

architetti

www.
labottegadeiprogetti.com
email:
info@
labottegadeiprogetti.com

La
bottega
dei
progetti

via garibaldi,
29/1
carcare (sv)
019-518954

architetti

REGIONE LIGURIA



PROVINCIA DI SAVONA

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

VARIANTE URBANISTICA in zona servizi AU.3 e DT4 di PUC ed
ISMA di PTCP

E- NORME DI CONGRUENZA

alla proposta di VARIANTE URBANISTICA al PUC ed al PTCP

Progettisti

Arch. Roberta Frumento e Arch. Andrea Vivaldi

Geologo

Dr. Geol. Paola Reverdito

Agronomo

Dr. Agr. Carlo Benelli

Responsabile del Procedimento

Arch. Massimo Agamennone
Settore Territorio ed Infrastrutture

Dirigente Responsabile:

Ing. Francesco Barone

maggio 2017

NOTA ESPLICATIVA

La presente stesura della scheda **APC Ambiti produttivi e commerciali** è stata redatta in modo da poter essere integrata nel testo dell'«**Elaborato n. 5**» del P.U.C. vigente riguardante le «**NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE – Aree Urbanizzate**», da inserire fra la scheda AA ed AC

Identificazione

L'ambito è localizzato nell'area di fondovalle, presso la località di Luceto del Comune di Albisola Superiore. È posto sulla sponda sinistra del Sansobbia, adiacente a monte al nuovo tracciato dell'Aurelia bis e delimitato sul lato nord-est da Via Lino Saettone (S.P. n° 2).

L'ambito APC (produttivo commerciale) ricomprende l'intervento della piscina coperta comunale, oggi incompiuta, e la parte occupata dal deposito temporaneo delle terre relative al cantiere dell'Aurelia bis'.

Si tratta di un'unica area formata da porzioni di territorio compromesse da precedenti interventi di carattere sportivo incompleti e per le quali si prevede una riorganizzazione con destinazione produttiva e commerciale in funzione delle richieste di mercato. Il tutto favorito dalle previsioni di trasformazione dell'assetto viario ed infrastrutturale.

Esiti da conseguire

L'ambito APC si pone come obiettivo quello contenere l'impatto delle attività consentite nei confronti dell'ambiente circostante attraverso un riordino e un riallineamento delle volumetrie esistenti con le nuove concentrazioni volumetriche previste, scandite da fasce verdi e filari alberati.

La nuova edificazione dovrà inoltre avviare un processo di riqualificazione ambientale e di connessione dell'abitato di Luceto con quello albisolese, attraverso l'inserimento di collegamenti pedonali e piste ciclabili inserite nel verde da realizzare nella fascia di rispetto fluviale.

L'ambito dovrà essere dotato di accessi veicolari idonei al traffico pesante.

Tra gli obiettivi da raggiungere si pone l'accento al controllo delle fonti di inquinamento acustico e idrico.

Destinazioni d'uso

- Attività produttive (PR) (non inquinanti): tutte le funzioni di cui all' art. 9.2, con esclusione di 9.2.1 - 9.2.2 - 9.2.6 - 9.2.10;
- Attività commerciali e di scambio (SC)/direzionale(SCT): tutte le funzioni di cui all' art. 9.3
- Servizi pubblici e d'interesse pubblico (SE) dell'art. 9.6, ammesse solo le funzioni dei servizi di quartiere 9.6.1 , in particolare:
 - a) pubbliche di cui ai punti 9.6.1.2
 - b) tutte le funzioni di interesse pubblico ad eccezione del punto 9.6.1.8
- Attrezzature ed impianti pubblici dell'art. 9.7 (AIP) ammesse solo le funzioni dei punti 9.7.1- 9.7.2 - 9.7.3 - 9.7.4 e 9.7.5

In ogni caso sono da escludere in tale zona tutte le attività produttive ed artigianali non compatibili con le funzioni a servizi, residenziali e ricettive già presenti nel contesto, anche per quanto riguarda gli eventuali impatti indotti dalla nuova localizzazione.

Gli spazi pertinenziali non possono essere adibiti a deposito di materiali.

Modalità di intervento

La tipologia dell'insediamento produttivo, essendo in regime di CONSOLIDAMENTO (ID-CO) di PTCP è mirata al consolidamento mediante gli interventi consentiti, compatibili con la

definizione paesistico ambientale dell'insieme.

Sono pertanto consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, atti a completare ed omogeneizzare l'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura ed all' altezza.

L' edificabilità è consentita con Permesso di Costruire convenzionato di cui all'art. 49 della LR 36/97 che preveda l'adeguamento infrastrutturale e il miglioramento ambientale.

L'intero ambito può essere oggetto di richieste di permessi di costruire convenzionati differenziati a seconda dei lotti di proprietà, nel rispetto delle linee guida contenute nella TAV. A/1 - SAU - Schema di Assetto Urbanistico.

Potranno essere accorpati più lotti fabbricabili in un unico permesso, nel rispetto dello schema di assetto urbanistico allegato, che comunque dovrà garantire una viabilità di accesso pubblica che connetta via Saettone con il corridoio pedonale e ciclabile in fregio al Sansobbia e consentire l' adeguamento delle ZCV ad eventuali nuovi confini di proprietà.

Per interventi di nuova edificazione è consentito l'uso di strutture e finiture di tipo prefabbricato e/o tamponamenti con riferimenti a finiture preesistenti di carattere industriale urbano del tessuto albisolese.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia al fine di renderli compatibili con le destinazioni d'uso previste dell'ambito APC.

E' altresì ammessa per gli edifici esistenti la riduzione della volumetria, con il recupero della stessa negli altri lotti esistenti anche in varianza del rapporto di copertura.

Schema di assetto urbanistico

Gli interventi dei singoli lotti dovranno rispettare lo schema di assetto urbanistico TAV. A/1 - Schema di Assetto Urbanistico allegato e dovranno prevedere la cessione al Comune delle aree ACS sistemate.

Le aree ACS sistemate dovranno prevedere al perimetro la realizzazione di viali alberati con essenze di I categoria, al fine di attenuare visivamente le volumetrie dei lotti.

Parametri urbanistici

Per i nuovi interventi:

- rapporto di copertura 40% (Superficie lotto/ZCV);
- altezza massima misurata al colmo: 7 m.
- distanza nuova edificazione dai confini: 5 m.
- fascia di rispetto fluviale: 10 m.
- distanza da Aurelia bis e via Saettone: 10 m.
- allineamento stradale della nuova edificazione verso Via Saettone: 64,00 m dal filo interno del muro d' argine.

Inoltre, deve essere opportunamente verificata e garantita l'accessibilità secondo criteri di sicurezza, per il traffico di mezzi pesanti come previsto sulla TAV. A/1 allegata.

Normativa geologica ed idrogeologica

La documentazione geologica a corredo del singolo Permesso a costruire convenzionato deve essere redatta secondo le indicazioni contenute nel D.M. 14.01.2008 e successive Circolari

esplicative. Si dovrà fare stretto riferimento agli articoli del capitolo 10 “Normativa geologica di zona specifica del sito in oggetto” della Relazione Geologica Preliminare allegata alla Variante di PUC:

- art. 1 Contenuti Relazione Geologica (D.M 14/01/2008)
- art. 2 Norme di salvaguardia idrogeologica
- art. 3 Conformità con il piano di bacino

Essendo l'area interessata dalle zone di rispetto riferite ai pozzi ad uso potabile presenti, sono vietate:

- la dispersione in fossi non impermeabilizzati di reflui e liquami anche se depurati;
- la dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- centri di raccolta demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- insediamenti di fognature e pozzi perdenti
- gli spazi pertinenziali non dovranno essere adibiti a deposito di materiali.
- nuovi locali interrati.

Per ogni lotto edificatorio è necessario prevedere una completa impermeabilizzazione delle zone di transito dei mezzi e delle zone a parcheggio, convogliando le acque di prima pioggia in vasche di prima pioggia con divieto di scarico nelle acque superficiali (Regolamento Regione Liguria 4/2009 e successiva Circolare PG/2010/170888)

I nuovi spazi pubblici o privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, devono essere realizzati con modalità costruttive che non consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque su suolo e sottosuolo.

Per la zona specifica, essendo gli interventi ricadenti su area di ricarica dei pozzi ad uso idropotabile, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta e di rispetto di cui al D.P.R. 236/88, inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica. In particolare lo studio geologico dovrà essere esteso a un significativo intorno e opportunamente definito in rapporto alle presunte caratteristiche dell'acquifero.

Normativa acustica

Non ricadiamo in Zone critiche dal punto di vista acustico, e di fasce di pertinenza di infrastrutture ferroviarie ed autostradali.

Il D.P.C.M. 14.11.97 “Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore “di attuazione della L. 447/1995 definisce i valori limite di immissione da rispettare per l'ambiente esterno misurati in prossimità dei ricettori. Tale decreto inserisce la zona in classe III Aree di tipo misto con limite diurno di 60 dB e notturno di 50 dB.

Inoltre il Comune è dotato di “Regolamento per le attività Rumorose” che è stato oggetto di revisione con D.C.C. n.30/2010 al fine di rispondere alle esigenze delle diverse attività ricettive e turistiche presenti sul territorio nel rispetto della normativa in materia di acustica ambientale, garantendo la protezione della popolazione dalle emissioni rumorose.

Normativa agro-forestale

In merito alle opere di sistemazione a verde, comprendenti l'inserimento di nuove piantumazioni e/o sistemazioni, gli interventi progettuali proposti non dovranno essere in contrasto con le disposizioni in vigore previste dalle Norme di Conformità del P.U.C. e dal Regolamento Comunale per la Salvaguardia del Verde Pubblico e Privato.

Essendo l'area interessata dalle zone di rispetto riferite ai pozzi ad uso potabile presenti nella zona, per finalità irrigue, di fertirrigazione (anche di soccorso) e di difesa contro le malattie legate ai nuovi impianti arboreo-arbustivo-erbacei è fatto divieto di:

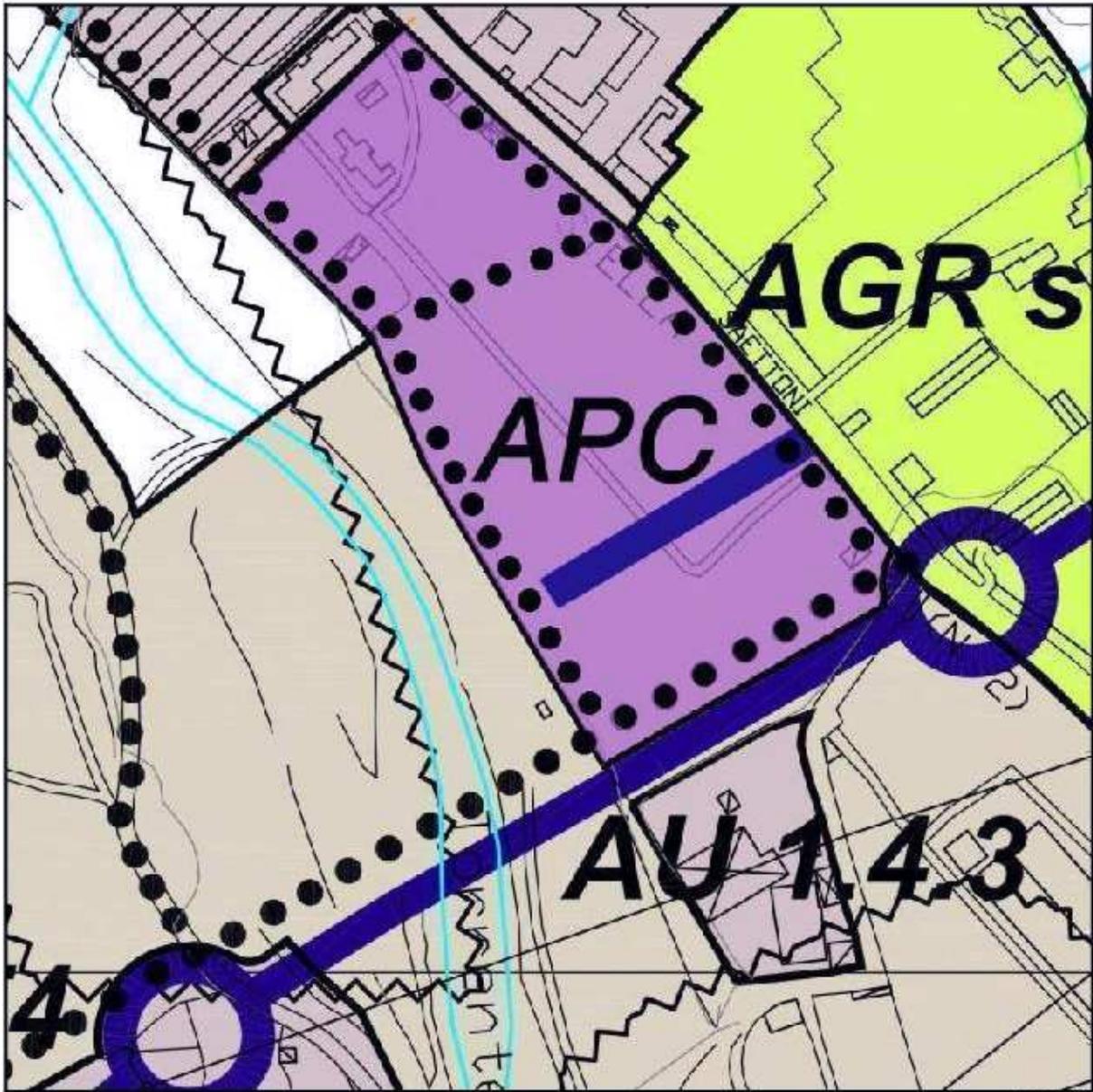
- utilizzare acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- riciclare reflui e liquami, anche se depurati;
- intervenire con trattamenti chimici per la lotta contro parassiti ed erbe infestanti.

Sono invece ammessi l'utilizzo di acque bianche derivanti dalle coperture dei fabbricati, opportunamente convogliate in idonee vasche di raccolta, e l'impiego di presidi sanitari propri dell'agricoltura biologica.

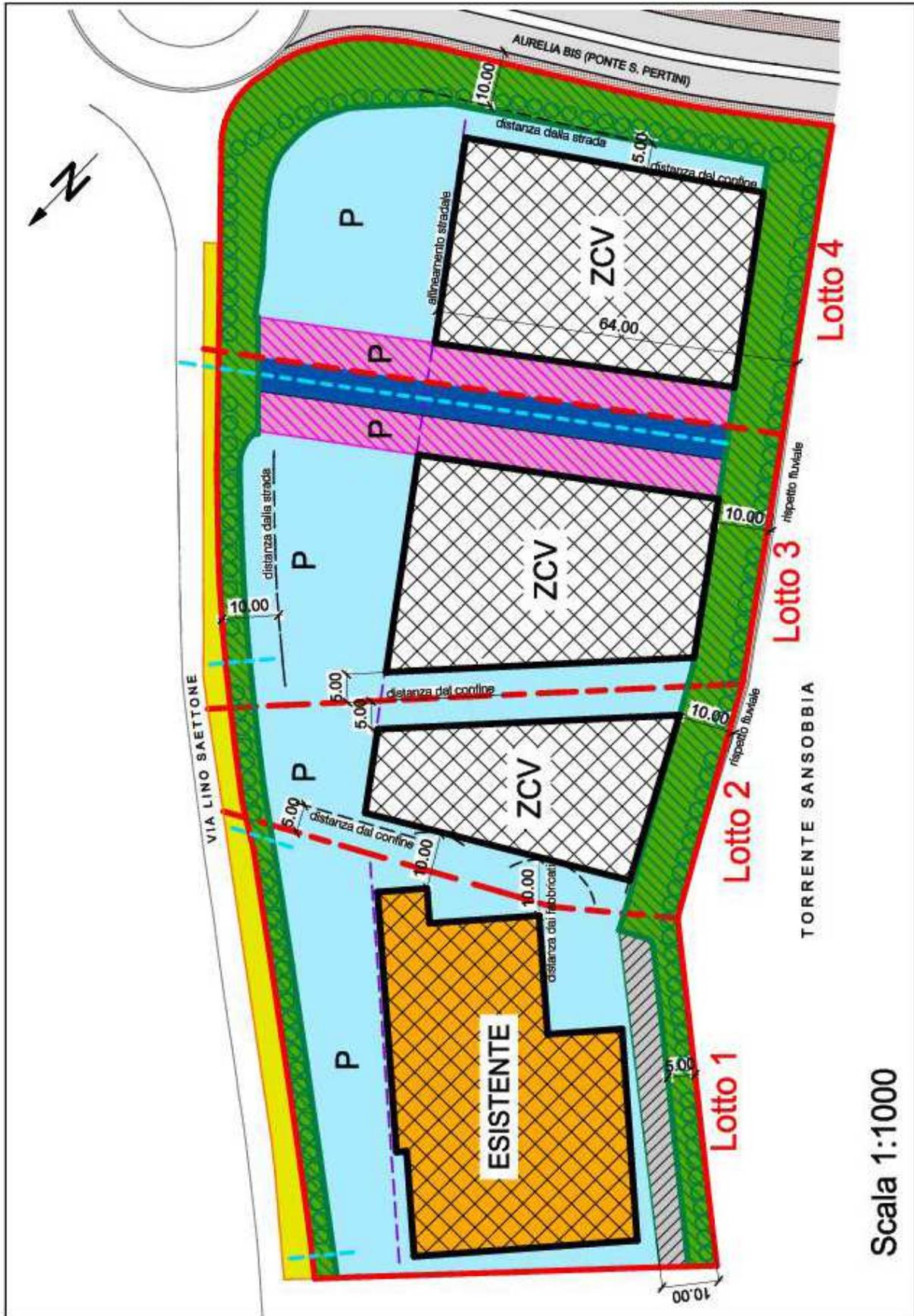
E' ammessa anche la pacciamatura, quale pratica volta a creare un microclima favorevole al mantenimento dell'umidità del substrato.

Arch. Roberta Frumento

Arch. Andrea Vivaldi



1:2000



LEGENDA

EDIFICI ESISTENTI



ZONA CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA



PERIMETRO AMBITO A.P.C.



LOTTI



NUOVI ACCESSI VEICOLARI



ALLINEAMENTI



VIABILITA' PUBBLICA ESISTENTE DA CEDERE



NUOVA VIABILITA' PUBBLICA IN CESSIONE



VERDE E SPAZI PUBBLICI IN CESSIONE (ACS)



AREA INEDIFICABILE



PARCHEGGI E AREE PUBBLICHE IN CESSIONE



PARCHEGGI E SERVIZI PUBBLICI E PRIVATI

