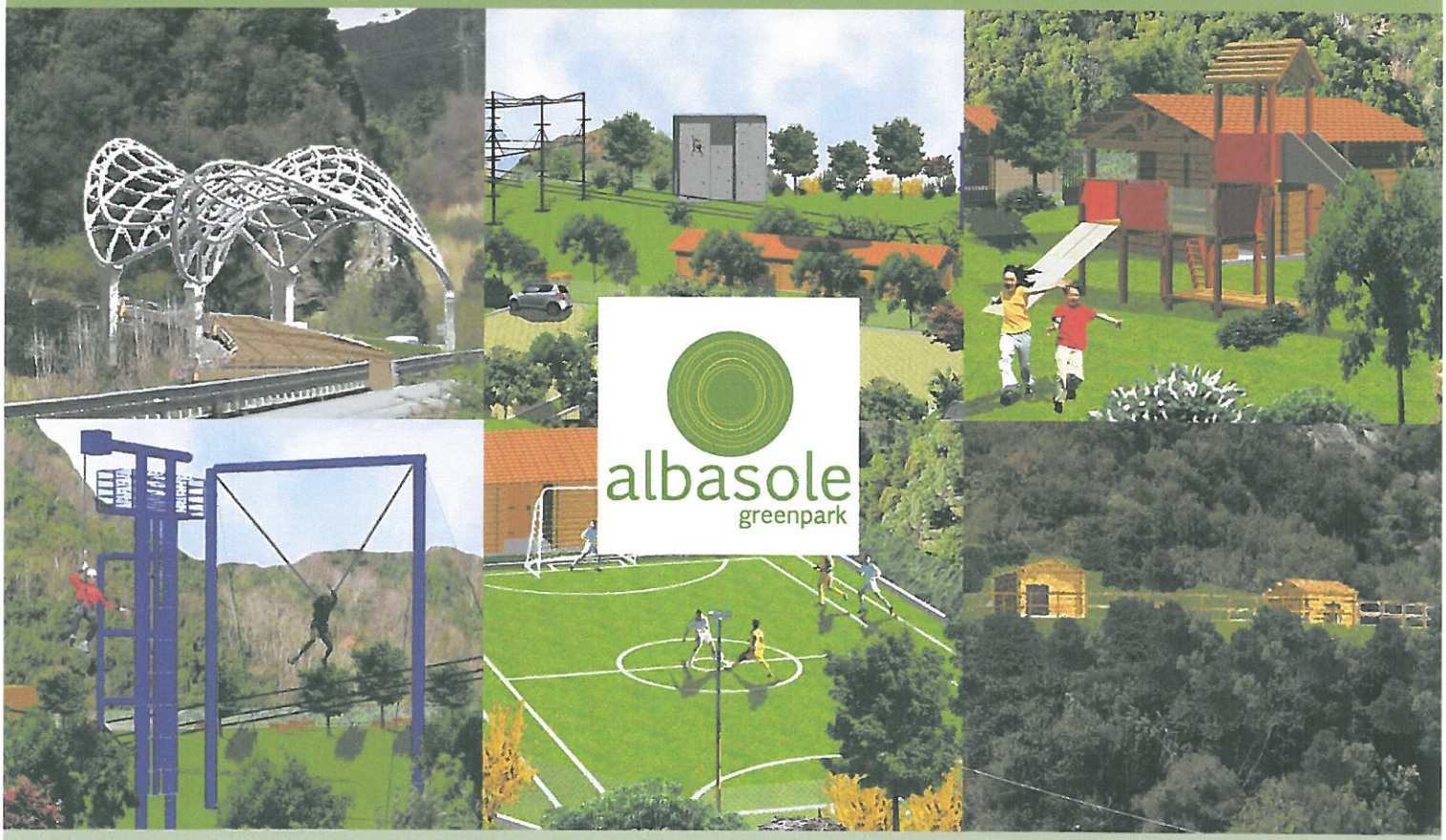
COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

P.U.O.

Progetto urbanistico operativo di iniziativa privata in territorio non insediabile No-Ins Amb-Ambito ANU-SUB Ambiti 1.2-2.1- LOCALITÀ RIO ISPINA - BRIC AIÈ per la realizzazione di attività ludico-sportive e naturalistiche - Variante al P.U.C. ed al P.T.C.P. in applicazione dell'art. 59 della L.R. 36/97

Oggetto:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/1bis



Soggetto attuatore:
SOCIETÀ "IL GAROFANO S.R.L."
Via Felice Cavallotti, 11/4 - 16146 Genova

Progetto:
STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
Via Vernetti, 14/3 - 17014 Cairo M.tte (SV)

Progettazioni specialistiche:
ITEC engineering S.r.l.
via Antonio Cecchi, 7/9 - 16129 Genova
Dott. Geologo PAOLA REVERDITO
via Garibaldi, 94 - 17043 Carcare (SV)
Dott. Forestale UMBERTO BRUSCHINI
via Della Libertà, 4/5- 16129 Genova

DATA : NOVEMBRE 2013	TAVOLA
SCALA :	

ARTICOLO 1

SCOPO DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le presenti norme di attuazione hanno lo scopo di integrare gli elaborati grafici del Progetto Urbanistico Operativo mediante la precisazione discorsiva delle indicazioni in essi contenute e la formulazione di norme specifiche, di carattere figurale, tecnico e procedurale, relative alla esecuzione degli interventi previsti.

ARTICOLO 2

ESTENSIONE DEL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

Il Progetto Urbanistico Operativo interessa un'area inserita nel P.U.C. vigente in territorio non insediabile NO-INS amb - ambito ANU Su Ambiti 1.2-2.1 - Località Ispina - Bric Aiè per la realizzazione di un'area attrezzata per il divertimento, in variante del P.U.C. del Comune di Albisola Superiore, diventata Ambito di Riqualificazione AR - Rio Ispina - Bric Aiè, posta in sponda destra del Rio Basco, sul confine con il Comune di Stella, meglio delimitata negli elaborati grafici facenti parte del Progetto Urbanistico Operativo ed avente una superficie complessiva di mq. 217.870.

ARTICOLO 3

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO

Il Progetto Urbanistico Operativo è composto dai seguenti elaborati costituenti parte integrante del piano stesso:

PROGETTO STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO

TAV. 01 - AREA D' INTERVENTO SU BASE C.T.R. CON VIABILITA' ESISTENTE - TAVOLA D' INSIEME

TAV. 02 - ORTOFOTO GENERALE CON PERIMETRAZIONE AREA OGGETTO DI P.U.O.

TAV. 03 - PLANIMETRIA CATASTALE D' INSIEME

TAV. 04 - AMBITI, DISTRETTI, INFRASTRUTTURE E SERVIZI DEL P.U.C. CON SOVRAPPOSIZIONE AREA OGGETTO DI P.U.O. (RIF. TAV. 2b DEL P.U.C.)

TAV. 05 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO CON SOVRAPPOSIZIONE AREA OGGETTO DI P.U.O.

TAV. 06 - PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE CON LOCALIZZAZIONE AREA OGGETTO DI P.U.O.

TAV. 07 - CARTE DEI VINCOLI

TAV. 08 - PIANI DI BACINO

TAV. 09 - ZONIZZAZIONE ACUSTICA

TAV. 10 - PLANIMETRIA CATASTALE AREA OGGETTO DI P.U.O. CON DATI CATASTALI

TAV. 11 - ORTOFOTO DI DETTAGLIO

TAV. 12 - RILIEVO FOTOGRAFICO

TAV. 13 - RILIEVO PLANOALTIMETRICO

TAV. 14 - SEZIONI DALLA 1-1 ALLA 12-12 STATO ATTUALE

TAV. 15 - SEZIONI DALLA 13-13 ALLA 19-19 STATO ATTUALE

TAV. 16 - SEZIONI DALLA 20-20 ALLA 25-25 STATO ATTUALE

TAV. 17 - SEZIONI DALLA 26-26 ALLA 32-32 STATO ATTUALE

TAV. 18 - URBANIZZAZIONI ESISTENTI SU BASE C.T.R. (TAVOLA D' INSIEME)

TAV. 19 - PLANIVOLUMETRICO STATO ATTUALE CON OPERE DI URBANIZZAZIONE ESISTENTI (TAVOLA DI DETTAGLIO)

TAV. 20ter - PLANIMETRIA DI PROGETTO - TAVOLA D' INSIEME

TAV. 21ter - PLANIMETRIA DI PROGETTO - TAVOLA DI DETTAGLIO

TAV. 22ter - PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO

TAV. 23bis - TABELLE DATI DI PROGETTO

TAV. 24ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE NEL PERIMETRO DI P.U.O. IN PROGETTO

TAV. 25ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE ESTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O. IN PROGETTO

TAV. 26ter - SOLUZIONE PROGETTUALE SU BASE ORTOFOTO DI DETTAGLIO

TAV. 27ter - SEZIONI DALLA 1-1 ALLA 12-12 IN PROGETTO

TAV. 28bis - SEZIONI DALLA 13-13 ALLA 19-19 IN PROGETTO

TAV. 29bis - SEZIONI DALLA 20-20 ALLA 25-25 IN PROGETTO

TAV. 30bis - SEZIONI DALLA 26-26 ALLA 32-32 IN PROGETTO

TAV. 31bis - AREA TEMATICA S1 - PARCO AVVENTURA - SCHEMI PLANIMETRICI E PROSPETTI EDIFICI IN PROGETTO

TAV. 32bis - AREA TEMATICA S1 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI ATTREZZATURE SKY PARK

TAV. 33bis - AREA TEMATICA S1 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI - SALTO AL TRAPEZIO - TENSOSTRUTTURA

TAV. 34bis - AREA TEMATICA S1 - PARTICOLARI COSTRUTTIVI PONTE TIBETANO - TELEFERICA - TORRE MONTE BEIGUA - POWER FUN

TAV. 35bis - AREA TEMATICA S1 - RENDERING

TAV. 36bis - AREA TEMATICA S2 - SCHEMI PLANIMETRICI - PROSPETTI EDIFICI IN PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI ATTREZZATURA DI ARREDO

TAV. 37bis - AREA TEMATICA S2 - RENDERING

TAV. 38bis - AREA TEMATICA S3 - SCHEMI PLANIMETRICI E PROSPETTI EDIFICI IN PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI ATTREZZATURA DI ARREDO

TAV. 39bis - AREA TEMATICA S3 - RENDERING

TAV. 40bis - AREA TEMATICA S4 E PARTICOLARI COSTRUTTIVI DOGS PLAYGROUND - TENSOSTRUTTURA E TORRE PER ADDESTRAMENTO

TAV. 41bis - AREA TEMATICA S4 - RENDERING

TAV. 42bis - AREA EDIFICIO AD USO UFFICI - ABITAZIONE DEL CUSTODE - SCHEMA PLANIMETRICO PROSPETTI E SEZIONE

EDIFICIO IN PROGETTO E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

SISTEMAZIONE AREA

TAV. 43bis - AREA EDIFICIO AD USO UFFICI - ABITAZIONE DEL CUSTODE - RENDERING

TAV. 44bis - SCHEMI PLANIMETRICI - PROSPETTI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI TORRETTA BIRDWATCHING

TAV. 45bis - PARTICOLARI COSTRUTTIVI DI FACCIATA EDIFICI PREVISTI DAL P.U.O.

TAV. 46ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO - VIABILITA' VEICOLARE PUBBLICA - PLANIMETRIA E PARTICOLARI COSTRUTTIVI

TAV. 47ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO - PLANIMETRIA - PARTICOLARI COSTRUTTIVI AREA DI MANOVRA/ PARCHEGGIO E VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Vpa1 DI QUOTA 64,50

TAV. 48bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO - PLANIMETRIA - SCHEMI PLANIMETRICI E PARTICOLARI COSTRUTTIVI VERDE PUBBLICO ATTREZZATO Vpa2- Vpa3 E PERCORSO NATURALISTICO

TAV. 49ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE ESTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O. - PLANIMETRIA - SCHEMI PLANIMETRICI - PROSPETTI - SEZIONI EDIFICIO IN PROGETTO - PARTICOLARI COSTRUTTIVI RETE IDRICA

TAV. 50ter - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE ESTERNE/INTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O. - PLANIMETRIA - SCHEMI PLANIMETRICI - PROSPETTI - SEZIONI CABINA ELETTRICA

TAV. 51bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE INTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O.

TAV. 52bis - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIVATE INTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O. - SMALTIMENTO ACQUE NERE

TAV. 53bis - FOTOINSERIMENTO E RENDERING D' INSIEME

TAV. 54bis - FOTOINSERIMENTO E RENDERING INGRESSO AREA DI INTERVENTO

TAV. 55bis - RENDERING INGRESSO AREA DI INTERVENTO

TAV. 56bis - LA CARTA DEI PERCORSI NATURALISTICI ESTERNI AL PERIMETRO DI P.U.O.

TAV. 57ter - IL PERCORSO VITA

TAV. 58ter - VERIFICA ABBATTIMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

TAV. 59bis - VERIFICA DISTANZA DA ELETTRODOTTO

TAV. 60bis - VERIFICA NORMATIVA DI PREVENZIONE INCENDI

TAV. 61 - CONFRONTO TRA RIO ISPINA ESISTENTE E RIO ISPINA REINALVEATO

TAV. 62ter - RILIEVO PLANOALTIMETRICO STATO ATTUALE/PROGETTO/ CONFRONTO

TAV. 63ter - SEZIONI DALLA 1-1 ALLA 12-12 STATO ATTUALE/ PROGETTO/CONFRONTO

TAV. 64bis - SEZIONI DALLA 13-13 ALLA 19-19 STATO ATTUALE/ PROGETTO/CONFRONTO

TAV. 65bis - SEZIONI DALLA 20-20 ALLA 25-25 STATO ATTUALE/ PROGETTO/CONFRONTO

TAV. 66bis - SEZIONI DALLA 26-26 ALLA 32-32 STATO ATTUALE/PROGETTO/CONFRONTO

TAV. 67ter - PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.C.

TAV. 68bis - PROPOSTA DI VARIANTE AL P.T.C.P.

TAV. 69 - PROPOSTA DI VARIANTE PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

TAV. 70bis - FOTOINSERIMENTI LATO MONTE E VALLE

TAV. 71 - INDICAZIONE AREA DI CUI ALL' ART. 16 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE (integrazione)

TAV. 72i - PLANIMETRIA SENTIERO DEI CINQUE SENSI

TAV. 73i - RILIEVO PLANOALTIMTRICO STATO ATTUALE

TAV. 74i - PLANIMETRIA PROGETTO PER N. 2 TELEFERICHE E UN CAMPEGGIO FUORI DA PERIMETRO P.U.O.

TAV. 75i - SEZIONI 33-33 34-34 35-35 STATO ATTUALE

TAV. 76i - SEZIONI 33-33 34-34 35-35 IN PROGETTO

TAV. 77i - SEZIONI 33-33 34-34 35-35 STATO ATTUALE/CONFRONTO

- RELAZIONE ILLUSTRATIVA/1bis
- PREVISIONE DI MASSIMA SPESA/1bis
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE/1bis
- STUDIO ORGANICO D' INSIEME/1bis

- SCHEDA PER LA PRESENTAZIONE DELLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA/1bis
- ATTO UNILATERALE D' OBBLIGO CON PEDDISEGUO SCHEMA DI CONVENZIONE URBANISTICA/1
- RAPPORTO PRELIMINARE FINALIZZATO ALLA FASE DI CONSULTAZIONE/SCOPING AI SENSI DELLA L.R. 32/2012

PROGETTAZIONI SPECIALISTICHE

ITEC Engineering SRL

IDRAULICA

- IDR-001 – Planimetria generale opere di regimazione idraulica
- IDR-002 – Planimetria di dettaglio opere di regimazione idraulica 1/2
- IDR-003 – Planimetria di dettaglio opere di regimazione idraulica 2/2
- IDR-004 – Profili longitudinali nuovo tracciato rio Ispina e canale di gronda principale
- IDR-005 – Sezioni idrauliche generali (dalla n. 2 alla n. 7) e di dettaglio opere di regimazione idraulica
- IDR-006 – Sezioni idrauliche generali (dalla n. 8 alla n. 11) e di dettaglio opere di regimazione idraulica
- IDR-007 – Sezioni idrauliche generali (dalla n. 13 alla n. 20) e di dettaglio opere di regimazione idraulica
- IDR-008 – Particolari costruttivi nuovo tracciato rio Ispina e canali di gronda
- Relazione idrologica idraulica

STRADE

- STD-001 – Planimetria di progetto
- STD-002 – Profilo longitudinale
- STD-003 – Sezioni trasversali
- STD-004 – Planimetria di progetto – Intersezione a raso per raccordo con strada provinciale n. 334 del "Sassello"
- Relazione tecnica tracciato stradale
- Note Tecniche in relazione alla realizzazione del nuovo svincolo della viabilità di progetto

STRUTTURE

- STR-001 – Piante e sezioni ponte sul rio Basco
- STR-002 – Tipologico opere sostegno terreni
- STR-003 – Sovrastruttura ponte sul rio Basco
- Relazione tecnica sulle strutture

DOTT. FORESTALE UMBERTO BRUSCHINI

- IL PROGETTO DEL VERDE - PLANIMETRIA GENERALE
- IL PROGETTO DEL VERDE - SEZIONI E PARTICOLARI
- IL PROGETTO DEL VERDE - RELAZIONE TECNICA

DOTT. GEOLOGO PAOLA REVERDITO

- RELAZIONE GEOLOGICA E DI FATTIBILITÀ GEOTECNICA AI SENSI DELLA L.R. 36/97 - STUDIO DELLA MICROZONAZIONE SISMICA LOCALE

ARAN PROGETTI S.R.L.

- DOCUMENTO DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA - ELABORATO TECNICO
- DOCUMENTO DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA - TAVOLE ALLEGATE
- DOCUMENTO DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA - APPENDICE CARTOGRAFICA
- DOCUMENTO DI VALUTAZIONE ARCHEOLOGICA PREVENTIVA - IMMAGINI RICOGNIZIONE

TURISMO OK - CENTRO STUDI

- STUDIO DI INIZIATIVA IMPRENDITORIALE DI SVILUPPO SOCIO-TURISTICO "ALBASOLE GREENPARK" - IN LIGURIA, PER CHI LA VIVE, PER CHI CI LAVORA, PER CHI LA VISITA - "MOTIVAZIONI-OPPORTUNITA' -SOSTENIBILITA' "

Parte I

DESTINAZIONE DELLE AREE

ARTICOLO 4

INDIVIDUAZIONE DELLE DESTINAZIONI

Il P.U.O. prevede, nell'ambito del proprio perimetro, le seguenti destinazioni:

- area riservata alla viabilità pubblica o di uso pubblico
- area riservata a percorso naturalistico pubblico o di uso pubblico
- area riservata a parcheggio pubblico o di uso pubblico
- area riservata alla manovra pubblica o di uso pubblico
- aree riservate a verde attrezzato pubblico o di uso pubblico
- area riservata al nuovo tracciato del rio Ispina
- area riservata alla viabilità veicolare privata;
- area tematica S1 attrezzata per parco avventura;
- aree tematiche S2-S3-S4 attrezzate ludico-sportive;
- area attrezzata ad uffici/logistica - residenza del custode;
- aree riservate a parcheggio privato;
- aree riservate a verde privato rinaturalizzato;
- aree riservate a verde privato non modificato;

- aree riservate a percorso naturalistico collegato con le aree tematiche.

ARTICOLO 5

AREA RISERVATA ALLA VIABILITA' PUBBLICA O DI USO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di una strada di accesso all'area partente dalla Strada Provinciale n. 334 del Sassello che nel primo tratto, per una superficie complessiva di mq. 1.150,00 sarà pubblica o di uso pubblico.

Tutta la strada pubblica o di uso pubblico deve essere pavimentata con un manto bituminoso colorato nella massa e deve essere provvista di idonee cunette per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche.

Il tratto di strada pubblica prevede la costruzione di un ponte sul rio Basco avente struttura mista in acciaio - calcestruzzo armato ed una sovrastruttura reticolare spaziale in acciaio di copertura.

L'area potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Piano Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 6

AREA RISERVATA A PERCORSO NATURALISTICO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di un percorso naturalistico pubblico o di uso pubblico di collegamento delle aree a verde attrezzato Vpa1-Vpa2-Vpa3 previste dal P.U.O. ed alla restante area della vallata dei rii Pian del Pero - Carviurne Buraxe, avente una superficie complessiva di mq. 1.535,00.

Il percorso sarà in parte ottenuto mediante la sistemazione ed ampliamento della strada vicinale esistente per una superficie di mq. 395,00 ed in parte di nuova realizzazione per una superficie di mq. 1.140,00.

Il percorso deve avere una larghezza non inferiore a 2 m. ed essere pavimentato con pavimentazione in terra battuta (strada bianca) ottenuta con miscelazione della terra di scavo con elementi lapidei di piccola pezzatura trovati sul posto, compresi i varchi di scarico in legno ove necessario. Il tutto dovrà essere completato con la pulizia del bosco nei tratti laterali, ove necessario, per consentire la fruizione del percorso in sicurezza.

L'area potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 7

AREA RISERVATA A PARCHEGGIO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di un' area da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico posta a quota 64,50 circa della superficie di 165,00 mq.

Le aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico saranno pavimentate con elementi alveolari in HDPE riciclato destinato alla realizzazione di un' area inerbata (green park) aventi caratteristica di struttura a nido d' ape, con ottima resistenza al transito di qualunque tipo di automezzo, proteggente il manto erboso.

L' area potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 8

AREA RISERVATA ALLA MANOVRA PUBBLICA O DI USO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di un' area di manovra di collegamento con la viabilità pubblica a servizio del parcheggio pubblico o di uso pubblico, dell' area a verde pubblico o di uso pubblico attrezzato Vpa1 e come base di partenza per il percorso naturalistico pubblico o di uso pubblico.

L' area deve essere pavimentata con elementi alveolari in HDPE riciclato destinato alla realizzazione di un' area inerbata (green park) aventi caratteristica di struttura a nido d' ape, con ottima resistenza al transito di qualunque tipo di automezzo, proteggente il manto erboso.

L' area potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 9

AREE RISERVATE A VERDE ATTREZZATO PUBBLICO O DI USO PUBBLICO

Il P.U.O. prevede la realizzazione di aree a verde pubblico attrezzato individuate con le sigle Vpa1-Vpa2-Vpa3.

Rispettivamente della superficie di mq. 180,00-750,00-2.710,00 per una superficie complessiva di mq. 3.640.

Le aree devono essere attrezzate con elementi di arredo quali panchine, tavoli da pic-nic, cestini getta rifiuti ed opere di protezione in legno e piantumate nel rispetto della progettazione del verde come indicato nelle tavole del P.U.O. e nella relazione forestale.

L' area complessiva potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 10

AREA RISERVATA AL NUOVO TRACCIATO DEL RIO ISPINA

Il P.U.O. prevede la reinalveazione del rio Ispina nella posizione indicata negli elaborati grafici nel rispetto della lettera a) dell'art. 7 del regolamento regionale 14 luglio 2011 n. 13 recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, per una superficie complessiva pari a 1.375,00 mq.

Il nuovo tracciato deve essere realizzato con sezione idraulica idonea allo smaltimento in sicurezza della portata di piena duecentennale come previsto della normativa vigente con delimitazione dell'alveo in parte naturale ed in parte da muri in cemento armato.

L'area potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 11

AREA RISERVATA ALLA VIABILITA' VEICOLARE PRIVATA.

Il P.U.O. prevede la realizzazione di una strada di accesso all'area costituente la viabilità veicolare privata di collegamento con la viabilità pubblica di cui all'art. 5 delle

presenti Norme Tecniche di Attuazione avente complessivamente una superficie di mq. 9.165,00.

Tutta la rete viaria deve essere pavimentata in terra stabilizzata (strada bianca) deve essere provvista di idonee cunette e caditoie per la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

L'area riservata alla viabilità veicolare privata potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 12

AREA TEMATICA S1 ATTREZZATA PER IL PARCO AVVENTURA

Il P.U.O. prevede la realizzazione di un'area destinata al parco avventura, posta a quota 175,00 m., della superficie complessiva di mq. 7.515,00.

Su tale area sono previste le seguenti attrazioni:

- sky park
- power fun
- torre monte Beigua con ponti tibetani e teleferiche
- salto al trapezio.

Nell'area sono presenti un locale bar, locali ad uso spogliatoi, locale caldaia, a deposito attrezzi, un'area

attrezzata per il pic-nic posta a quota 176,00, un biolago ed una tensostruttura.

La pavimentazione dell'intera area deve essere a prato polifita.

L'area destinata a parco avventura potrà in fase esecutiva subire leggere variazioni ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quanto previsto dal P.U.O.

ARTICOLO 13

AREE TEMATICHE S2-S3-S4 ATTREZZATE LUDICO-SPORTIVE

Il P.U.O. prevede la realizzazione di aree attrezzate ludico-sportive poste a quota 175,00 m. - 154,80 m. e 109,30 della superficie rispettivamente pari a:

S2 = 2.095,00 mq

S3 = 2.810,00 mq

S4 = 1.120,00 mq

e quindi una superficie complessiva di mq. 6.025,00.

L'area tematica S2 di quota 175,00 m. dovrà essere attrezzata con strutture ludiche per i bambini, con spazi attrezzati per pic-nic, con fabbricato destinata a biglietteria con servizi igienici e chiosco bar con servizi igienici e ripostiglio.

Nell'area tematica S3 di quota 154,80 sono previste le seguenti attrazioni:

- torri arrampicata
- blocchi boulder
- slackline park

sono inoltre previsti:

- infopoint, biglietteria climbing e centro servizi per l'outdoor.

Gli spazi non interessati dalle attrazioni, strutture di servizio, devono essere ultimati a prato polifita con piantumazione di essenze arbustive ed alberi di medio - alto fusto adattabili alle condizioni climatiche e pedologiche del sito nel rispetto delle indicazioni del progetto di sistemazione a verde.

L'area destinate a ritrovo punto di partenza per percorsi escursionistici deve essere attrezzata con un fabbricato ad uso informazioni, con servizi igienici e ripostiglio, ed un fabbricato con biglietteria, chiosco bar servizi igienici.

L'area deve essere pavimentata, nella parte pedonale, ciclabile con pavimentazione in terra battuta (strada bianca) ed attrezzata con portabici e biciclette al noleggio, gli spazi restanti sono a prato polifita con piantumazione di essenze arbustive ed alberi di medio - alto fusto.

L'area tematica S4 di quota 109,30 m. sarà destinata a:

- dogs playgraund
- torre percorsi lavori in esposizione e tensostruttura.

Tale area deve essere collegata alla viabilità veicolare nella posizione indicata negli elaborati grafici.

L'area deve essere ultimata a prato polifita con inserimenti di arbusti ed alberi di medio - alto fusto adattabili alle condizioni climatiche e pedologiche del sito nel rispetto delle indicazioni del progetto di sistemazione del verde.

Deve essere prevista idonea protezione nell'area verso valle con staccionata in legno.

Le aree attrezzate S2-S3-S4 ludico-sportive ed i relativi impianti potranno in fase esecutiva subire leggere variazioni, ma in nessun caso potranno avere una superficie inferiore a quella prevista dal Progetto Urbanistico Operativo.

ARTICOLO 14

AREA ATTREZZATA AD UFFICI/LOGISTICA - RESIDENZA DEL CUSTODE

Il P.U.O. prevede, in corrispondenza dell'area di quota 129,70 della superficie complessiva di mq. 720,00 la realizzazione di un edificio destinato ad uffici/logistica e residenza del custode avente una superficie lorda pari a mq 126,00.

L'area risulterà altresì attrezzata con spazi a verde rinaturalizzato ed a parcheggio privato disciplinato dai successivi artt. 15-17.

ARTICOLO 15

AREE RISERVATE A PARCHEGGIO PRIVATO.

Il P.U.O. prevede la realizzazione di aree adibite a parcheggio privato poste a quota 177,00 m., a quota 154,80 m. a quota 129,70 m. ed in corrispondenza del piazzale di quota 109,30 m., aventi un'estensione, rispettivamente di mq 6.370,00, 220,00, mq 230,00 e mq 150,00 per un totale di mq. 6.970,00.

Le aree a parcheggio privato devono essere pavimentate con elementi alveolari in HDPE riciclato per la realizzazione di un'area inerbata (green park), avente caratteristica di struttura a nido d'ape, idonea al transito di qualunque tipo di automezzo, proteggente il manto erboso.

Nel parcheggio di quota 177,00 (Ppr1) in corrispondenza dell'eletrodotto, per una striscia larga 15 m. per ciascuna parte rispetto all'asse della linea, è vietato impiantare piante di alto fusto.

Le aree destinate a parcheggio privato potranno, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potranno avere una superficie inferiore a quella prevista dal P.U.O.

ARTICOLO 16

AREE RISERVATE A VERDE PRIVATO RINATURALIZZATO.

Il P.U.O. prevede la realizzazione di aree a verde privato rinaturalizzato nella posizione indicata negli elaborati grafici avente un' estensione totale di mq. 19.345,00.

In tale area, dovranno essere piantumati alberi ed essenze autoctone nel rispetto delle indicazioni del progetto dell' assetto della vegetazione e degli interventi di recupero ambientale allegato al P.U.O.

Con il progetto definitivo delle opere previste dal P.U.O. per l' ottenimento del permesso di costruire dovrà essere presentato anche il progetto di sistemazione delle aree a verde privato rinaturalizzato con l' indicazione delle essenze e degli alberi da piantumare.

Le aree destinate a verde privato rinaturalizzato potranno, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso con superficie inferiore a quella indicata dal P.U.O.

ARTICOLO 17

AREE A VERDE PRIVATO NON MODIFICATO

Il P.U.O. prevede, all' interno del suo perimetro, aree a verde privato non modificato per una superficie complessiva di 158.930,00 mq.

Su tali aree il P.U.O. prevede esclusivamente interventi di riordino del bosco come meglio specificato nel progetto di assetto della vegetazione e degli interventi di recupero ambientale allegato al P.U.O.

Con il progetto definitivo delle opere previste dal P.U.O. per l'ottenimento del permesso di costruire, dovrà essere presentato anche il progetto di eventuali interventi di riordino delle aree a verde privato non modificato.

L' area destinata a verde privato non modificato potrà in fase esecutiva subire leggere variazioni di perimetro e/o di sistemazione ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quanto previsto dal P.U.O.

ARTICOLO 18

AREA RISERVATA A PERCORSO NATURALISTICO COLLEGATO CON LE AREE TEMATICHE.

Il Progetto Urbanistico Operativo prevede la sistemazione con opere di manutenzione ordinaria e straordinaria del percorso naturalistico esistente nel perimetro del P.U.O. stesso e la realizzazione di un nuovo tratto di percorso avente le medesime caratteristiche dell' esistente, utile al collegamento dell' area tematica S3 posta a quota 154.80 e destinata a ritrovo e punto di partenza percorsi escursionistici e cicloalpinismo, con la rete di percorsi esterni al perimetro di

P.U.O., posti nella vallata dei rii Pian del Pero - Carviurne - Buraxe interessanti per la maggior parte, aree di proprietà del soggetto attuatore.

Tale percorso, sia nella parte soggetta a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria che nella parte di nuova realizzazione dovrà avere una pavimentazione in terra battuta (strada bianca) ottenuta con miscelazione della terra di scavo con elementi lapidei di piccola pezzatura trovati sul posto, compresi i varchi di scarico in legno ove necessario. Il tutto dovrà essere completato con la pulizia del bosco nei tratti laterali, ove necessario, per consentire la fruizione del percorso in sicurezza. L'area riservata a percorso naturalistico ha una superficie complessiva pari a mq 1.315 suddivisa in mq 513 di percorso esistente e mq 802 di nuovo percorso e potrà, in fase esecutiva, subire leggere variazioni, ma in nessun caso potrà avere una superficie inferiore a quella prevista dal P.U.O.

ARTICOLO 18bis

ATTREZZATURE ESTERNE AL PERIMETRO DI P.U.O. MA FUNZIONALI ALLO STESSO.

Il Progetto Urbanistico Operativo prevede attrezzature/ attrazioni in parte e del tutto esterne al perimetro di P.U.O., su area di proprietà del Soggetto Attuatore,

funzionali alle attrezzature/attrazioni previste internamente al P.U.O.

Tali attrezzature/attrazioni sono:

- il sentiero dei cinque sensi;
- mediterranean walking;
- outdoor night.

Il sentiero dei cinque sensi sarà realizzato in corrispondenza del crinale tra le due vallate, Rio Ispina e Pian del Pero.

IL Flying experience comprenderà due teleferiche rispettivamente di 320,00 m. e 550,00 m. colleganti i crinali della vallata in modo da mettere in comunicazione l'area oggetto di P.U.O. con il villaggio indiano posto in corrispondenza del Bric Cian de Vache ed il vicino eliporto attraverso la teleferica L = 320 m. e da qui ritornare all'area oggetto di P.U.O. con la seconda teleferica lunga 550 m. Il mediterranean walking sarà realizzato in corrispondenza del crinale divisorio tra Valle Ispina e Valle Pian del Pero.

L'outdoor night è previsto sulla sommità del Bric Cian de Vache, sarà un area attrezzata per il pernottamento con 30 tepee.

L'area sarà priva di energia elettrica e di installazioni fisse se non quelle strettamente necessarie.

PARTE II

OPERE DI URBANIZZAZIONE

ARTICOLO 19

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Le opere di urbanizzazione primaria a servizio dell'intervento previsto dal P.U.O. sono suddivise in interne al perimetro di P.U.O. ed esterne allo stesso.

Le opere interne sono:

- viabilità veicolare pubblica o di uso pubblico;
- illuminazione pubblica o di uso pubblico;
- parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- area di manovra pubblica o di uso pubblico;
- verde attrezzato pubblico o di uso pubblico;
- percorso naturalistico pubblico o di uso pubblico;
- viabilità privata;
- percorso naturalistico collegato con le aree tematiche;
- parcheggio privato;
- verde privato rinaturalizzato;
- verde privato non modificato;
- urbanizzazioni a rete quali:
- rete idrica e antincendio;
- rete elettrica;

- rete telefonica;

Le opere esterne sono:

- rete idrica;
- linea elettrica in media tensione.

I costi delle opere di urbanizzazione primaria sono indicati nella previsione di massima spesa e nel computo metrico estimativo allegato alla convenzione (allegato C).

Le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere ultimate e rese agibili entro i termini di validità del P.U.O., e comunque quelle strettamente necessarie per la utilizzazione dei fabbricati dovranno essere ultimate entro i termini di scadenza del permesso di costruire relativo.

Esse dovranno essere collaudate e funzionali ai fini dell'agibilità dei fabbricati.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria è subordinata alla approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

ARTICOLO 20

OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Le opere di urbanizzazione secondaria previste dal P.U.O. sono:

- chiesetta

Il costo dell'opera di urbanizzazione secondaria è indicata nella previsione di massima spesa e nel computo metrico estimativo allegato alla convenzione (allegato C).

L'opera di urbanizzazione secondaria dovrà essere ultimata e resa agibile entro i termini di validità del P.U.O.

Essa dovrà essere collaudata e funzionale ai fini dell'agibilità dei fabbricati.

L'esecuzione dell'opera di urbanizzazione secondaria p subordinata alla approvazione del progetto definitivo/esecutivo.

PARTE III

ELABORATI - MODALITA' DI ATTUAZIONE - LIMITI DI FLESSIBILITA' - USO DEI MATERIALI

ARTICOLO 21

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PER IL RILASCIO DEI TITOLI EDILIZI ABITATIVI

Il progetto d'intervento ad integrazione delle disposizioni vigenti deve prevedere di norma i seguenti elaborati:

1. documentazione dello stato di fatto;
2. rilievo dello stato di fatto in scala adeguata;
3. sezioni indicative longitudinali e trasversali;
4. sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno;
5. rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi non edificati (muri divisori, dislivello);
6. piante, prospetti e sezioni di ogni edificio previsto dal P.U.O.;
7. elaborati grafici progettuali di tutte le aree tematiche, con particolari costruttivi, essenze arbustive ed elementi vegetazionali previsti;

8. progetto di tutte le opere di urbanizzazione in scala adeguata, comprensivo di particolari costruttivi;
9. progetto definitivo/esecutivo delle strade, del ponte, delle opere di regimazione idraulica completo di piante, sezioni rappresentative, particolari costruttivi;
10. dati metrici relativi alla superficie d'intervento, alla superficie coperta, alla superficie agibile di tutti gli edifici, all'indice di utilizzazione insediativa.

ARTICOLO 22

LIMITI DI FLESSIBILITA'.

In sede di progettazione esecutiva fermo restando la superficie agibile complessiva prevista dal P.U.O. è consentito uno scostamento:

per opere fuori terra:

A) nelle dimensioni planimetriche: -2/+2 m
B) nelle dimensioni altimetriche: -1,5m/+1,5 m in traslazione.

Rientrano nei margini di flessibilità del piano modifiche alle opere di urbanizzazione (aree verdi attrezzate, strade, ponti, parcheggi, arredo urbano, illuminazione, percorsi pedonali, fognature, vasca di raccolta acque, etc.) mantenimento di eventuali opere provvisionali, concordate o richieste dalla

Amministrazione, fermo restando le dotazioni di standard urbanistici minimi previsti dal P.U.O.

Rientrano nei margini di flessibilità del P.U.O., quindi costituiscono variante soltanto a scala edilizia e non urbanistica, le modifiche alle previsioni della strada privata e pubblica ed opere connesse.

ARTICOLO 23

COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

Qualora nell'applicazione delle presenti norme, dovessero sorgere dubbi sull'interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:

- il funzionario responsabile del Settore Urbanistica (Presidente);
- il progettista del P.U.O.;
- i membri della Commissione Locale per il paesaggio.

Le sedute della commissione saranno valide con la presenza di almeno la metà dei componenti.

Nelle votazioni, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

ARTICOLO 24

INTERVENTI SUCCESSIVI

A P.U.O. realizzato, saranno consentite nell'area e sugli immobili edificati le seguenti categorie di intervento:

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria;

c) restauro e/o risanamento conservativo;

d) ristrutturazione edilizia con esclusione del frazionamento in più unità immobiliari.

ARTICOLO 25

USO DEI MATERIALI

I fabbricati previsti dal P.U.O. devono essere in muratura in pietra a vista e legno, a disegno semplice, con tetti a capanna.

Il manto di copertura deve essere in tegole marsigliesi.

Le aree esterne, comprese quelle a parcheggio, devono essere sistemate con superficie a verde.

Per le parti pavimentate deve essere previsto idoneo sistema di regimazione delle acque con recapito nelle vasche ad uso irrigazione smaltite nel terreno permeabile o direttamente nel rio Ispina.

Le recinzioni devono essere in legno.

La strada privata dovrà essere strada realizzata in terra stabilizzata (strada bianca).

ARTICOLO 26

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Il P.U.O. attesta la rispondenza dell'intervento ai requisiti per l'eliminazione delle barriere architettoniche (Tav. 58bis e relazione illustrativa).

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla verifica del rispetto delle disposizioni di cui alla normativa vigente in materia.

ARTICOLO 27

RICHIESTA PERMESSO DI COSTRUIRE

La realizzazione dell'intervento previsto dal P.U.O. è subordinata al rilascio di permessi di costruire da effettuare nei modi e nei termini di legge.

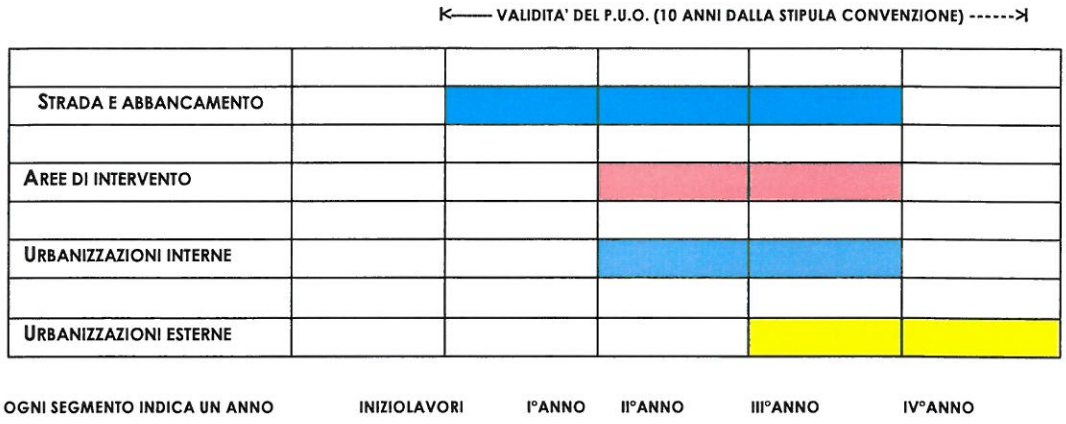
I permessi di costruire possono essere rilasciati anche congiuntamente all'approvazione del PUO, in Conferenza di Servizi.

E' possibile il rilascio di un unico permesso di costruire riferito ad opere distinte. In tal caso, possono essere indicati termini per l'inizio e per la ultimazione delle opere differenziati tra loro.

ARTICOLO 28

MODALITA' E TERMINI DI ATTUAZIONE

Il P.U.O. deve essere attuato secondo le tempistiche e l'ordine riportati nel cronoprogramma seguente, assumendo come data di partenza la stipula della convenzione e comunque entro il termine decennale di validità del P.U.O.:



In particolare:

a) la strada di perimetrazione e l'abbancamento devono iniziare entro un anno dal rilascio del primo titolo edilizio e devono essere ultimati entro tre anni dall'inizio;

b) la realizzazione delle aree tematiche può iniziare solo dopo il completamento dell'abbancamento e la realizzazione, a livello di strada di cantiere, della viabilità di penetrazione e deve essere ultimata entro due anni dall'inizio;

c) le urbanizzazioni, compreso il tratto di rete idrica esterno al PUO, dovranno essere completate ed essere funzionanti, prima della agibilità di qualsiasi fabbricato realizzato.

ARTICOLO 29

PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO AI SENSI DELL'ART. 50 SECONDO COMMA LETTERA d) n. 2 L.R. 36/97

L'attuazione dell'intervento in progetto richiederà l'adozione di misure tecniche costruttive che permettano di affrontare le problematiche legate alle caratteristiche stratigrafiche e geomeccaniche del terreno, emerse nel corso dell'indagine.
Così come riportato al cap. 9 della "Relazione di fattibilità geotecnica" allegata al progetto del PUO, in considerazione delle indagini eseguite su tutta l'area, si prescrivono ulteriori approfondimenti geomeccanici al fine di una migliore parametrizzazione del substrato presente attraverso prove di laboratorio su campioni rappresentativi dei due litotipi presenti (ad es. prova di compressioni monoassiale con determinazione del valore di rottura, modulo di Young e del coefficiente di Poisson, Point Load Test).

Inoltre si prescrivono approfondimenti di carattere stratigrafico nella zona interessata dall'imbocco della viabilità principale (zona del ponte) tramite indagini dirette (es. sondaggi a carotaggio continuo o scavi).

Per quanto riguarda la caratterizzazione sismica del sito si dovranno effettuare prove sismiche puntuali su più punti di affioramento o in corrispondenza di alcune delle stazioni di misura del rilievo geomeccanico.

Il rilevamento e dati a disposizione hanno permesso di definire un quadro sintetico dal punto di vista lito-stratigrafivo e geomeccanico dell'intera area oggetto di P.U.O. e di evidenziare comunque la compatibilità degli interventi previsti, di cui ne viene pertanto dichiarata la fattibilità tecnica.

In fase di progettazione definitiva-esecutiva dei vari interventi (legge 2/2/74 n. 64 e D.M. 14/01/2008 NCT) dovranno essere approfonditi i dati già acquisiti eseguendo le indagini così come indicato al citato cap. 9.

ARTICOLO 30

NORME PER I MANUFATTI RICADENTI IN AREE DI CUI ALL'ART. 16 COMMA 6 DELLA CONVENZIONE URBANISTICA (CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE - SCOMPUTI)

Per le aree di cui all'art. 16 comma 6 di cui alla convenzione urbanistica del presente P.U.O., ricadenti in zone NO INS amb del P.U.C. vigente, valgono le previsioni del P.U.C. stesso con le seguenti integrazioni:

a) per gli edifici esistenti, oltre la ristrutturazione leggera di cui all'elaborato n. 4 Norme di Conformità - Ambiti di Conservazione e Riqualificazione - Aree Non Urbanizzate - Capitolo I - 3.1 NO INS amb - paragrafo 4 interventi edilizi sul patrimonio esistente - punto 4.1, ed oltre quanto stabilito negli altri punti, sono ammessi interventi di ristrutturazione a condizione del cambio di destinazione d'uso con funzioni turistico ricettive e/o di ristorazione, nel rispetto fedele della tipologia esistente.

Nel caso di cambio di destinazione d'uso a funzione turistico ricettiva e/o di ristorazione, è consentito una sola volta, l'ampliamento fino al 60% della s.a. esistente, anche con la creazione di corpi separati, purchè funzionalmente collegati.