

COMUNE DI  
ALBISOLA SUPERIORE  
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL  
P IANO U RBANISTICO C OMUNALE

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale  
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 3 dicembre 2007 n. 38  
"ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO  
REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO"

OGGETTO:	ALLEGATO:
<b>NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE</b> a norma art. 26, comma 4 della L.R. 3 dicembre 2007 n. 38	<b>B</b>
<b>GRUPPO DI LAVORO:</b>	
PROGETTISTI: <b>Arch. Roberto Delucis - Resp. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio</b> <b>Arch. Giorgio Mallarino - Professionista esperto in materia di Edilizia Sociale e Convenzionata</b>	
Collaboratori Amministrativi: <b>Dott.ssa Daniela Peluffo – Funzionario Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio)</b> <b>Sig.ra Antonella Lodovisi - Istruttore Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio)</b>	
Responsabile unico del procedimento: <b>Arch. Roberto Delucis - Resp. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio</b>	
IL SINDACO	DATA: 11/06/2012

**Settore Gestione Territorio e Paesaggio**

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27  
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it  
sito internet:: www.comune.albisola-superiore.sv.it  
codice fiscale partita IVA 00340950096  
S:\VARIANTE PUC LR 38-2007\Variante PUC LR 38-2007 --- 2012 06 11 Elaborati agg\Variante PUC LR 38-1997 --- 2012 06 11 Modifiche SINDACO-DELUCIS.doc

Comune Certificato  
Qualità e Ambiente



Pag. 1 di 4

## **VARIANTE P.U.C. NORME DI CONGRUENZA E SCHEDE PROGETTUALI**

### **ART. 1**

#### **Residenza Convenzionata**

1. Per ciascun intervento di edilizia residenziale nei distretti di trasformazione deve essere destinata ad edilizia convenzionata una percentuale pari al 10 % della S.A. totale residenziale.
2. Nella Ambito Urbano 1.2 del P.U.C., nell'area ex P.E.E.P. Mariconi viene prevista la realizzazione di un intervento di edilizia convenzionata

#### **Area di Intervento Mariconi**

dimensione settore 2	7250 mq ca.
funzioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"><li>- edilizia convenzionata residenziale</li><li>- edilizia a Canone Moderato (ERS)</li><li>- esercizi commerciali al piano terra</li><li>- verde pubblico attrezzato</li><li>- parcheggio privato interrato</li><li>- parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso</li><li>- interesse comune al piano terra</li><li>- servizi pubblici e privati</li></ul>
superficie lorda utile max	4.100
densità massima	1.8 mq/mq (escluse le volumetria da destinare a servizi pubblici) fino ad un massimo di 2,00 mq/mq
h massima	16 m (5 piani fuori terra)

### **ART. 2**

#### **Edilizia Residenziale Sociale (E.R.S.)**

1. Al fine di soddisfare il fabbisogno di E.R.S., (Edilizia Residenziale Pubblica – E.R.P., Canone Moderato - C.M., emergenze temporanee - A.T.), alla capacità edificatoria totale del Piano Urbanistico Comunale viene aggiunto un massimo di 4.000 mq. di Superficie Agibile (S.A.) da distribuirsi preferibilmente per circa il 30% con alloggi tra i 50 ed 95mq. circa e per circa il 70% con alloggi inferiori a 50 mq..

Le suddette percentuali potranno variare tra di loro in ragione delle richieste abitative.

---

#### **Settore Gestione Territorio e Paesaggio**

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27  
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it  
sito internet:: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096  
S:\VARIANTE PUC LR 38-2007\Variante PUC LR 38-2007 --- 2012 06 11 Elaborati agg\Variante PUC LR 38-1997 --- 2012 06 11 Modifiche SINDACO-DELUCIS.doc

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



Tale capacità edificatoria aggiuntiva per ERS è distribuita come di seguito nei suddetti ambiti del P.U.C.

L.R. 38/2007		Ambiti P.U.C	n° alloggi	NOTE
<b>artt. 14-15-16</b>	<b>ERS</b> (edilizia residenziale pubblica, canone moderato, emergenze temporanee)	DT1	12	DT1, escluso il settore 1, con possibilità di estensione al sub-ambito AU 1.4.1, attuazione tramite di Progetto Urbanistico Operativo.
		DT2	2	Settore 2 - DT2, area ex Gasometro.
		aiE	2	Subambito di riqualificazione - Area Piazza Martiri della Libertà, attuazione tramite Progetto Urbanistico Operativo.
		aiG	3	Subambito di completamento tra Luceto e Carpineto, attuazione tramite Progetto Urbanistico Operativo.
		aiH	2	Subambito di completamento Carpineto, attuazione tramite Progetto Urbanistico Operativo.
		AA	15	Ambito produttivo-artigianale in area tra rio Porzi e Borgo degli Ulivi, la nuova destinazione residenziale per il reperimento di ERS dovrà essere conseguita previa presentazione di Progetto Urbanistico Operativo.
		AS	7	Ambito sportivo speciale, la nuova destinazione residenziale per il reperimento di ERS dovrà essere conseguita previa presentazione di Progetto Urbanistico Operativo.
		AU 2.5	4	Area di completamento con ricorso a Progetto Urbanistico Operativo per interventi di nuova edificazione
<b>TOTALE ERS =</b>		<b>47</b>		

La capacità edificatoria aggiuntiva può essere tralata tra i vari ambiti sopra individuati a condizione che in ciascun ambito non venga superato la densità urbanistica di 1,2 mq. per mq.

2. Gli interventi aventi destinazione residenziale di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso ristrutturazione urbanistica superiori a 500 mq di Superficie agibile, sono assoggettati al reperimento o alla monetizzazione (nel caso di monetizzazione la SA complessiva dell'intervento non sarà ridotta della quota ERS) della quota di ERS del 4% della capacità edificatoria, superiore a 500 mq..

Nel caso degli ambiti indicati nella precedente tabella (ad esclusione di AA e AS), sono assoggettati al reperimento o alla monetizzazione della quota di E.R.S. nella misura prevista dalla tabella stessa, aggiuntiva rispetto alla capacità edificatoria dell'ambito stesso.

## Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
 tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27  
 E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it  
 sito internet:: www.comune.albisola-superiore.sv.it  
 codice fiscale partita IVA 00340950096

S:\VARIANTE PUC LR 38-2007\Variante PUC LR 38-2007 --- 2012 06 11 Elaborati agg\Variante PUC LR 38-1997 --- 2012 06 11 Modifiche SINDACO-DELUCIS.doc

Comune Certificato  
 Qualità e Ambiente



La superficie destinata all'ERS dovrà essere calcolata applicando la prevista aliquota percentuale alla SA edificabile eccedente i 500 mq.

Nelle more dell'emanazione dei criteri regionali, è stabilito l'importo della eventuale monetizzazione, corrispondente alle quote di ERS come sopra individuate, in 2.000 €/mq. di S.A.. Tale importo sarà adeguato annualmente secondo l'indice ISTAT del costo di costruzione di fabbricati residenziali.

Negli interventi privati da realizzare in variante alle previsioni del vigente P.U.C. da cui consegua un incremento della funzione residenziale, per la parte incrementata dovranno reperire o monetizzare una ulteriore quota di alloggi ERS pari al 8% della superficie agibile residenziale incrementata.

Gli interventi previsti negli ambiti indicati nella precedente tabella non sono sottoposti ad ulteriore reperimento di ERS, salvo quello in essi previsto, nel caso in cui le edificazioni previste in tali ambiti non siano sottoposte a varianti incrementative.

Nel caso in cui negli ambiti indicati siano previste varianti incrementative, il numero degli alloggi di ERS da garantire o da monetizzare è quello derivante dalla applicazione dell'8% relativo all'incremento previsto, sempre che la quota complessiva di dotazione di ERS non ecceda il 10% della complessiva capacità edificatoria residenziale del comparto.

Ai fini della monetizzazione dei 2 capoversi precedenti potrà essere scontata la parte relativa agli oneri ed alle opere di urbanizzazione dell'intervento ERS; per ciò che attiene le opere di urbanizzazione potrà essere scontata la sola parte riferibile in via esclusiva all'intervento ERS o la parte ad esso percentualmente riferibile.

Le quote ERS determinate ai sensi del presente articolo possono essere reperite, a seguito della positiva e motivata valutazione del Consiglio Comunale in ragione del riconoscimento di un maggiore interesse pubblico, anche al di fuori delle zone di intervento sopra indicate oppure tramite la cessione di unità immobiliari di corrispondente superficie idonee all'immediato utilizzo.

Le somme corrisposte sono vincolate agli interventi ERP e CM ed alle azioni di sostegno all'edilizia pubblica, agli affitti e all'emergenza sociale.

### 3. REQUISITI URBANISTICI ED EDILIZI:

Le unità immobiliari da riservare ad ERS, realizzate al di fuori delle zone indicate nella tabella, dovranno risultare realizzate secondo i seguenti criteri e dotazioni:

- a) localizzate in ambiti dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie adeguate;
- b) dotate di accessibilità servita dalla rete e mobilità pubblica.

Le superfici che non concorrono al calcolo della SA, ma necessarie anche ai sensi delle vigenti leggi alla corretta e regolare fruizione degli alloggi, sono comunque da realizzare a carico del soggetto attuatore.

Qualora le superfici di ERS generate dall'intervento non siano riconducibili ad un intervento unitario o con un numero finito di alloggi, secondo i criteri precedentemente enunciati, la quota parte di S.A. non realizzabile dovrà essere monetizzata.

Gli interventi che non soddisfano i requisiti urbanistici ed edilizi sopra indicati dovranno sempre ricorrere all'istituto della monetizzazione.