio s.u.pav.= mq.0,50

Nel caso di edifici a più piani la larghezza minima delle scale dovrà essere di mt.1,20 con rampe aventi non più di 15 gradini con pedate di cm.30,00 ed alzate variabili dai 15 ai 18 cm.
La larghezza minima dei pianerottoli dovrà essere di mt.1,50.
Gli impianti ascensore dovranno avere cabine con dimensioni minime previste per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
Le condizioni medie di temperatura, aerazione e umidità degli ambienti di lavoro dovranno rispettare i parametri stabiliti dalle specifiche normative vigenti.
Ai progetti esecutivi delle singole opere previste dallo S.U.A. sono demandate le ulteriori specificazioni in merito ai materiali ed ai requisiti delle costruzioni che dovranno essere fornite all'atto della presentazione dell'istanza per il rilascio del Permesso di Costruire secondo le normative vigenti in materia di prestazioni termiche, sistemi di climatizzazione e ventilazione, prestazioni acustiche e certificazioni in materia di prevenzione incendi.

Titolo IV
Norme di gestione

Articolo 15

Modalità e termini di attuazione dello S.U.A.

Il presente S.U.A. è suddiviso in sei lotti che rappresentano le unità minime di intervento per le quali sarà prodotta istanza per l'ottenimento di Permesso di Costruire; è consentita l'aggregazione dei lotti n.2+3 e dei lotti n. 4+5 per corrispondere ad esigenze insediative di aziende che necessitano di spazi produttivo-commerciali di maggiori dimensioni.

Gli interventi previsti dalla S.U.A. sono attuati mediante il rilascio di Permesso di Costruire relativo al singolo intervento costruttivo ed alle opere di urbanizzazione ad esso collegate previa stipula di Convenzione, avente i contenuti di cui all'art.16 della L.R. n.24/'87, da approvarsi dal Consiglio Comunale e da trascrivere, a cura e spese dei proprietari, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

Ogni progetto di intervento dovrà prevedere la contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione necessarie per il suo corretto funzionamento ed il relativo certificato di agibilità non potrà essere rilasciato se non ad esito di positiva verifica della funzionalità delle predette opere.

Termini, modalità e garanzie dovranno essere specificati nella convenzione accessiva al Permesso di Costruire, nel rispetto delle disposizioni del Piano Particolareggiato.

Ogni successivo intervento dovrà rapportarsi e coordinarsi, anche quanto alle opere di urbanizzazione primaria, a quelle già eseguite e/o in corso di esecuzione o semplicemente approvate.

Gli elaborati necessari per formulare istanza di Permesso di Costruire, oltre a quanto previsto dal Regolamento Edilizio e dalle norme sovra ordinate vigenti, dovranno comprendere lo stralcio delle tavole del progetto di P.P. in sc.1:500 con l'individuazione del Lotto interessato e delle opere di urbanizzazione relative.