

**R-02**

**NORME DI  
ATTUAZIONE**

Committente :

**COMUNE DI FINALE LIGURE**

Via Pertica 29 - 17024 FINALE LIGURE (SV)

Oggetto :

**SCHEMA DI ASSETTO  
URBANISTICO DI REVISIONE  
ED AGGIORNAMENTO  
DELLO S.U.A. PER IL  
COMPLETAMENTO  
DEL PORTO TURISTICO  
MARINA DI S. DONATO**

Titolo elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE**

- STATO ATTUALE  
 PROGETTO  
 CONFRONTO

SCALA 1:500

DATA 05 febbraio 2018

Cliente: Incarico: Tav. n.:

**FLG**

**15**

**R-02**

MODIFICHE

n°	data	descrizione
1	25/05/18	Aggiornamento elaborati
2	18/10/18	Aggiornamento elaborati
3	28.06.19	Agg. opere marittime
4		
5		

Progetto urbanistico e architettonico:

**GALLARATI ARCHITETTI**

Via Nizza 7/4 sc.d  
16145 - GENOVA  
tel.: +39.010.8985248 - fax: +39.010.8607519  
e.mail: info@gallaratiarchitetti.com  
website: www.gallaratiarchitetti.com

Progetto opere marittime

**ING. FABRIZIO RUGGERI**

Via Antica Romana di Quinto 21/3  
16166 - GENOVA  
tel.: +39.010.3778716



## **NORME DI ATTUAZIONE**

### **CAPO PRIMO**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

##### **Art. 1 - Delimitazione dell'area soggetta allo S.A.U.**

Le previsioni e le prescrizioni del presente schema di assetto urbanistico di revisione ed aggiornamento dello S.U.A. riguardano l'area così come perimetrata nella Tav. B.5.1.1.

Le eventuali previsioni progettuali relative alle aree esterne al perimetro individuato, così come riportate in cartografia, non hanno valore cogente ma costituiscono semplice indicazione di fattibilità, ai fini di un più integrato inserimento dei nuovi interventi nel contesto circostante ed all'interno delle previsioni dello S.U.G.

##### **Art. 2 - Attuazione del progetto.**

Lo Schema di Assetto Urbanistico, di iniziativa pubblica, è attuato nel massimo di dieci anni a decorrere dalla data della sua approvazione, dal Comune, anche attraverso la sua società partecipata, dagli altri Enti competenti, dai Concessionari singoli o riuniti in consorzio.

Il progetto si attua mediante progetto di opera pubblica per gli interventi realizzati dal Comune o tramite S.C.I.A./C.I.L.A. per gli interventi di manutenzione a cura dei concessionari.

##### **Art. 3 Conformità delle previsioni di piano rispetto al P.U.C.**

Le previsioni dello schema di assetto urbanistico, che comprendono sia opere già realizzate nei limiti di flessibilità dello S.U.A. 2004 sia alcune modifiche marginali relative alle opere ancora da realizzare, rientrano nei limiti di conformità dello stesso piano rispetto al PUC e non costituiscono variante al medesimo strumento urbanistico generale.

---

**Art. 4 - Elaborati costituenti lo Schema di Assetto Urbanistico.**

Il progetto è costituito dai seguenti allegati:

**R.01 - Relazione Illustrativa**

- Costi presunti delle opere
- Inquadramento urbanistico
- Stralci cartografici
- Tabella dei dati di progetto
- Situazione catastale
- Barriere architettoniche
- Risparmio energetico

**R.02 - Norme tecniche di attuazione**

**R.03 – Relazione paesaggistica**

**R.04 – Opere Marittime**

- Calcolo sommario di spesa
- Quadro economico di progetto

**R.05 – Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.**

E dalle seguenti tavole grafiche:

<b>Tav. B.5.1.1</b>	Planimetria di stato attuale con confini catastali, limiti di piano, elenchi catastali	1/500
<b>Tav. B.5.1.2</b>	Planimetria di confronto stato attuale/S.U.A. approvato 2004	1/500
<b>Tav. B.5.2.1</b>	Planimetria di progetto opere marittime	1/500
<b>Tav. B.5.2.3</b>	Planimetria generale di progetto con piano degli ormeggi	1/500
<b>Tav. B.5.2.10</b>	Schema planimetrico impianto idrico ed antincendio	1/500
<b>Tav. B.5.2.11</b>	Schema planimetrico impianto elettrico	1/500
<b>Tav. B.5.2.12</b>	Sopraflutto – potenziamento testata e ampliamento sporgente	1/var
<b>Tav. B.5.2.13</b>	Sottoflutto – protezione testata e nuovo scivolo derive	1/var

---

<b>Tav. B.5.3.1</b>	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 2,00	1/500
<b>Tav. B.5.3.2</b>	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 5,50	1/500
<b>Tav. B.5.3.2bis</b>	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta a q. 7,50	1/500
<b>Tav. B.5.3.3.</b>	Planimetria generale di progetto con sistemazioni esterne ed infrastrutture: pianta coperture	1/500
<b>Tav. B.5.3.4</b>	Planimetria generale di progetto con destinazioni d'uso e numero dei piani	1/500
<b>Tav. B.5.3.5</b>	Planimetria generale di progetto con indicazione schema impianti tecnologici e servizi a rete	1/500
<b>Tav. B.5.3.6</b>	COMPARTO 4- Schemi planimetrici: piante a q. 2.00 – 5,50	1/200
<b>Tav. B.5.3.7</b>	COMPARTO 4 - Schemi planimetrici a q. 7,50, prospetti e sezioni	1/200
<b>Tav. B.5.3.8</b>	COMPARTO 4 - Schemi planimetrici sistemazioni esterne e barriere architettoniche: pianta coperture	1/200
<b>Tav. B.5.3.9</b>	COMPARTI 1-2 (zona tecnica) - Schemi planimetrici sistemazioni esterne e barriere architettoniche	1/200
<b>Tav. B.5.3.10</b>	COMPARTO 1 - Schemi planimetrici, prospetti e sezioni	1/200
<b>Tav. B.5.3.11</b>	COMPARTO 3 - Schemi planimetrici e sezioni	1/200
<b>Tav. B.5.3.13</b>	Planimetria di confronto tra S.U.A. approvato e schema di revisione e aggiornamento	1/200
<b>Tav. B.5.4.1</b>	Fotoinserimenti	

Inoltre per i seguenti allegati si rinvia allo S.U.A. originario:

**R06 - Relazione geologica**

**R07 - Verifica idraulica**

**R08 - Studio di Sostenibilità Ambientale**

## **CAPO SECONDO**

### **OPERE MARITTIME**

#### **Art. 5 - Norme generali e particolari**

Le previsioni e prescrizioni di S.A.U. indicate dagli elaborati sono modificabili, per quanto riguarda le strutture di ormeggio galleggianti, sia per la loro disposizione all'interno del bacino portuale che per lo sviluppo complessivo dei fronti di accosto. Sono ammesse modifiche alle dotazioni impiantistiche al servizio delle imbarcazioni nel rispetto degli standard indicati dagli elaborati di Piano sia per i posti barca ricavati su pontile galleggiante che su banchina.

E' consentita la messa in opera di strutture di ormeggio stagionali e delle relative attrezzature di servizio all'interno del bacino protetto, purché queste siano compatibili con le norme di sicurezza e con gli standard relativi all'agibilità degli specchi acquei di manovra.

Sono ammessi infine tutti gli interventi strutturali finalizzati alla riduzione dei fenomeni di insabbiamento dell'imboccatura, alla migliore protezione del bacino portuale dalle ondate residue e al contenimento dei fenomeni di tracimazione sul sopraflutto.

Gli interventi potranno comportare la modifica al profilo esterno delle opere di difesa e, limitatamente allo specchio acqueo dell'avamposto, anche all'articolazione dei banchinamenti interni.

Per quanto riguarda le **prescrizioni di carattere geologico e geotecnico** resta confermato quanto già previsto nel piano originario, rinviando pertanto alla documentazione ad esso allegata.

## **CAPO TERZO**

### **OPERE A TERRA**

#### **Art. 6      Comparti di urbanizzazione e unità minime di intervento.**

La progettazione edilizia esecutiva e la realizzazione degli interventi dello S.A.U. dovranno essere condotte per comparti minimi di urbanizzazione, contraddistinti con i numeri 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, così come definiti dalla Tav. B.5.3.4.

Il perimetro dei comparti, così come definito dallo S.A.U., ha valore cogente, sicché non potrà modificarsi che con procedimento di variante, salvo quanto disposto al successivo art. 8. Sarà invece consentito sviluppare unitariamente la progettazione di due o più lotti contermini.

#### **Art. 7      Destinazioni d'uso.**

Le destinazioni d'uso previste per i singoli comparti di intervento sono le seguenti:

**COMPARTO 1:**

viabilità, zona tecnica, servizi portuali, servizi ecc.

**COMPARTO 2:**

viabilità, parcheggi, percorsi e spazi pedonali di uso pubblico, pesca professionale, spazi tecnici, attività sportive.

**COMPARTO 3:**

viabilità, percorsi e spazi pedonali di uso pubblico.

**COMPARTO 4:**

a piano banchina: autorimessa, servizi portuali, servizi comuni, attività commerciali/pubblici esercizi, attività sportivo-ricreative, spazi e percorsi pedonali di uso pubblico.

a piano rialzato: autorimessa, servizi comuni, spazi e percorsi pedonali di uso pubblico;

a piano coperture: attività comm.li/pubblici esercizi, servizi comuni, spazi e percorsi pedonali di uso pubblico, servizi portuali;  
viabilità e parcheggi.

**COMPARTO 5:**

viabilità, parcheggi, servizi portuali, pesca professionale, Autorità Marittima Corpi dello Stato, zona tecnica.

**COMPARTO 6:**

viabilità, parcheggi, spazi e percorsi pedonali, attività artigianali, attività commerciali/pubblici esercizi, magazzini, officine, servizi portuali, servizi comuni.

**COMPARTO 7:**

spazi e percorsi pedonali, viabilità, parcheggi.

**Art. 8 Opere di urbanizzazione. Fasi di attuazione.**

Sono già state realizzate, in quanto prioritarie, le opere relative alla sistemazione delle banchine di riva e di fondo ed alla realizzazione della doppia rampa di accesso alle spalle della prevista autorimessa.

Sono state inoltre già realizzate le opere relative alla sistemazione della viabilità e degli spazi pedonali lungo la banchina di riva, oltre alle opere impiantistiche ad esse relative ed alla predisposizione delle reti impiantistiche di carattere generale.

Le restanti opere di urbanizzazione potranno essere realizzate parallelamente al procedere degli interventi di sistemazione dei singoli comparti di intervento, ed in particolare:

a) per le opere di urbanizzazione primaria di interesse generale, che si estendono su più di un comparto e per le quali i diversi comparti risultano essere interdipendenti, all'avvio dei singoli comparti di intervento dovranno essere garantite le condizioni di funzionalità da parte dei comparti circostanti.

b) per quanto riguarda l'urbanizzazione primaria interna ai singoli comparti nei quali è prevista l'edificazione di nuovi volumi da destinare ad attività di tipo commerciale, artigianale, sportiva ecc., all'avvio dell'intervento edilizio dovranno essere realizzate tutte le opere indispensabili al funzionamento dell'intero comparto (reti tecnologiche, viabilità veicolare e pedonale e spazi di verde pubblico), ancorché non completate nelle opere di finitura e negli elementi di arredo (pavimentazione dei percorsi pedonali, elementi di illuminazione, stesura del manto erboso e piantumazione, ecc.), e gli spazi di sosta e parcheggio interni al lotto di intervento.

c) infine per quanto riguarda le opere di urbanizzazione interne ai singoli comparti, il completamento delle stesse dovrà avvenire entro il termine di ultimazione dei lavori.

In relazione ad esigenze di pubblico interesse, l'Amm.ne Comunale potrà, peraltro, stabilire specifiche priorità nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

#### **Art. 9 Quote.**

Le quote altimetriche riportate nelle tavole di progetto sono riferite al livello del mare, sia per le planimetrie sia per le sezioni generali e schemi tipologici, e si intendono vincolanti per le successive elaborazioni progettuali.

In funzione di motivate esigenze tecniche o architettoniche riscontrabili in fase di progettazione, potranno essere consentite tolleranze in più o in meno dell'ordine di 1 m. rispetto ai valori indicati per le quote obbligate di progetto.

#### **Art. 10 Modifiche alle prescrizioni dello S.A.U.**

Le previsioni e prescrizioni di S.A.U. indicate dagli elaborati sono parzialmente modificabili in fase di definizione della progettazione esecutiva e in corso d'opera, previo parere della Commissione Edilizia Comunale, esclusivamente in funzione di motivate esigenze di carattere impiantistico-funzionale, geotecnico, statico e compositivo-architettonico, di abbattimento delle barriere architettoniche nonché per la precisazione del proporzionamento delle superfici interne e loro ripartizione in singole unità d'uso (esercizi commerciali, pubblici esercizi ecc.), sempre nel rispetto dei parametri dimensionali indicati nella tabella dati di progetto e delle destinazioni d'uso consentite per i singoli comparti.

In particolare potranno essere meglio precisate le opere volte al miglioramento delle previsioni progettuali di dettaglio in ordine all'attenuazione dell'impatto paesistico, al risparmio energetico, all'utilizzo di energie alternative ed ai servizi tecnologici.



---

## **Art. 11      Caratteri tipologici degli edifici.**

Per quanto riguarda gli aspetti architettonico-generalisti e distributivi, si fa riferimento alle indicazioni progettuali di massima riportate nelle Tavv. B.5.3.6. – B.5.3.11.

Dal punto di vista del sistema strutturale, da verificare puntualmente in relazione alle specifiche condizioni geotecniche dell'area di intervento, è prevista, per quanto riguarda l'autorimessa, l'adozione di strutture portanti verticali in c.a. (pilastri, travi, setti), e strutture orizzontali in pannelli prefabbricati di cls. armato, e per quanto riguarda gli edifici a destinazione commerciale, sportivo-ricreativa e di servizio, l'adozione di murature portanti continue in blocchetti di laterizio alveolato (o di strutture portanti verticali in c.a. - pilastri, travi, setti), con le necessarie caratteristiche di coibentazione, e strutture orizzontali e di copertura in pannelli prefabbricati di cls. armato o in laterizio armato.

Le murature perimetrali dell'autorimessa e dei nuovi volumi saranno rivestite in parte in lastre di pietra ed in parte con sistema di rivestimento facciate in listelli di legno o in alternativa in intonaco alla genovese e tinteggiate con colori tipici del contesto di intervento, da concordare preventivamente con l'Amm.ne Comunale.

Per quanto riguarda le bucaure nei prospetti, i serramenti interni (finestre) saranno in legno/metallo o in PVC, mentre i serramenti esterni (scorrevoli) saranno in listellatura di legno tinte naturali, conformi al sistema di rivestimento di legno delle facciate.

I muri di contenimento delle pertinenze esterne saranno in blocchetti di cls splittato o pietra locale a secco o, nel caso di setti in c.a., rivestiti con muratura autoportante a scaglie di pietra faccia vista, sino alla quota di calpestio dei corrispondenti terrapieni.

## **Art. 12 -      Modalità di intervento.**

### a) Fabbricati da demolire.

Il Piano prevede la demolizione dei fabbricati precari interni alla zona di intervento, ed individuati in planimetria alla Tav. B.5.1.1, nonché delle eventuali altre opere a carattere provvisorio esistenti.

b) Manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto dei 10 m dalla S.S. Aurelia, individuati come edifici da demolire in una seconda fase, secondo le eventuali esigenze di A.N.A.S., potranno in via transitoria essere assoggettati, ove necessario, ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria volti a conservarli in piena efficienza e decoro e al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, senza aumento di volumetria rispetto allo stato attuale.

c) Nuova costruzione.

Il Piano prevede la costruzione di edifici a destinazione commerciale-artigianale, turistico-ricettive, di servizio o destinati a servizi portuali, pubblici esercizi e attività sportivo-ricreative.

d) Sistemazione degli spazi pubblici.

Il Piano Particolareggiato prevede la realizzazione di opere di sistemazione di spazi pubblici destinati a parcheggio, a viabilità veicolare e pedonale, ad attività a carattere ricreativo, a verde pubblico. Le strade veicolari saranno asfaltate e bordate da cordoli-cunetta in c.a. I parcheggi pubblici saranno anch'essi, di norma, asfaltati, salvo la possibilità di prevedere in alcuni casi pavimentazioni in massetti autobloccanti di cls.

I percorsi e gli spazi di sosta pedonali saranno pavimentati in cls architettonico, o massetti autobloccanti di cls., con coprigiunto o bordature in lastre di pietra arenaria, o in legno marino tipo iroko o similari.

Le zone a verde saranno realizzate con la formazione di un tappeto erboso e la messa a dimora di piante a medio-alto fusto adatte all'ambiente locale, e dotate degli opportuni impianti di irrigazione e di defluenza delle acque piovane.

**Art. 13 Norma transitoria.**

In attesa dell'attuazione del S.U.A. sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ed adeguamento igienico-sanitario sugli immobili esistenti e sulle infrastrutture e sugli impianti tecnologici nonché la posa di manufatti precari a servizio delle attrezzature esistenti, questi ultimi da rimuoversi ad attuazione dello S.U.A. completata.

## **CAPO QUARTO**

### **EFFICACIA E ATTUAZIONE DELLO S.A.U.**

#### **Art. 14 Efficacia del Piano e termini di attuazione.**

Lo S.A.U. avrà validità ed effetto per un periodo di 10 anni dalla data della sua approvazione.

Le Norme conserveranno efficacia a tempo indeterminato nella parte in cui recano indicazioni e prescrizioni sulla modalità di attuazione degli interventi, con riguardo sia alle opere di urbanizzazione sia ai fabbricati.

Le opere di urbanizzazione esterne all'ambito di piano, segnatamente quelle necessarie all'allacciamento dell'ambito medesimo ai pubblici servizi, dovranno realizzati entro i termini giudicati dall'Amministrazione compatibili con i propri programmi di sistemazione e sviluppo delle reti urbanizzative e, in ogni caso, per ciascun comparto, entro la data di ultimazione dei lavori.

#### **Art. 15 Dichiarazione di pubblica utilità.**

L'approvazione del progetto ha valore di dichiarazione di pubblica utilità per le opere e gli impianti collettivi previsti dallo stesso. I lavori e le eventuali procedure espropriative dovranno eseguirsi ovvero portarsi a compimento entro i termini di validità del Piano Particolareggiato.

#### **Art. 16 Disciplina.**

Per quanto non previsto espressamente dalle Norme e della Convenzione attuativa, la realizzazione del Piano resta disciplinata dalle disposizioni del P.T.C.P., del P.U.C., del R.E., nonché dalle prescrizioni di legge o di regolamento comunque pertinenti al Piano stesso.