COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ZONA ARTIGIANALE-PRODUTTIVA DTA PIANTORINO-RESTRENGO

OGGETTO:	ALLEGATO:
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Aggiornamento 18.07.2013 con DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni	F

GRUPPO DI LAVORO:

PROGETTISTI:
- **Dott. Arch. Roberto Delucis** - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio - (coordinatore, aspetti urbanistici, paesaggistici, V.A.S.)
- **Dott. Ing. Marco Acatte** (aspetti idraulici, geotecnici, V.A.S., supporto informatico per redazione elaborati grafici)
- **Dott. Geol. Giambattista Vezzolla** (aspetti geologici, geotecnici e V.A.S.)
- **Dott. Agr. Andrea Minuto** (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)
- **Dott. Agr. Giovanni Minuto** (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)

Collaboratore Tecnico:
Dott. Ing. Paolo Romboli – Istruttore Tecnico Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

Collaboratori Amministrativi:
Dott.ssa Daniela Peluffo – Funzionario Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio
Sig.ra Antonella Lodovisi - Istruttore Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

Responsabile Unico del Procedimento:
Dott. Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	IL SINDACO	DATA: 18/07/2013

NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

VARIANTE AL P.U.C. PER L'INDIVIDUAZIONE DI UN NUOVO DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVO ARTIGIANALE IN LOC. PIANTORINO-RESTRENGO

SITUAZIONE ATTUALE

Il P.U.C. vigente prevede solo alcune zone produttive artigianali di piccola dimensione lungo le strade per Sassello ed Ellera.

Nell'attuale periodo di crisi economica appare necessario ed opportuno identificare, a livello di strumento urbanistico generale, un'area a destinazione produttiva-artigianale di dimensioni idonee che possa rappresentare un'offerta organica per favorire l'insediamento di attività produttive-artigianali.

La zona identificata è attualmente classificata dal P.U.C. NO-INS amb e dal P.T.C.P. ANI-MA.

OBIETTIVI GENERALI

Data la situazione attuale è necessario individuare un'ampia ed organica area produttiva-artigianale che favorisca l'insediamento di un complesso di attività artigianali e produttive, e nel contempo la riqualificazione dell'area degradata di Piantorino-Restrengo limitrofa alla cava Beata (in attività) verso la cava Olmo (dismessa).

OBIETTIVI PROGETTUALI GENERALI

Obiettivi progettuali sono:

- Ubicazione dell'area a nord della cava Beata ed in adiacenza del Torrente Sansobbia, attualmente a destinazione NO-INS amb del P.U.C.; dovrà ricomprendere l'attuale strada spondale in fregio al torrente Sansobbia.
- Possibilità di insediamento di attività produttive, artigianali, commerciali, florovivaistiche, agricole, sportive, servizi.
- Inserimento, all'interno della nuova area produttiva-artigianale, anche degli immobili di soggetti attuattori disponibili ad intervenire, nella zona di Piantorino-Restrengo.
- Previsione della possibilità di attuazione anche per parti della zona stessa.
- Inserimento di eventuali previsioni di viabilità ed urbanizzazione anche per aree limitrofe.
- Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso spondale pubblico pedonale e ciclabile, lungo il torrente Sansobbia.
- Previsione di un percorso collinare attrezzato a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.

ARTICOLAZIONE DELLA VARIANTE AL P.U.C.
PER LA PREVISIONE DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTA PIANTORINO-RESTRENGO

La variante in oggetto di articola nelle suddette azioni:

1) Modifica della previsione del P.T.C.P. del Livello Locale: Assetto Insediativo da ANI-MA ad ANI-TRZ-ID ed Assetto Vegetazionale per la sola parte delle zone di concentrazione volumetrica in parte da BACO a COL ISS per la sola parte non già in COL ISS.
2) Modifica della previsione del P.U.C. da NO-INS amb a DTA Piantorino-Restrengo.
3) Disciplina del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo.

Scheda	**DTA – Distretto di Trasformazione produttivo-artigianale Area in Località Piantorino-Restrengo**

Il Distretto di Trasformazione DT2 Piantorino-Restrengo si articolata nei seguenti Settori:

Settore 1 - Piantorino
Settore 2 - Restrengo

SETTORE 1 Piantorino **SETTORE 2 Restrengo**	**Norme Generali**

Potenzialità edificatoria di base

1. Viene attribuita una potenzialità edificatoria di base per il Settore 1 Piantorino di 6.500 mq di s.a. e di 10.000 mq. per il Settore 2 Restrengo.
2. Non sarà conteggiata nella potenzialità edificatoria attribuita in mq. di s.a. di ciascun Settore, la volumetria in mc. o la superficie agibile (s.a.) relativa a:
   A) edifici e manufatti con destinazione a servizi pubblici previo accordo con il Comune.
   B) edifici e manufatti con destinazione a servizi privati (servizi sanitari aziendali, asilo nido aziendali, mense aziendali, servizi sportivi e ricreativi, ecc.), con convenzione almeno decennale con il Comune o altro Ente pubblico.
   C) I porticati pubblici e privati.
   D) le superfici residenziali degli alloggi esclusivamente dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive.

   E) Nel caso dell'insediamento del polo della ceramica, spazi di tipo espositivo/laboratori, qualora convenzionati con il Comune, rientrano nella fattispecie di cui ai punti A) e B) del presente comma 2 del presente paragrafo "Potenzialità edificatoria di base". (parte aggiunta con DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

3. Condizioni necessarie per l'attribuzione della potenzialità edificatoria di base a ciascun Settore sono:
   A) La garanzia dell'accesso attraverso il ponte esistente della cava Beata che potrà essere potenziato o ricostruito.
   B) La realizzazione della arginatura per il tratto di competenza di ciascun Settore.
   C) La cessione gratuita dell'uso o della proprietà delle aree previste pubbliche nell'area di intervento oggetto di ciascun P.U.O.
   D) Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale, lungo il torrente Sansobbia.

E) Previsione di un percorso attrezzato collinare a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.

F) L'assenso gratuito (con diritto gratuito di allaccio ai soggetti attuattori) al passaggio di eventuali nuove dorsali delle acque bianche e nere provenienti da altre aree.

G) La progettazione esecutiva, la realizzazione, il collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei P.U.O. e nelle aree di cessione (parcheggi pubblici in superficie, verde pubblico, strade pubbliche, marciapiedi pubblici, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aree di sosta, arredo urbano).

H) L'impegno a non richiedere l'agibilità delle parti private da realizzare prima del collaudo delle opere di urbanizzazione previste a carico di ciascun P.U.O., salvo eventuali diversi accordi con l'Amministrazione Comunale.

I) Adozione di forme compositive riconoscibili, identificative e tradizionali, riproponendo elementi di tipicità della zona, con l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere lavorativo e l'adattamento degli edifici alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. Tali indirizzi qualitativi vanno estesi non solo al costruito, ma a tutte le opere di sistemazione esterne correlate.

L) Adozione di criteri di mitigazione anche attraverso l'uso di materiale vegetale.

~~M) Adozione criteri progettuali di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale: calce idraulica naturale, materiali isolanti naturali, rivestimenti e vernici naturali, ecc.)~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

~~N) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per riscaldamento solare: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 60% del fabbisogno termico annuale per il riscaldamento dei locali e di dell'acqua calda sanitaria.~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

~~O) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per raffreddamento: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico annuale.~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

M)-N)-O) Il fabbisogno energetico (isolamento termico, necessità di climatizzazione invernale ed estiva e acqua calda sanitaria, consumi elettrici) degli edifici industriali-commerciali che si insedieranno nell'area dovrà essere calcolato sulla base delle norme vigenti ma anche della destinazione del singolo fabbricato e della tipologia di processo produttivo che ognuno di essi conterrà. E' preferibile il raggiugimento di livelli di prestazione energetica migliorativi rispetto alle norme vigenti, attraverso *l'adozione di criteri progettuali di bioclimatica e di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale) relativamente agli impieghi di natura esterna, comunque non strutturale. Tali criteri si intendono riferiti in particolare alle opere di finitura esterna, restando inteso che le parti strutturali ed i tamponamenti degli edifici potranno essere realizzati anche con elementi prefabbricati, opportunamente mitigati ed inseriti.* ***Dovrà inoltre essere presa in considerazione una eventuale produzione locale di elettricità, con fonti rinnovabili o in cogenerazione.*** (emendamento contenuto nella DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

P) Recupero di acque piovane: canalizzazioni e cisterne distinte per il recupero delle acque piovane dalle coperture e per il recupero delle acque piovane dalle aree di pertinenza. Nelle aree private di intervento, le cisterne dovranno essere dimensionate a circa 0,1 mc per ogni mq. di superficie impermeabilizzata.

Q) Permeabilità dei suoli:
  Q1) nel caso in cui nel sottosuolo non siano presenti interrati:
    Q1a) realizzazione in materiali non permeabili della viabilità privata di servizio agli edifici per il solo tratto di collegamento tra l'edificio e la rete viaria pubblica;
    Q1b) realizzazione della rimanente viabilità privata e le aree di pertinenza con sistemazioni a verde e/o pavimentazioni con materiali aventi caratteristiche di elevata permeabilità;
  Q2) nel caso in cui nel sottosuolo siano presenti interrati richiesti e concordati con il Comune, l'obbligo di permeabilità non opera.

R) Completa "adattabilità", ad esclusione delle parti prettamente produttive per ragioni di funzionalità, di ciascuna unità, per ottenere l'"accessibilità" per abbattimento delle barriere architettoniche con opere minime in caso di presenza di soggetti diversamente abili con carrozzina.

S) Obbligo di collegamento al sistema delle fognature nere comunali.

T) L'impegno del soggetto atuattore all'atto della prima cessione delle unità immobiliari realizzate, a costituirsi in un condominio per tutto il Settore di intervento del P.U.O. per la gestione degli obblighi sulle urbanizzazioni e dei rapporti con il Comune.

U) L'impegno del soggetto attuattore ad aderire al supercondominio esteso almeno ai 2 Settori del distretto, che si formerà all'atto di approvazione dei 2 P.U.O.; tale supercondominio assorbirà tutti i compiti del condominio di ciascun Settore. Tale obbligo deve essere esteso eventualmente ad altre parti aggiunte con eventuali future varianti.

V) La diversa previsione dei suddetti punti può essere derogata dal Comune a seguito di accordi con i soggetti attuattori e tale deroga non costituisce variante urbanistica

~~*4. Criteri progettuali preferibili:*~~ (proposta di paragrafo aggiunto con proposta di Controdeduzioni e poi sostituito con emendamento contenuto nella DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

~~*A) Adozione di criteri progettuali di bioarchitettura (uso ove possibile di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale: calce idraulica naturale, materiali isolanti naturali, rivestimenti e vernici naturali, ecc.), relativamente agli impieghi di natura esterna, comunque non strutturale. Tali criteri si intendono riferiti in particolare alle opere di finitura esterna. Resta inteso che le parti strutturali ed i tamponamenti degli edifici potranno essere realizzati anche con elementi prefabbricati, opportunamente mitigati ed inseriti.*~~

~~*B) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per riscaldamento: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire la parte tecnicamente ed economicamente sostenibile del fabbisogno termico annuale per il riscaldamento dei locali e dell'acqua calda sanitaria.*~~

~~*C) Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per raffreddamento: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire la parte tecnicamente ed economicamente sostenibile del fabbisogno termico annuale.*~~

Trasferimento della potenzialità edificatoria o di obblighi

1) In ciascuno dei Settori 1 Piantorino e 2 Restrengo, nelle zone di concentrazione volumetrica, può essere trasferita del tutto o in parte la potenzialità edificatoria di tutto il distretto e/o i relativi obblighi, a condizione della cessione al Comune delle aree di Cessione ACS individuate.

Zona di Concentrazione Volumetrica (ZCV)

1. Rappresenta l'area dove dovranno essere localizzate le nuove costruzioni. La ZCV è vincolante per il posizionamento del sedime degli edifici.
2. Le zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici, ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.
3. La parte di ZCV non occupata da nuove costruzioni potrà essere anche utilizzata come area privata o ceduta al Comune come standards pubblici.
4. La diversa individuazione delle zone ZCV, se avvallata dalla Giunta Comunale, non costituisce variante urbanistica.

Aree di Cessione (ACS)

1. Sono le aree destinate nelle soluzioni progettuali previste, a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti e in quanto tali devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.
   Edifici e manufatti con destinazione a servizi pubblici previo accordo con il Comune ed Edifici e manufatti con destinazione a servizi privati (servizi sanitari aziendali, asilo nido aziendali, mense aziendali, servizi sportivi e ricreativi, ecc.), con convenzione almeno decennale con il Comune o altro Ente pubblico, potranno essere collocati anche nelle zone ACS. (parte aggiunta con DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)
2. Le ACS devono essere cedute gratuitamente al Comune in uso o in proprietà e possono essere computate, se ne hanno i requisiti, a standards urbanistici pubblici.
3. Rientra tra le aree di cessione obbligatoria gratuita o di uso pubblico, o di eventuale concessione nel caso di aree demaniali, per le quali il corridoio spondale del torrente Sansobbia per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale. Qualora tale corridoio ricada nelle aree indicate nella cartografia quali Zone di Concentrazione Volumetrica è inteso che il suddetto corridoio dovrà comunque essere ceduto e non potrà essere Zona di Concentrazione Volumetrica, salvo diversi accordi con il Comune.
4. La diversa individuazione delle zone AC, o del percorso spondale pedonale e ciclabile del Sansobbia, se avvallata dalla Giunta Comunale, non costituisce variante urbanistica.

Scomputabilità degli Oneri di Urbanizzazione dovuti (paragrafo aggiunto con DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

1. *Tutti gli oneri di urbanizzazione dovuti saranno completamente scomputabili: quelli di interesse esclusivo dell'operatore con opere di interesse esclusivo dell'operatore e quelli eventuali di interesse generale con opere di interesse generale.*

MODALITÀ ATTUATTIVE

1. Viene attribuita la possibilità di attuazione autonoma di ciascun nuovo Settore (1 e 2) attraverso un P.U.O. autonomo di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto ed attraverso uno Schema della viabilità del distretto. Con accordo tra i soggetti attuattori potrà essere presentato un P.U.O. esteso a più Settori e all'intero Distretto di Trasformazione.

DISCIPLINA DEI SETTORI DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTA

Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo	
Norme Tecniche di Attuazione Comuni	**Settore 1 Piantorino** **Settore 2 Restrengo**

Standards Urbanistici e Monetizzazione

1. Complessivamente la superficie da destinare ad attività collettive, a verde pubblico (compresa l'area boscata e le percorrenze ciclabili) o a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie di ciascun Settore.
2. Gli standard urbanistici pubblici che il soggetto attuattore dovrà reperire (o monetizzare) per ciascuno dei Settori saranno parametrati:
   - per la funzione residenziale ed assimilabile, per ogni abitante insediabile, alla misura minima di mq. 25;
   - per la funzione commerciale, direzionale ed assimilabile, per ogni 100 mq. di superficie agibile (s.a.), alla quantità minima di mq. 80, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi pubblici, in aggiunta ai parcheggi privati pertinenziali o in dotazione previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente che sono comunque fissati nella misura minima al successivo comma.
3. Per sedi viarie si intendono le strade carrabili, gi spartitraffico, i marciapiedi adiacenti alla carreggiata. I marciapiedi dovranno avere una larghezza di almeno 1,5 m.
   Nel caso di marciapiedi adiacenti la carreggiata e quale continuazione di zone di verde pubblico attrezzato, potranno computarsi come verde pubblico attrezzato la parte eccedente 1.5 m.
   Le piste ciclabili, purché separate dalla carreggiata potranno essere computate come standard urbanistico.
4. I parcheggi privati pertinenziali o in dotazione dovranno essere reperiti nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq. di s.a. ad esclusione delle superfici a destinazione produttiva.
5. Nel caso di mancato reperimento i parcheggi privati pertinenziali o in dotazione saranno monetizzati al valore di € 1.000 al mq., con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della suddetta variante urbanistica.
6. L'edificio comprendente l'immobile a cui vengono asserviti i parcheggi pertinenziali dovrà trovarsi a non più di 500 m. di percorrenza pedonale.
7. Gli standard urbanistici pubblici e quelli privati non reperiti in ciascun Settore 1 e 2, possono essere soddisfatti in un altro degli stessi, o nelle zone limitrofe.
8. Per gli Standards Urbanistici Pubblici, per le destinazioni non produttive, valgono le seguenti disposizioni:
   A) La quota minima di 4,5 mq. per abitante insediabile di "aree per l'istruzione" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera a) e la quota minima di 2 mq. per abitante insediabile di "aree per attrezzature di interesse comune" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera b), dovranno essere commutate in "aree per parcheggi pubblici" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) e/o in "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4).
   B) La quota minima di mq. 2,5 per abitante insediabile, insieme alle altre quote minime di standards urbanistici pubblici commutati, di "aree per parcheggi pubblici" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d), nel caso in cui il progetto di P.U.O. fosse carente, dovranno

essere monetizzate al valore di € 1.000 al mq. di parcheggio, con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della variante urbanistica.

C) La quota minima di 9 metri quadri per abitante insediabile, insieme alle altre quote minime di standards urbanistici pubblici commutati, di "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4), nel caso in cui il progetto di P.U.O. fosse carente, dovranno essere monetizzate al valore di € 260 al mq. di verde pubblico, con indicizzazione I.S.T.A.T. dal momento di approvazione della variante urbanistica.

D) La quota restante minima di 7 mq. per abitante insediabile di standards urbanistici pubblici da prodursi, sarà assorbita dalle eccedenze delle altre precedenti categorie.
La quota rimanente e dovrà essere commutata in "aree per parcheggi pubblici" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera d) e/o in "aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" (D.M. 1444/1968 - art. 3 lettera c) o quale "spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale" (legge regionale n. 25 del 1995, art. 4).

Standard di qualità dei parcheggi

1. Il 5% dei parcheggi pubblici e privato, arrotondati all'unità superiore, dovrà essere idoneo e riservato ai soggetti diversamente abili con carrozzina.
2. Gli stalli dei parcheggi pubblici e privati avranno dimensioni minime di larghezza m. 2,60 e lunghezza 5,00 m.
3. Vengono computati come standards urbanistico a parcheggio pubblico o privato lo stallo o l'area di parcheggio, mentre vengono esclusi dal computo lo spazio di manovra e la viabilità di accesso al parcheggio.
4. Diversi standards di qualità, purché nel rispetto delle norme di legge, se avvallati dalla Giunta Comunale, non costituiscono variante urbanistica.

Prestazioni a carico degli interventi di ciascun Settore

1. Oltre agli standard urbanistici dovuti nella quantità prevista per l'intervento proposto, i soggetti attuattori dovranno realizzare i tratti di strada pubblica eventualmente ubicati all'interno del Settore stesso.
2. I soggetti attuattori dovranno mettere a disposizione le aree per realizzare opere di urbanizzazione o le aree marginali di confine eventualmente interessanti gli interventi edificatori limitrofi.

Distretto di Trasformazione DT2	
Scheda	**SETTORE 1 Piantorino**

Dimensione Settore	21.746 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV1	9.023 mq. circa
		Area di Cessione – ACS1	12.723 mq. circa
Strumento d'Attuazione	- PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) che dimostri il		

	corretto inserimento nel contesto - Con accordo tra i soggetti attuattori il P.U.O. potrà essere esteso all'altro Settore del Distretto di Trasformazione DTA
Interventi ammessi con P.U.O.	- Nuova costruzione
Interventi ammessi nelle more di attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria e straordinaria dell'esistente
Interventi ammessi dopo l'attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro - Risanamento Conservativo - Accorpamento di unità immobiliari o di parti di esse - Ristrutturazione Edilizia (con esclusione del cambio di destinazione d'uso in residenziale) - Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione
Funzioni ammesse	**7.2 Destinazione produttiva (PR)** Comprende le seguenti funzioni: 7.2.1 industria e artigianato 7.2.3 magazzini 7.2.4 laboratori di ricerca 7.2.5 attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi) 7.2.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori 7.2.7 uffici e servizi per gli impianti produttivi 7.2.8 piccolo artigianato, laboratori e botteghe 7.2.9 terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale (ad esempio tipografie) Viene compresa nelle suddette funzioni la funzione residenza dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive. **7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT)** Comprende le seguenti funzioni: 7.3.3 commercio all'ingrosso 7.3.6. spazi espositivi

	7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP) Comprende le seguenti funzioni: 7.7.1 viabilità 7.7.2 parcheggi 7.7.3 verde pubblico 7.7.4 impianti sportivi 7.7.5 parchi 7.7.6 impianti di depurazione 7.7.8 depositi delle aziende erogatrici di servizi - Attività agricola e vivaistica - Laboratori artigianali legati alla ceramica - Servizi pubblici o ad uso pubblico - Servizi sportivi pubblici, convenzionati e privati - Verde Pubblico - Verde Privato
Altezza max	misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: 16 m.
Potenzialità edificatoria di base	6.500 mq. max superficie agibile (s.a.)
Potenzialità edificatoria opzionale aggiuntiva derivante dalla cessione di aree in zona ACS1 – NO INS amb	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb
Potenzialità edificatoria opzionale di premialità per presentazione di unico P.U.O. per l'intero Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo.	incremento del 10% della capacità edificatoria max raggiunta per un totale di: 6.500 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base + 500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS1 – NO INS amb 7.000 mq. max (s.a.) + **700 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA** **7.700 mq. max (s.a.) TOTALE**

	Area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb
Dimensione Area	18.449 mq. circa
Interventi ammessi	Sono ammessi gli interventi previsti dal P.U.C. per le zone

	NO-INS amb: territori non insediabili con valore ambientale
Potenzialità edificatoria opzionale da trasferirsi nelle zone ZCV del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb

Distretto di Trasformazione DT2	
Scheda	**SETTORE 2 Restrengo**

Dimensione Settore	34.026 mq. circa	Zona di Concentrazione Volumetrica – ZCV2	13.890 mq. circa
		Area di Cessione – ACS2	20.136 mq. circa
Strumento d'Attuazione	- PUO di iniziativa privata e/o pubblica, esteso a tutto il Settore, contenente uno Studio Organico di Insieme (S.O.I.) che dimostri il corretto inserimento nel contesto - Con accordo tra i soggetti attuattori il P.U.O. potrà essere esteso all'altro Settore del Distretto di Trasformazione DTA		
Interventi ammessi con P.U.O.	- Nuova costruzione		
Interventi ammessi nelle more di attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria e straordinaria dell'esistente		
Interventi ammessi dopo l'attuazione del P.U.O.	- Manutenzione Ordinaria - Manutenzione Straordinaria - Restauro - Risanamento Conservativo - Accorpamento di unità immobiliari o di parti di esse - Ristrutturazione Edilizia (con esclusione del cambio di destinazione d'uso in residenziale) - Modifica o sostituzione delle opere di urbanizzazione		
Funzioni ammesse	**7.2 Destinazione produttiva (PR)** Comprende le seguenti funzioni:		

	7.2.1 industria e artigianato 7.2.3 magazzini 7.2.4 laboratori di ricerca 7.2.5 attrezzature sociali a servizio degli impianti produttivi (es. mense - ristori - pubblici esercizi) 7.2.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori 7.2.7 uffici e servizi per gli impianti produttivi 7.2.8 piccolo artigianato, laboratori e botteghe 7.2.9 terziario avanzato: comprende le attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica ed impiantistica, le cui esigenze edilizie, diverse da quelle prettamente industriali, risultano compatibili con la residenza e con l'ambiente naturale (ad esempio tipografie) Viene compresa nelle suddette funzioni la funzione residenza dei custodi e/o degli imprenditori artigiani delle attività produttive. **7.3 Commerciale - scambio (SC) / direzionale (SCT)** Comprende le seguenti funzioni: 7.3.3 commercio all'ingrosso 7.3.6. spazi espositivi **7.7 Attrezzature ed impianti pubblici (AIP)** Comprende le seguenti funzioni: 7.7.1 viabilità 7.7.2 parcheggi 7.7.3 verde pubblico 7.7.4 impianti sportivi 7.7.5 parchi 7.7.6 impianti di depurazione 7.7.8 depositi delle aziende erogatrici di servizi - Attività agricola e vivaistica - Laboratori artigianali legati alla ceramica - Servizi pubblici o ad uso pubblico - Servizi sportivi pubblici, convenzionati e privati - Verde Pubblico - Verde Privato
Altezza max	misurata dal punto più basso del piano di campagna del terreno sistemato fino alla gronda: 16 m.

Potenzialità edificatoria di base	10.000 mq. max superficie agibile (s.a.)
Potenzialità edificatoria opzionale aggiuntiva derivante dalla cessione di aree in zona ACS2 – NO INS amb	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 1.500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb
Potenzialità edificatoria opzionale di premialità per presentazione di unico P.U.O. per l'intero Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo.	incremento del 10% della capacità edificatoria max raggiunta per un totale di: 10.000 mq. max (s.a.) potenzialità edificatoria di base + 1.500 mq. max (s.a.) per cessione intera area ACS2 – NO INS amb 11.500 mq. max (s.a.) + **1.150 mq. max (s.a.) per incremento 10% PUO intero DTA** **12.650 mq. max (s.a.) TOTALE**

	Area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb
Dimensione Area	80.227 mq circa
Interventi ammessi	Sono ammessi gli interventi previsti dal P.U.C. per le zone NO-INS amb: territori non insediabili con valore ambientale
Potenzialità edificatoria opzionale da trasferirsi nelle zone ZCV del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo	0,01 mq./mq. max superficie agibile (s.a.) 1.500 mq. max superficie agibile (s.a.) nel caso di cessione dell'intera area di cessione opzionale ACS2 – NO INS amb

MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTA

1. Non costituisce variante urbanistica, purché siano dimostrati, la compatibilità alla variante al P.U.C. in argomento ed al P.U.C. stesso ed i miglioramenti conseguiti, quando si abbia:
   - Diversa divisione dei Settori del Distretto di Trasformazione DT2.
   - Rettifiche della perimetrazione del Distretto di Trasformazione DT2 entro il 5%. della superficie totale.
   - Variazioni non superiori al 5% delle quantità complessive previste.
   - Modifiche, non superiori al 10%, delle quantità attribuite a ciascuna delle diverse utilizzazioni, nel rispetto del limite del limite del 5% delle quantità complessive.
   - Incrementi delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

1. 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);

- i progettisti della variante al PUC;

- 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.

Albisola Superiore, 18 Luglio 2013

Il responsabile
del Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio
Arch. Roberto Delucis