

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 funzioni 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 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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
------------------------	---



