

NOTE ESPLICATIVE

L'istanza di aggiornamento al PUC vigente del Comune di Albisola Superiore riguarda una miglior definizione normativa e morfologica del DT2 - Area Gavarry.

In particolare:

1. Nella premessa generale delle Norme di Congruenza di P.U.C relative al DT2 – Area Gavarry si propone di individuare in modo più puntuale la “modalità di intervento” introducendo altresì, come previsto dalla vigente normativa urbanistica, la possibilità di intervenire attraverso un “Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un sub-settore, qualora venga rispettato lo schema di sviluppo della rete viaria pubblica approvato dalla Giunta Comunale e nel rispetto degli standard obbligatori”.

Nella scheda relativa al Settore 2 – Area ex Gasometro – tra le funzioni ammesse era stata dimenticata quella relativa a “servizi pubblici o a uso pubblico”, che tuttavia è prevista esplicitamente all'art. 7 delle Norme di Congruenza e anche specificata nel Settore 1. Infine, limitatamente al settore 2.1 è consentita una ulteriore edificazione non superiore a 600 mc. esclusivamente con destinazione a nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al punto 7.6 del succitato art. 7 delle Norme di Congruenza.

La volumetria aggiuntiva, non costituisce aumento del carico insediativo in quanto l'intenzione è quella di trasferire la Sede della Croce Verde liberando la porzione di immobile ora occupato in Via dei Conradi di proprietà comunale. La suddetta porzione liberata sarà pertanto destinata dal comune allo spostamento di servizi pubblici che non aumentano il carico insediativo.

2. Adeguamento del perimetro del distretto di trasformazione DT2 – Area Gavarry, al fine di poter collocare nel sub-settore 2.1 la nuova sede della “Pubblica Assistenza Croce Verde” di Albissola Superiore (*vedi pag. 33 e 34 delle Norme di Congruenza*); l'adeguamento era già stato richiesto in sede di osservazione alla variante P.U.C. del 2004, osservazione accolta ma, per errore, non traferita nella cartografia definitiva del P.U.C.; la nuova perimetrazione proposta è, tra l'altro, conforme alla “Bozza di studio di assetto urbanistico del DT2” di iniziativa pubblica, contenente anche l'adeguamento del perimetro, ed adottata con D.G.C. n.° 118 del 21/06/2007.

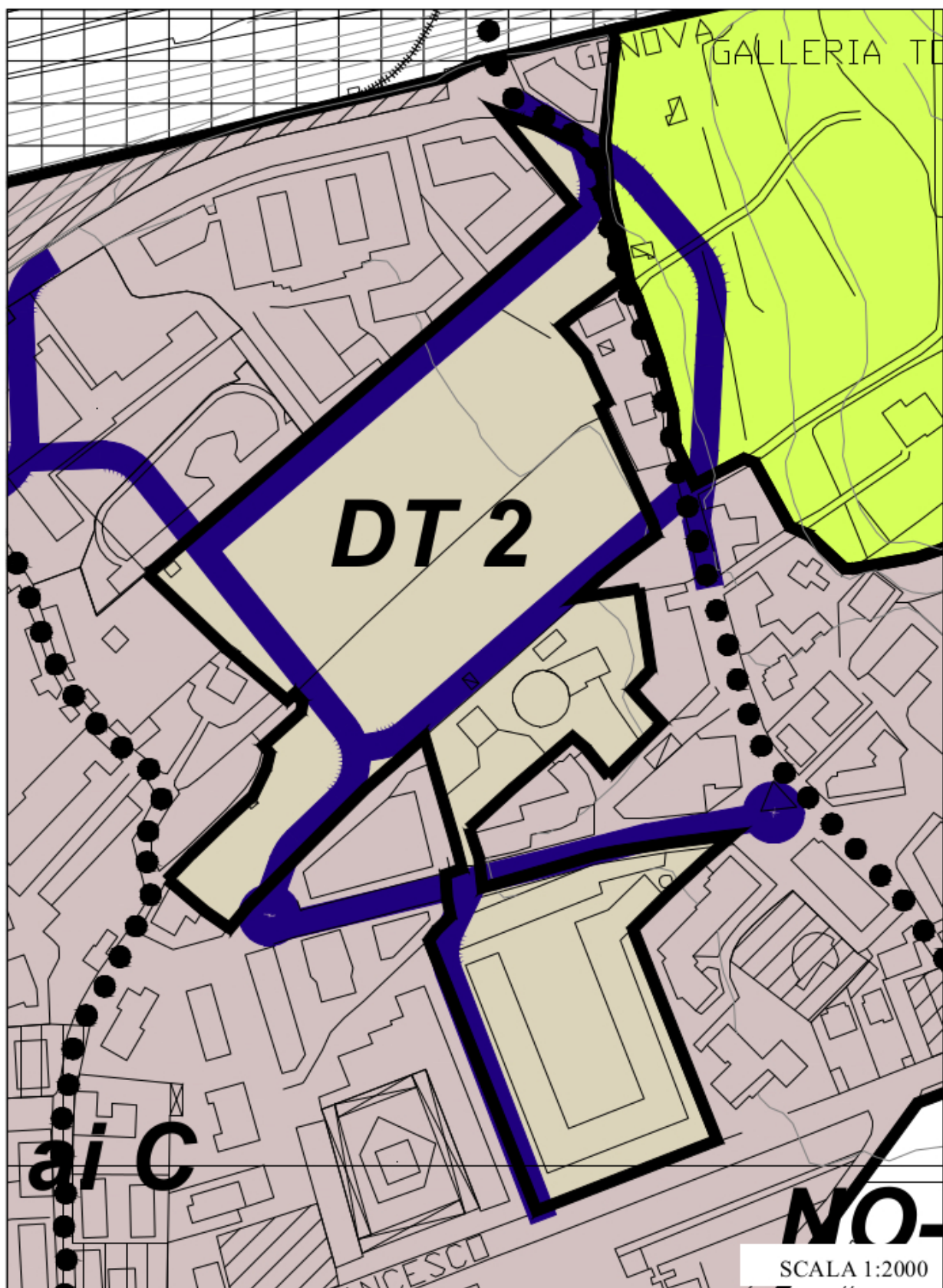
Il tutto senza aumentare il carico insediativo complessivo di Distretto e di Settore 2 (densità massima 25.000 mc., specificando solo la possibile introduzione di una ulteriore volumetria a “servizi pubblici o servizi di interesse generale”, come consentito dal citato art. 43 della L.U.R. 36/1997 e smi), né privare in alcun modo delle proprie prerogative edificatorie le altre proprietà comprese nel Settore 2 (anzi a ben vedere anch’esse agevolate in sede attuativa dall’ipotizzata modifica).

SCHEDA settore 2 Area Gavarry			
PUC	densità massima	dimensione settore	Indice edificabilità
	mq	mc	mc/mq
VIGENTE	25.000	27.150	0,92
AGGIORNAMENTO	25.000	29.047	0,86

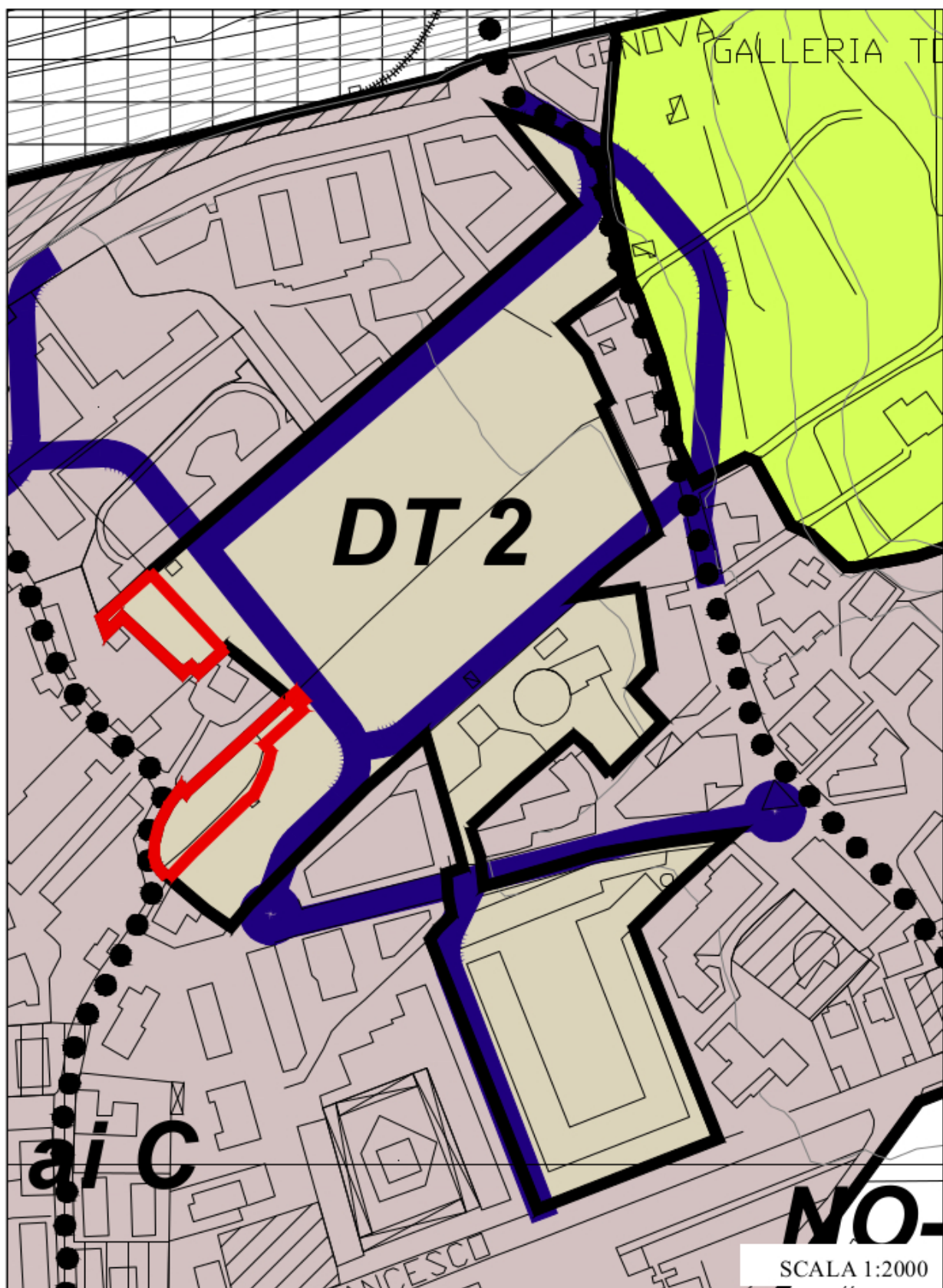
Complessivamente l’indice di edificabilità per il settore 2 si riduce, ma verrà così suddiviso:

subsettori	densità massima	dimensione settore	indice edificabilità
	mq	mc	mc/mq
2.1	4.132	6.384	0,65
2.2	17.007	18.470	0,92
2.3	3.861	4.193	0,92

- La suddivisione in tre sub-settori omogenei del Settore 2 “Gasometro”: sub 2.1, sub 2.2, sub 2.3, per una più agevole attuazione delle previsioni urbanistiche del P.U.C. (*vedi pagg. 32 e 34 delle Norme di Congruenza*).



Stralcio planimetria P.U.C. vigente



Stralcio planimetria P.U.C. aggiornato

RAPPORTO PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGETTABILITA' A VAS

Relativamente all' AGGIORNAMENTO (ex art. 43 LR 36/97 e smi) al PUC vigente
Comune di Albisola Superiore
iniziativa PRIVATA

Proponente Rocchetta Renata

L'aggiornamento al PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 e smi è, in sintesi, costituito da alcune modifiche alla perimetrazione del Distretto di trasformazione DT2 "aree ex gasometro" e da una modifica alla norma del distretto .

La riperimetrazione dell'area non comporta aumento del carico insediativo.

La variante proposta deriva da esigenze private.

Criteri per l'applicazione della verifica di assoggettabilità:

ai sensi dell'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32 e smi i piani ed i programmi di cui al comma 1 che hanno ad oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sono soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'articolo 13, nei casi indicati nell'allegato A, in quanto aventi potenziali effetti sull'ambiente.

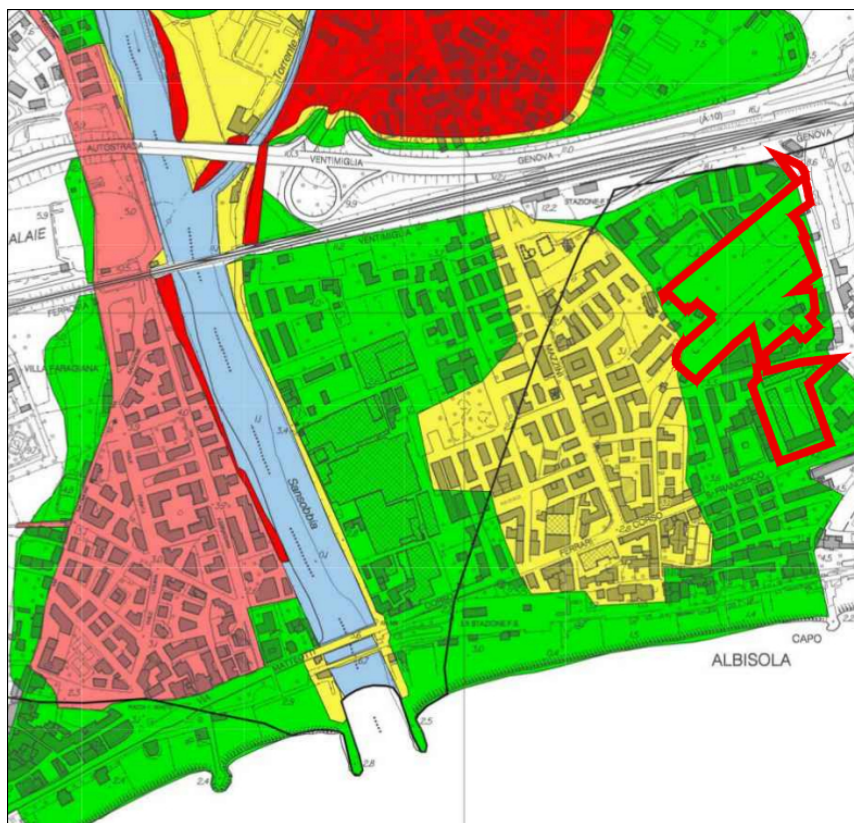
Nell'ipotesi in oggetto trattasi di **modifiche minori**, e pertanto possiamo classificare l'intervento tra quelli come sopra definiti e rientranti nell'art. 3 comma 2 della Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32 e smi.

Di seguito si riportano le condizioni (elencate all'allegato A all'art. 13 della L.R. 32/2012 e smi) da cui si possono attendere potenziali effetti sull'ambiente dal progetto di variante.

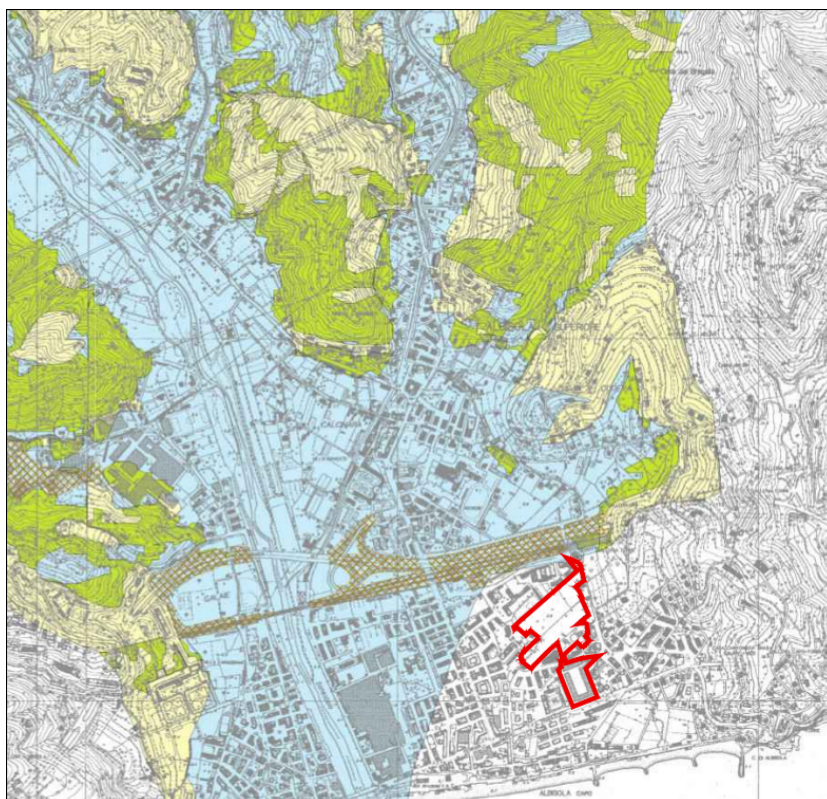
Si può presumere per contro che, qualora tali condizioni non sussistano, non sia necessaria una valutazione caso per caso (verifica di assoggettabilità).

- 1 incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;

NO

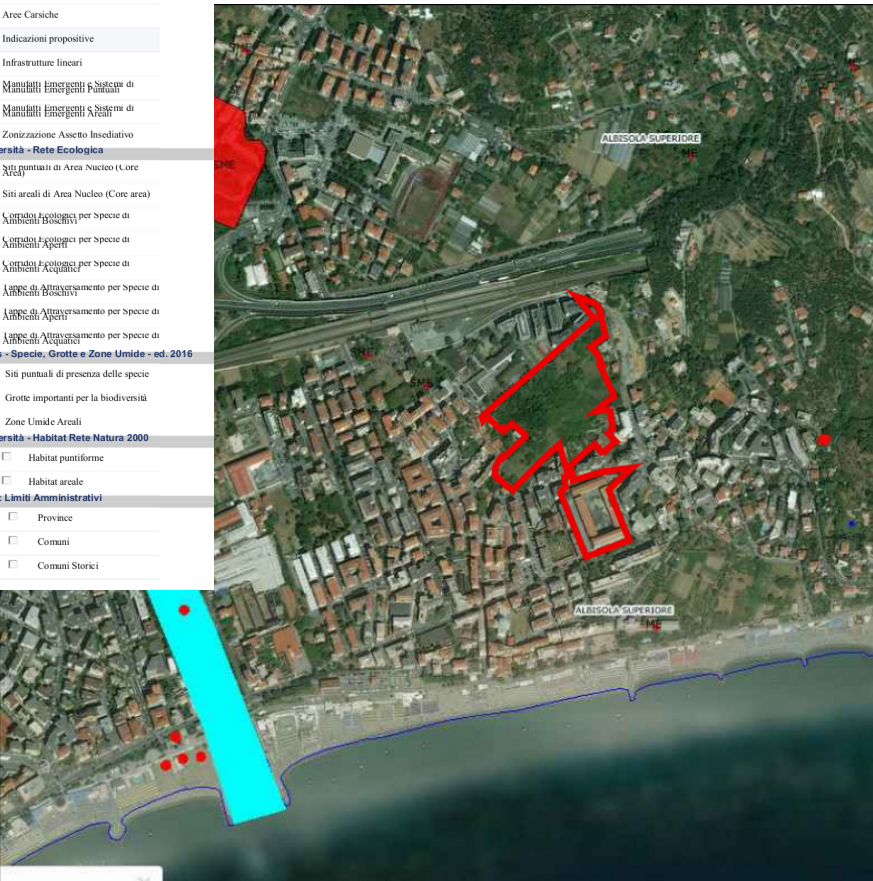


Stralcio PdB aree inondabili



Stralcio PdB suscettività al dissesto

NO

	P.T.C.P. - Assetto Insediativo ed Aree Carsiche sc.1/25000 ☐ Ambiti del P.T.C.P. ☐ Aree Carsiche ☐ Indicazioni propostive ☐ Infrastrutture lineari ☐ Mandati Emergenti e Sistema di Mandati Emergenti Puntuali ☐ Mandati Emergenti e Sistema di Mandati Emergenti Areali ☐ Zonizzazione Assetto Insediativo Biodiversità - Rete Ecologica ☐ Siti puntuali di Area Nucleo (Core Area) ☐ Siti areali di Area Nucleo (Core area) ☐ Corridoi Ecologici per Specie di Ambienti Boschivi ☒ Corridoi Ecologici per Specie di Ambienti Aperti ☐ Corridoi Ecologici per Specie di Ambienti Acquatici ☒ Aree di Attraversamento per Specie di Ambienti Aperti ☐ Aree di Attraversamento per Specie di Ambienti Acquatici ☐ Aree di Attraversamento per Specie di Ambienti Boschivi Libioss - Specie, Grotte e Zone Umide - ed. 2016 ☐ Siti puntuali di presenza delle specie ☐ Grotte importanti per la biodiversità ☐ Zone Umide Areali Biodiversità - Habitat Rete Natura 2000 ☐ Habitat puntiforme ☐ Habitat areale Sfondi: Limiti Amministrativi ☐ Province ☐ Comuni ☐ Comuni Storici  <i>Stralcio aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure</i>	NO
2	<i>incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio (Vedi allegato 1);</i>	NO
3	varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti;	NO

Per quanto sopra espresso, a parere dello scrivente, NON si ritiene che l'intervento di aggiornamento al PUC sia da assoggettare a verifica ex art. 13 L.R. n. 32/2012 e smi

Il dichiarante
Arch. Pier Giorgio Castellari

Allegato 1

Attestazioni Gestori :

Servizio Acquedotto (IRETI)

Depurazione acque (Consorzio Depurazione delle Acque di scarico del Savonese)



Savona, 19 marzo 2019

Arch. Piergiorgio Castellari

Via Nazario Sauro, 4/5a

17100 SAVONA (SV)

Pec: piergiorgio.castellari@archiworldpec.it

**Oggetto: richiesta di disponibilità per approvvigionamento idrico, per
aggiornamento PUC, modifica normativa e di perimetro zona DT2, in
comune di Albisola Superiore**

Con riferimento all'oggetto, ci preghiamo comunicare che l'insediamento esistente, potrà tecnicamente essere allacciato alle condotte, facenti capo al ns. serbatoio denominato "COSTA DEI SIRI I°", sito in comune di Albisola Superiore, alla quota di circa m. 77,00 s.l.m.

La fornitura dell'acqua al progettato insediamento in questione avrà luogo alla normale pressione d'esercizio determinata dalla quota di fondo del serbatoio menzionato e dalle relative normali perdite di carico.

I nuovi allacci al complesso in oggetto, e le relative batterie dei contatori d'utenza, andranno previste lungo via S. Pietro e/o via Giovanni XXIII in nicchie esterne, con sportello frontale, realizzate al confine della proprietà e accessibili H24, le cui dimensioni andranno concordate con i progettisti sulla base del numero/calibro dei contatori da installare

Eventuali richieste di forniture per uso antincendio e/o produttivo, non igienico potabile e superiori a quelle dichiarate nella suddetta comunicazione, andranno valutate puntualmente per definire eventuali potenziamenti/estensioni delle reti ed impianti esistenti.

La realizzazione dei lavori sopra specificati, previ accordi, saranno oggetto di preventivi a carico del cliente.

Rimanendo a disposizione per quant'altro riteneste utile e necessario in merito all'argomento trattato, con l'occasione porgiamo distinti saluti.

IRETI S.p.A.
RETI LIGURIA PONENTE
Il Responsabile
Ing. Angelo Astigiano

IRETI S.p.A.

Sede legale:
Via Piacenza, 54 - 16138 Genova
Registro Imprese di Genova,
Cod.Fisc. e P.IVA n. 01791490343
Capitale Sociale: Euro 196.832.103,00 i.v.

Società con socio unico IREN S.p.A.
Società sottoposta a direzione
e coordinamento di IREN S.p.A.
Pec: ireti@pec.ireti.it
ireti.it

Via Piacenza 54
16138 **Genova**
T 010 558115 - F 010 5586284

Strada Pianezza 272/A
10151 **Torino**
T 011 5549111 - F 011 0703539

Via Schiantapetto 21
17100 **Savona**
T 019 840171 - F 019 84017220

Strada S. Margherita 6/A
43123 **Parma**
T 0521 2481 - F 0521 248262

Strada Borgoforte 22
29122 **Piacenza**
T 0523 5491 - F 0523 615297

Via Nubi di Magellano 30
42123 **Reggio Emilia**
T 0522 2971 - F 0522 286246



**CONSORZIO per la
DEPURAZIONE delle
ACQUE di SCARICO
del SAVONESE S.p.A.**

17100 SAVONA - Via Caravaggio, 1
Tel. 019.23.010.1 - Fax 019.23.010.260
E-mail: info@depuratore.sv.it
www.depuratore.sv.it

Partita IVA: 01199390095
C. F. / Reg. Impr. 92040230093
Cap. Soc. 26.913.195,00 I.V.

Spett.le

Arch. Gabriella Saracco

Via N. Sauro 4/5a

17100 Savona

PEC: gabriella.saracco@archiworldpec.it

Prot n. *1091*
Savona, 15/03/2019

Inviata via PEC

Oggetto: attestazione di idoneità della capacità depurativa impianto di depurazione, inerente il subsettore 2.1 del settore 2 del DT2 - Comune di Albisola Superiore

In riferimento all'oggetto, visto la richiesta di aggiornamento al P.U.C. vigente approvato nel 2004 e aggiornato nel 2017 attinente ad una modifica normativa e di perimetro relativa al subsettore 2.1 senza aumento del carico insediativo inizialmente previsto in 34 abitanti equivalenti, si certifica la capacità depurativa dell'impianto di depurazione finale (depuratore consortile).

Distinti saluti.

Responsabile gestione impianti
Dario Sirillo

Redatto da: Roberto Malmignati



DT 2. Area Gavarry**identificazione**

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate e occupa una area di ~~36.000~~ 37.897 mq.. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico.

esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- bonificare e riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;
- salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry;
- promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica;

indicazioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario che attraversi l'area in direzione sud – nord.

Gli schemi di sviluppo della rete viaria, da inserire nel Piano Urbani del Traffico, sono approvati dalla Giunta comunale. A tali indicazioni dovrà attenersi lo schema di assetto urbanistico del distretto.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso Ferrari; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area centrale con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale, sia con le aree pubbliche che si trovano a nord verso la linea ferroviaria, con il polo scolastico e il parco archeologico.

destinazioni d'uso

Le funzione ammissibili sono:

- turistico ricettivo (RI), escluso 7.4.4
- residenziale (RE)
- commerciale (SC – SCT) escluso 7.3.3 e 7.3.4;
- servizi di “quartiere” (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7.

Per la parte più interna si prevede un albergo connesso alla residenza, ma l'intervento dovrà garantire e salvaguardare il significativo spazio aperto tuttora presente, attraverso la progettazione di spazi aperti di pertinenza dell'albergo stesso, ma anche verde di connessione con il complesso scolastico ed il parco archeologico più a nord.

Dovranno essere realizzate opportune aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico a raso o in sottosuolo.

modalità di intervento

~~Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di più strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e uno o più per il settore 2.~~

~~Il distretto trasformazione potrà attuarsi:~~

- ~~- per mezzo di uno o più PUO, estesi almeno ad un settore o un sub-settore;~~
- ~~- per mezzo di Permesso di costruire convenzionato esteso ad almeno un subsettore, qualora venga rispettato lo schema di sviluppo della rete viaria pubblica approvato dalla Giunta comunale e nel rispetto degli standard obbligatori;~~

~~Qualora venga richiesta la modifica dello schema di sviluppo della rete viaria, approvato dalla Giunta comunale, considerata la~~ ~~La~~ ~~complessità dimensionale e funzionale dell'area si~~ ~~richiede comunque la redazione di~~ ~~uno~~ ~~un nuovo~~ Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi.

Nelle more dell'attuazione del distretto sono consentiti parcheggio a raso o interrati nel rispetto delle opere infrastrutturali indicate nella scheda – norma e nell'esemplificazione progettuale del distretto.

Le volumetrie esistenti presenti nel settore 2 - regolarmente autorizzate all'entrata in vigore del PUC - possono essere demolite ed i relativi volumi possono essere trasferiti nelle zone di concentrazione volumetrica, meglio ubicati all'interno del distretto anche mediante accorpamento, sempre nel rispetto del disegno infrastrutturale.

norme geotecniche

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso

Il distretto DT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco.

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:

- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;
- per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT,

prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;

- natura granulometrica dei depositi fluviali e marini
- controllo della falda per cui sono necessarie misurazioni periodiche con piezometri in foro;
- è necessario verificare le possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.

Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi. Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile. Per interventi di adeguamento delle attività produttive, è consentita la copertura del cortile centrale interno all'area della Gavarry, con una altezza totale che non superi la linea di gronda attuale degli edifici laterali (più bassi dell'edificio di testata). Questo volume non verrà mai conteggiato ai fini della nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie demolite possono essere ricostruite in aderenza ad edifici esistenti sul confine del Distretto di Trasformazione.

Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate.

Scheda	2. Area Gavarry. Distretto di trasformazione
---------------	--

parametri urbanistici ed edilizi**settore 1: area Gavarry**

dimensione settore 1	8.850 mq ca.
strumento d'attuazione	PUO
funzioni ammesse	- residenza libera e convenzionata - tipologie residenziali orientate alla domanda di abitazione per gli anziani - turistico ricettiva - esercizi commerciali ai piani terra - laboratori artigianali legati alla ceramica - servizi pubblici o ad uso pubblico - studi professionali, uffici in locali d'abitazione - parcheggi anche interrati

Nel caso si addivenga alla demolizione e ricostruzione dell'attuale volume, lo stesso non dovrà superare il 50% di quello esistente e la sua collocazione dovrà essere tale da garantire una congrua distanza dall'Aurelia in modo da poter garantire uno spazio verde urbano che dia respiro all'asse viario.

La viabilità di collegamento dall'Aurelia alla via ad essa parallela e retrostante l'attuale fabbrica deve presentare caratteristiche dimensionali da controviale alberato.

Il dimensionamento delle altezze dovrà essere differenziato in modo da garantire una permeabilità visiva all'area (tre, quattro piani max). Il PUO dovrà farsi carico di individuare soluzioni progettuali volte a migliorare l'innesto con l'Aurelia, in particolare garantendo il mantenimento, se non l'arretramento, dell'attuale fronte in favore di spazi da adibire a verde urbano.

settore 2: area ex Gasometro

dimensione settore 2	27.150 29.047 mq ca. così suddivisi:
	sub settore 2.1 6.384 mq. c.a.
	sub settore 2.2 18.470 mq. c.a.
	sub settore 2.3 4.193 mq. c.a.

strumento d'attuazione	- PUO;
	- Permesso di costruire convenzionato, esteso ad almeno un sub settore, qualora vengano rispettati gli standard obbligatori e lo schema di sviluppo della rete viaria approvato dalla Giunta Comunale

funzioni ammesse:	- turistico ricettiva - residenza - esercizi commerciali al piano terra - verde pubblico attrezzato - parcheggio privato - parcheggio pubblico o ad uso pubblico - servizi pubblici o ad uso pubblico (art.7 pnt. 7.6)
superficie lorda utile max	- residenza (max 60 % della s.l.u. totale) per ogni singolo sub settore
densità massima	25.000 mc così suddivisi: sub settore 2.1 4.132 mc. c.a. sub settore 2.2 17.007 mc. c.a. sub settore 2.3 3.861 mc. c.a.

Limitatamente al settore 2.1 è consentita una ulteriore edificazione non superiore a 600 mc. Esclusivamente nell'ipotesi di realizzazione di nuovi servizi pubblici o di interesse pubblico di cui al punto 7.6 del precedente art. 7.

h massima 14 m (4 piani fuori terra)

Fino all'approvazione del PUO o del Permesso di costruire convenzionato, sugli edifici esistenti compatibili con le destinazioni d'uso di settore è consentita la ristrutturazione edilizia e la demolizione con ricostruzione, con ampliamento fino al 10% del volume legittimamente esistente, unicamente per motivate ragioni di adeguamento igienico sanitario.

