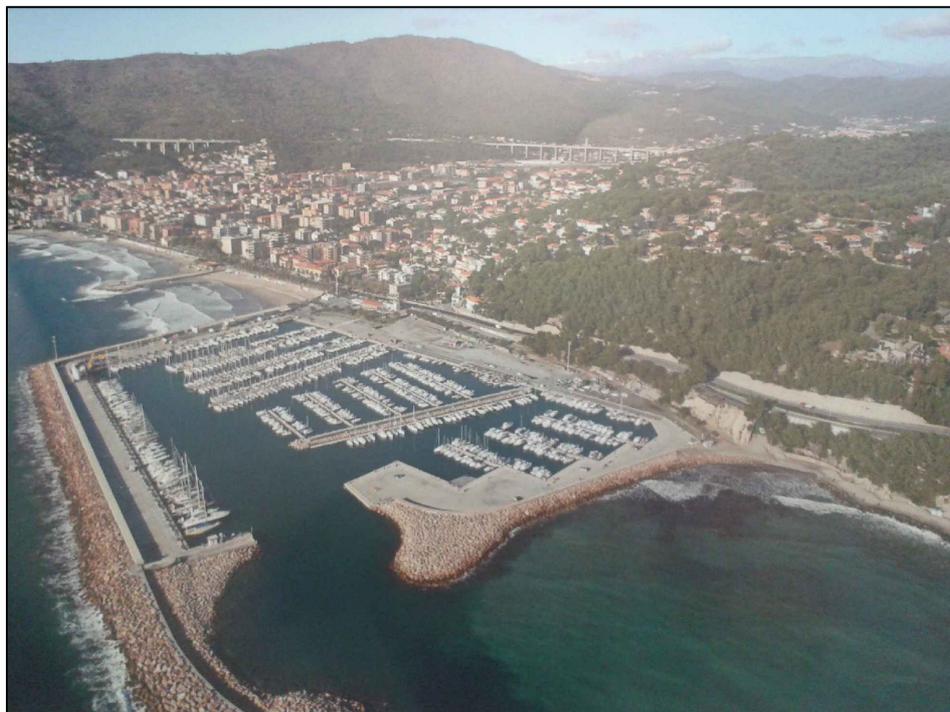


COMUNE DI ANDORA PROVINCIA DI SAVONA



PUO A MODIFICA DELLO S.U.A. APPROVATO CON
PROVVEDIMENTO FINALE IN DATA 16/03/2010 -
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE TR-CO2 IN
AGGIORNAMENTO AL PUC

oggetto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Data Maggio 2020

Progettisti Arch. Paolo Ghione
Geom. Anna Lisa Borghino Arch. Antonella Nalbone Arch. Isabella Rabellino

revisioni

	data	note		
1	Maggio 2020	Modifiche a seguito conf. servizi		
2				
3				
4				
5				

Elaborato

2

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 1 - CAMPO DI APPLICAZIONE E FINALITÀ DEL PUO

L'ambito, interessato dal presente progetto urbanistico operativo di iniziativa pubblica nel seguito definito semplicemente PUO, è relativo al distretto di Capo Mele, in zona Tr-Co 2 individuato dal PUC del comune di Andora.

Detto ambito è perimetrato in nella tavola n. 1 del presente PUO.

Il PUO disciplina la complessiva trasformazione del suddetto ambito allo scopo di realizzare un insediamento di edilizia pubblica dotata delle necessarie infrastrutture ed urbanizzazioni.

ARTICOLO 2 - ELABORATI

1 – Il PUO si compone dei seguenti elaborati:

Elaborato n.	titolo	data	prot. n.
Tav 1	Inquadramento urbanistica	25.06.2020	14281
Tav 2	Stato attuale - planimetria Generale	25.06.2020	14281
Tav 2.1	Stato attuale - prospetti sezioni	25.06.2020	14281
Tav 2.2	Stato attuale - planimetria reti sottoservizi - impianto elettrico	25.06.2020	14281
Tav 2.3	Stato attuale - planimetria reti sottoservizi - acque nere acquedotto	25.06.2020	14281
Tav 3	Progetto - planimetria generale	25.06.2020	14281
Tav 3.1	Progetto - prospetti sezioni	25.06.2020	14281
Tav 3.2	Progetto - planimetria generale individuazione Lotti	25.06.2020	14281
Tav 4	Progetto - Lotto 1 servizi portuali sedi Ama e Guardia Costiera	20.09.2019	10926
Tav 4.1	Progetto - Lotto 1 servizi portuali cave bateaux e servizi spiaggia	25.06.2020	14281
Tav 5	Progetto - Lotto 2 sistemazioni esterne - planimetria	25.06.2020	14281
Tav 6	Progetto - Lotto 3 Park - piante	20.09.2019	10926
Tav 6.1	Progetto - Lotto 3 Park - prospetti sezioni	20.09.2019	10926
Tav 7	Progetto - Lotto 4 commerciale/direzionale/pubblci esercizi - piante sezioni prospetti	20.09.2019	10926
Tav 8	Progetto - Lotto 5 Pescatori - piante sezioni prospetti	20.09.2019	10926
Tav 9	Progetto - Lotto 6 Cantiere navale - piante sezioni prospetti	25.06.2020	14281
Tav 10	Raffronto - stato attuale progetto planimetria	25.06.2020	14281
Tav 10.1	Raffronto - stato attuale progetto prospetti sezioni	25.06.2020	14281
Tav 10.2	Raffronto - progetto definitivo approvato progetto planimetria	25.06.2020	14281
Tav 11	Progetto - planimetria reti sottoservizi - impianto elettrico	25.06.2020	14281

Tav 11.1	Progetto - planimetria reti sottoservizi - acque nere acquedotto	25.06.2020	14281
Tav 12	Progetto - Abbattimento Barriere Architettoniche	25.06.2020	14281
Tav 13	Foto inserimenti	25.06.2020	14281
Tav. 13.1	Foto inserimenti confronto progetto definitivo approvato progetto	25.06.2020	14281
Tav.14	Zonizzazione standard pubblici	25.06.2020	14281
Tav.15	Progetto opere marittime	25.06.2020	14281
Tav.16	Progetto travel lift	25.06.2020	14281
Tav.17	Progetto su rilievo batimetrico	25.06.2020	14281
Elab 1	Relazione generale	25.06.2020	14281
Elab 2	Norme Tecniche di Attuazione	25.06.2020	14281
Elab 3	Verifica di assoggettabilità VAS – rapporto preliminare	20.09.2019	10926
Elab 4	Relazione geologica e geotecnica – integrazioni	20.09.2019	10926
Elab 5	Documentazione Fotografica	20.09.2019	10926
Elab 6	Relazione determinazione durata concessione demaniale		
Elab 7	Bozza Atto di Convenzione	20.09.2019	10926
Elab 8	Relazione opere marittime	25.06.2020	14281
Allegato all'Elab.8	Relazione tecnica - Studio su modello dell'agitazione ondosa all'interno del Marina di Andora	25.06.2020	14281
Elab 9	Studio preliminare ambientale	25.06.2020	14281
Elab 10	Computo metrico estimativo	25.06.2020	14281

ARTICOLO 3 - FASI DI INTERVENTO

1) Il PUO di iniziativa pubblica potrà essere attuato da pubblici Comune di Andora o altri enti pubblici, finanziato da investimenti diretti o da bandi regionali o comunitari, che saranno ammissibili per le opere previste attraverso lotti funzionali, o da privati individuati dalle forme previste di evidenza pubblica ai sensi delle normative vigenti in materia, come da elaborato Tav 3.2:

lotto 1: servizi portuali;

lotto 2: sistemazione aree esterne;

lotto 3: Park;

lotto 4: commerciale direzionale pubblici esercizi;

lotto 5: Pescatori;

lotto 6: Cantiere navale;

lotto 7: Opere a mare;

lotto 8: Messa in sicurezza diga sopraflutto;

lotto 9: Nautica minore;

lotto 1A: sistemazione percorso pedonale;

2) Il Lotto 8 è stato approvato con lo SUA in data 16/03/2010 e successivamente è stato approvato il Progetto Definitivo ai sensi della determinazione dirigenziale n. 3/2013 e mantenuto nel presente PUO a modifica dello SUA in quanto opere di difesa aggiuntive del litorale.

3) Il Lotto 1A è stato approvato con lo SUA in data 16/03/2010 e successivamente è stato approvato con il Progetto Definitivo ai sensi della determinazione dirigenziale n. 3/2013 e in data 04.10.2016 sono stati consegnati i lavori, pertanto per tale intervento non si è intervenuti con nessuna modifica rispetto a quanto approvato.

4) L'individuazione dei lotti di intervento, così come definiti, ha valore cogente, talché non si potrà procedere alla modifica degli stessi, se non con opportuno procedimento di variante al PUO. Sarà invece consentito sviluppare unitariamente la progettazione definitiva/esecutiva dei singoli lotti prevedendo anche la realizzazione per comparti o di due o più lotti.

5) Previ accordi con il Comune, vista la complessità delle opere, potranno essere rilasciati titoli abilitativi di durata maggiore a quello previsto dalle norme vigenti e che il cronoprogramma potrà essere modificato per esigenze dovute alla complessità dei lavori o in merito alle complesse operazioni di finanziamento (con approvazione della Giunta Comunale) senza comportare modifica al PUO.

ARTICOLO 4 - DESTINAZIONI D'USO

1 - Le destinazioni d'uso ammesse dal PUO sono le seguenti:

- a) commerciale;
- b) direzionale;
- d) autorimesse pluripiano;
- e) servizi pubblici e privati
- d) produttivo;

ARTICOLO 5 – PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Per ciascun lotto d'intervento è definita la Superficie Agibile (Sa) come risulta nella cartografia e nelle tabelle di PUO.

Per quanto riguarda il calcolo della Superficie Agibile (Sa), delle Superfici Accessorie (S.Acc.), e di tutti i restanti parametri urbanistici (altezze, volumi , linee di gronda, numero di piani, ecc...), si fa riferimento a quanto stabilito dagli elaborati grafici e descrittivi del PUO.

Il PUO prevede le seguenti destinazioni urbanistiche:

Commerciale/direzionale		sup. agibile	mq	1.936,50
Produttivo	pescatori	sup. agibile	mq	519,00
	Cantiere navale	sup. agibile	mq	277,00
	Artigianale Cale esistenti	sup. agibile	mq	278,00
Servizi portuali: direzionale sede soc. AMA		sup. agibile	mq	462,00
	Servizi sede Guardia Costiera	sup. agibile	mq	226,00
	Servizi gestione porto	sup. agibile	mq	392,00
	Cave bateaux (magazzini)	sup. agibile	mq	412,50
Park pubblici n. posti 299 di cui:		sup.	mq	4.175,50
	in struttura n. posti 275			
	a raso n. posti 24			
Park pertinenziali:				
- posti barca* n. posti 187 di cui:		sup.	mq	2.475,00
	in struttura n. posti 82			
	a raso n. posti 105			
- AMA e Capitaneria n. posti 19 a raso		sup.	mq	257,00
- Pescatori n. posti 8 di cui:		sup.	mq	110,87
	in struttura n. posti 2			
	a raso n. posti 6			
- Produttivo n. posti 3		sup.	mq	38,30
Park Commerciale ** 0,8 x Sup. Commerciale =			mq	1.549,20

** Per il commerciale ai sensi del paragrafo 15 della D.C.R. n. 32/2012 e s.m.i. la dotazione di parcheggi è data da 0,8 x Sup. netta vendita, che porta ad una superficie pari a circa 1551mq; la richiamata norma prevede che sia a standard la somma dei parcheggi pertinenziali e

parcheggi pubblici, per cui a seguito delle Norme di Settore Commerciale e delle NUG di PUC viene suddiviso in mq 773 parcheggio pubblico e mq 778 parcheggio pertinenziale.

Dalla tabella che segue si evince che le quantità di aree in progetto, destinate a parcheggi pubblici e a verde pubblico, soddisfano le richieste.

Richiesta P.U.C.		Aree pubbliche in Progetto	
Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.	Parcheggi Pubb.	Verde Pubb.
2.052	2.052	4.175,5	9.503,94

* In riferimento a quanto previsto dal Piano della Costa, relativamente ai parcheggi in dotazione ai posti barca, è opportuno evidenziare che l'area portuale (specchio acqueo) è stata autorizzata prima dell'entrata in vigore del suddetto Piano, e che nel progetto del presente PUO sono stati confermati 2275 mq di posti auto assegnati in dotazione ai posti barca ed aggiunti 200,6 mq (14 posti auto) a seguito dell'ampliamento dei posti barca (22 posti barca)

I parcheggi pubblici previsti dal presente PUO per una sup. di circa 4.175,50 mq soddisfano ampiamente quanto dovuto per le destinazioni commerciali e produttive.

Risultano inoltre verificati le superfici per i parcheggi pertinenziali attività produttive e direzionali.

ARTICOLO 6 - PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO E GEOTECNICO

Si prescrive di attenersi alle indicazioni della relazione geologico tecnica allegata al PUO.

Nelle fasi definitive ed esecutive del progetto dovranno essere seguite le prescrizioni tecniche di seguito elencate:

a) esecuzione di una campagna di sondaggi geognostici con prelievo di campioni (carotaggi a rotazione in numero sufficiente, analisi di laboratorio sui campioni estratti) al fine di meglio definire le caratteristiche fisico – meccaniche e geotecniche dei terreni presenti e la parametrizzazione dei terreni di fondazione ;

b) esecuzione di una campagna di stese sismiche (indagini in numero sufficiente con il metodo della sismica a rifrazione) al fine di analizzare realmente l'omogeneità litologica e meccanica dei terreni, con particolare riguardo alla porzione d'aera soggetta a sbancamento.

c) seguire le indicazioni tecnico-metodologiche indicate nella relazione geologica Elab 4 di PUO.

ARTICOLO 7 – MODALITÀ D'ATTUAZIONE

1) Il PUO, verrà attuato quindi in più lotti di intervento come elencati nell'art. 3 ed ognuno di essi autorizzato da 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).

2) 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.

ARTICOLO 8 - CONVENZIONAMENTO

Il presente PUO nel caso in cui fossero affidati Lotti a soggetto terzo, si attua previa stipula di apposita convenzione tra il Comune di Andora ed il Soggetto Attuatore del singolo lotto o più lotti, nella quale dovranno essere definiti:

- La durata di concessione delle aree.
- Le modalità ed i tempi di attuazione del PUO secondo quanto stabilito dalle presenti N.T.A.;
- L'elenco e l'entità delle opere di urbanizzazione primaria da realizzare a cura e spese dei concessionari.
- Le garanzie finanziarie disposte dal soggetto attuatore.

ARTICOLO 9 - TERMINI DI ATTUAZIONE

1) Il PUO ha una durata di anni 10 (dieci), vincolando gli eventuali Soggetti Attuatori ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi previsti in Convenzione per l'intero periodo di durata. Gli interventi previsti dal PUO dovranno essere ultimati nel triennio successivo al rilascio del titolo abilitativo, fatte salve eventuali proroghe per cause di forza maggiore che, comunque, dovranno essere concesse entro i sopraccitati limiti di validità del PUO.

2) I soggetti privati interessati alla realizzazione dei Lotti individuati dal PUO dovranno presentare la convenzione prevista dall'art. 50 della L.R. n. 36/97 entro 4 mesi dalla data di individuazione del soggetto attuatore.

ARTICOLO 10 - 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 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 in misura non inferiore a quella definita nelle presenti norme;
- la superficie complessiva delle aree che concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

Sono possibili, in sede di progettazione definitiva/esecutiva, modesti spostamenti e aggiustamenti alla posizione dei fabbricati ed ai prospetti purché non vengano meno i requisiti minimi dimensionali per categorie omogenee: distanze, viabilità, parcheggi, aree a servizi, ecc., modifiche planimetriche ai locali tecnici in caso di necessità per installazioni di impianti tecnologici e nuove installazioni di locali tecnici se necessari al trattamento delle acque reflue nere, in modo tale, che non venga alterato significativamente il disegno del PUO.

Sono possibili, in sede di progettazione definitiva/esecutiva lo spostamento 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.

E' possibile durante l'attuazione dei vari lotti modificare l'ordine con conseguente modifica del crono programma senza comportare modifiche al PUO (con approvazione della Giunta Comunale).