

INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE PER AMPLIAMENTO DELL'ATTIVITA' PRODUTTIVA A CARATTERE RICETTIVO DENOMINATA HOTEL BELSIT SITA NEL COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE AI SENSI DELLA L.R. 10/2012 E SS.MM.II. ATTUATO CON PERMESSO DI COSTRUIRE AI SENSI DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001, N. 380

Ubicazione

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Codice commessa

15-005 pr

Committente

Fiore Marco ditta individuale
con sede in Corso Ferrari 7, Albisola Superiore - P.iva 00942600099

Oggetto elaborato

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO AL PUC

Numero elaborato

D15

Nome file

Copertina.dwg

Scala

-

Progettisti responsabili

architetto Massimo Armellino

architetto Fabio Poggio



consegna

data
19/03/2018

note

elaborato da
arch. M. Sacco

verificato da
arch. M. Armellino

revisioni

	data	note	elaborato da	verificato da
1				
2				
3				
4				
5				

Questo elaborato è di proprietà intellettuale della committenza ed ad uso esclusivo di questa commessa.

Indice generale

PREMESSA 2

INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'ITER PROCEDURALE URBANISTICO:.....2

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGRAMMATO 3

RAPPORTI TRA IL PROGETTO E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE 5

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO.....5

ASSETTO INSEDIATIVO:.....5

ASSETTO GEOMORFOLOGICO:.....7

ASSETTO VEGETAZIONALE:.....8

VINCOLO AMBIENTALE-PAESISTICO:.....10

PIANI DI BACINO.....10

PTC PROVINCIALE.....13

NORMATIVA SANITARIA E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI.....16

PIANO URBANISTICO COMUNALE.....17

NORMA DI PIANO VIGENTE.....19

NOMA DI PIANO IN VARIANTE Modifiche.....20

CONSIDERAZIONI FINALI 22

PREMESSA

Si precisa che l'intervento risulta conforme a:

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

PIANO DI BACINO

PTC PROVINCIALE

e che si pone in variante al PIANO URBANISTICO COMUNALE

INQUADRAMENTO NORMATIVO DELL'ITER PROCEDURALE URBANISTICO:

ITER URBANISTICO PREVISTO:

SPORTELLO UNICO DELLA ATTIVITÀ PRODUTTIVE del Comune di Albisola Marina

- variante alle "Norme di congruenza e schede progettuali" del Piano Urbanistico Comunale di Albisola Superiore relativamente all'Ambito AU 1.3 Albisola Capo – area residenziale di tutela ambientale 1.3***
- assoggettabilità alla VAS***

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO PROGRAMMATO

L'edificio oggetto di intervento è situato in Corso Vittorio Poggi 15, nel versante di ponente del promontorio di Albisola Capo (NCEU di Albisola Superiore foglio 29 mappale 243)

L'intervento oggetto della presente relazione prevede il recupero e rimodernamento dell'Hotel Belsit situato nel Comune di Albisola Superiore e classificato a due stelle.

Il lotto in cui insiste ha una superficie di circa 1380,00 mq posto in pendenza sul versante di ponente del promontorio di Albisola Capo. Il dislivello del lotto va dal piano di accesso carrabile posto a quota +17,80 m s.l.m. fino ad una quota del terreno pari a circa 32,50 m s.l.m. nella parte retrostante del lotto.

La struttura alberghiera non è in attività da diversi anni come testimoniato dalle foto di stato di fatto allegate al presente progetto. La stessa documentazione fotografica e le planimetrie di stato di fatto con i layout interni delle camere testimoniano come non sia possibile riposizionare sul mercato la struttura senza importanti interventi di riqualificazione come quelli previsti dal presente progetto.

CRITICITA' DELLA STRUTTURA

Il progetto prevede un recupero della originale funzione alberghiera ed una nuova classificazione per la struttura a 3 stelle. Allo stato attuale l'Hotel si configura come non più adatto ad assolvere alla funzione Alberghiera in funzione della richiesta dalle tendenze di mercato del giorno d'oggi.

La struttura risulta carente sotto molteplici punti di vista.

A seguire si riportano alcuni degli elementi ora carenti e che il progetto si propone di potenziare:

- la struttura è quasi totalmente priva di parcheggio privato; solo un numero limitato di auto possono essere parcheggiate sulla rampa di ingresso;
- i percorsi per raggiungere l'edificio sono poco consoni per una struttura alberghiera aperta al pubblico. L'accesso pedonale non è sufficientemente valorizzato e risulta inoltre di difficile percorribilità sia da strada che all'interno della proprietà per raggiungere la struttura. I percorsi esistenti inoltre non sono accessibili da parte di persone con limitata o ridotta capacità motoria;
- i locali comuni che costituiscono l'ampliamento postumo della struttura originaria (del 1960 circa) presentano problematiche di tipo strutturale. Gli stessi spazi comuni sono inoltre totalmente da rivalorizzare per garantire una offerta di qualità;
- le camere per gli ospiti non sono adeguate: le camere hanno in molti casi dimensioni non sufficienti per garantire un adeguato livello di comfort degli ospiti ed alcune sono prive di bagno privato.
- le aree esterne non sono in alcun modo valorizzate: a prescindere dallo stato di abbandono della vegetazione presente, gli spazi verdi non sono nella maggior parte dei casi fruibili da parte degli ospiti;
- infine la dimensione della struttura, soprattutto in funzione della sua classificazione alberghiera, potrebbe non risultare sufficiente per mantenere in attivo (dal punto di vista economico) l'albergo compromettendone pertanto la durata nel tempo.

PROGETTO

Il progetto è stato sviluppato con l'obiettivo di risolvere le criticità sopra esposte e con la precisa finalità di realizzare e riportare in vita una struttura alberghiera adeguandola alle richieste attuali ed orientata verso un'offerta turistica moderna e di qualità.

L'intervento mira alla riapertura di una attività che allo stato di fatto risulta non produttiva e la conseguente riqualificazione di un immobile ad oggi in stato di abbandono.

La ripresa dell'attività alberghiera genererà conseguentemente:

- una crescita occupazionale (stimata in 4-7 unità);
- la riqualificazione dell'immobile;
- una valorizzazione del potenziale di crescita e della produttività e prosperità economica non limitato all'attività stessa ma con ripercussioni a livello comunale e regionale legata all'indotto generato.

Sinteticamente l'intervento prevede di garantire una offerta di ospitalità turistica completa e di qualità nettamente superiore a quella esistente con una maggior varietà di unità abitative disponibili in linea con le richieste di mercato.

L'ampliamento permette di mantenere un numero di posti letto simile a quello presente in stato di fatto (34 posti letto per ospiti nello stato di fatto – 32 posti letto per ospiti in progetto) migliorando la qualità dell'offerta ricettiva della struttura: non sono previste infatti camere singole (4 nello stato di fatto) né unità senza bagno privato (ben 8 nello stato di fatto).

La nuova struttura prevede come precedentemente detto unità abitative di tipo misto. Sono presenti:

- 4 camere doppie;
- 4 monolocali con posto cottura;
- 4 suite con locale soggiorno;
- 2 bicamere.

Per una descrizione più approfondita dell'intervento si rimanda alla Relazione Illustrativa allegata alla documentazione progettuale.

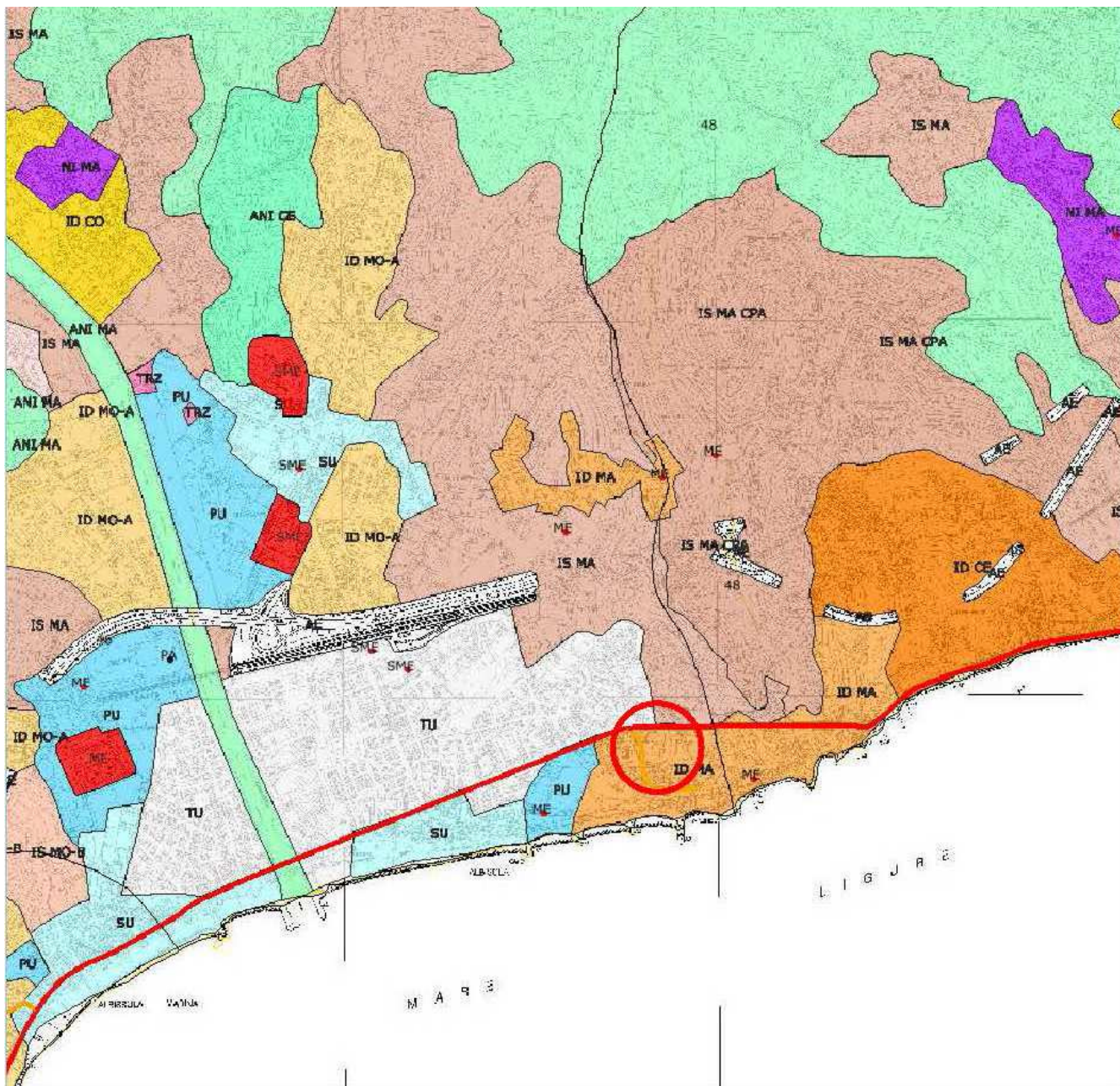
RAPPORTI TRA IL PROGETTO E STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

ASSETTO INSEDIATIVO:

INSEDIAMENTI DIFFUSI – Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA) (rif. Art. 44)

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

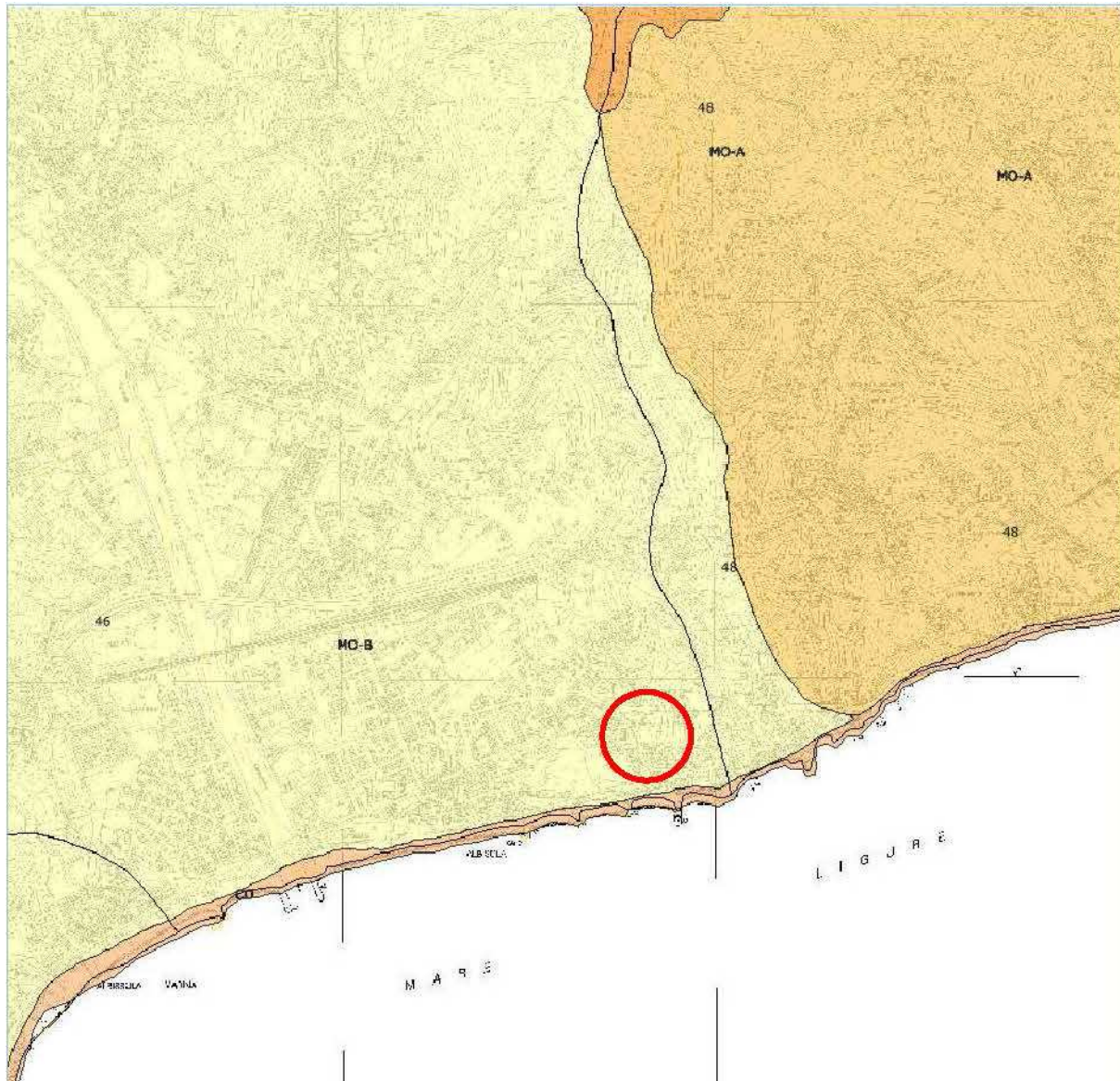


L'intervento programmato appare quindi del tutto conforme a quanto previsto dal PTCP. Si pone come modifica puntuale e limitata di una preesistenza, migliorando la qualità e la fruizione dell'ambiente grazie alla riqualificazione dell'immobile, alla realizzazione di parcheggi e grazie anche alla sistemazione della viabilità e dell'accessibilità al lotto garantendo la massima sintonia con i caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

ASSETTO GEOMORFOLOGICO:

MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) (rif art. 67)

1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.



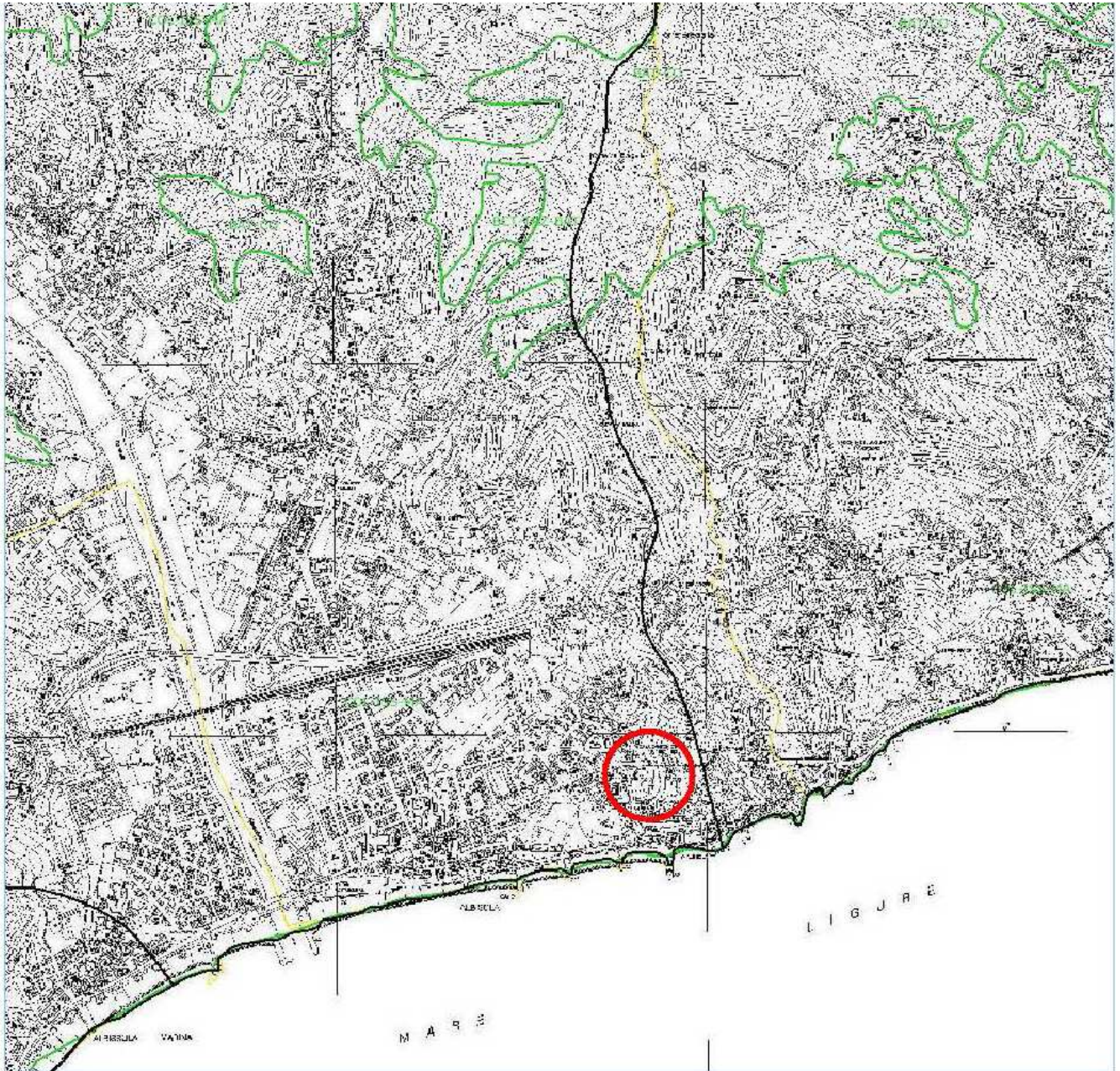
La conformità al PTCP è verificata stante il tenore della norma di riferimento, sopra riportata, con specifica attinenza al “corretto inserimento ambientale delle opere”, che, a differenza dell'assetto insediativo, non riguarda il paesaggio ma la compatibilità geologica dell'intervento.

ASSETTO VEGETAZIONALE:

Colture Agricole Insediamenti Sparsi in Serre con Regime Normativo di Mantenimento (COL-ISS-MA) _ (rif art.

58)- GENERALITA'

- 1. Il piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.*
- 2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che posso essere interessate a tali attività, il piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obbiettivi definiti per l'assetto vegetazionale..*
- 3. E' comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte a regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico*



Le norme riguardano evidentemente interventi di tipo agricolo, tuttavia basta fare riferimento al punto 1 per stabilire la conformità alla disciplina della programmata trasformazione.

VINCOLO AMBIENTALE-PAESISTICO:

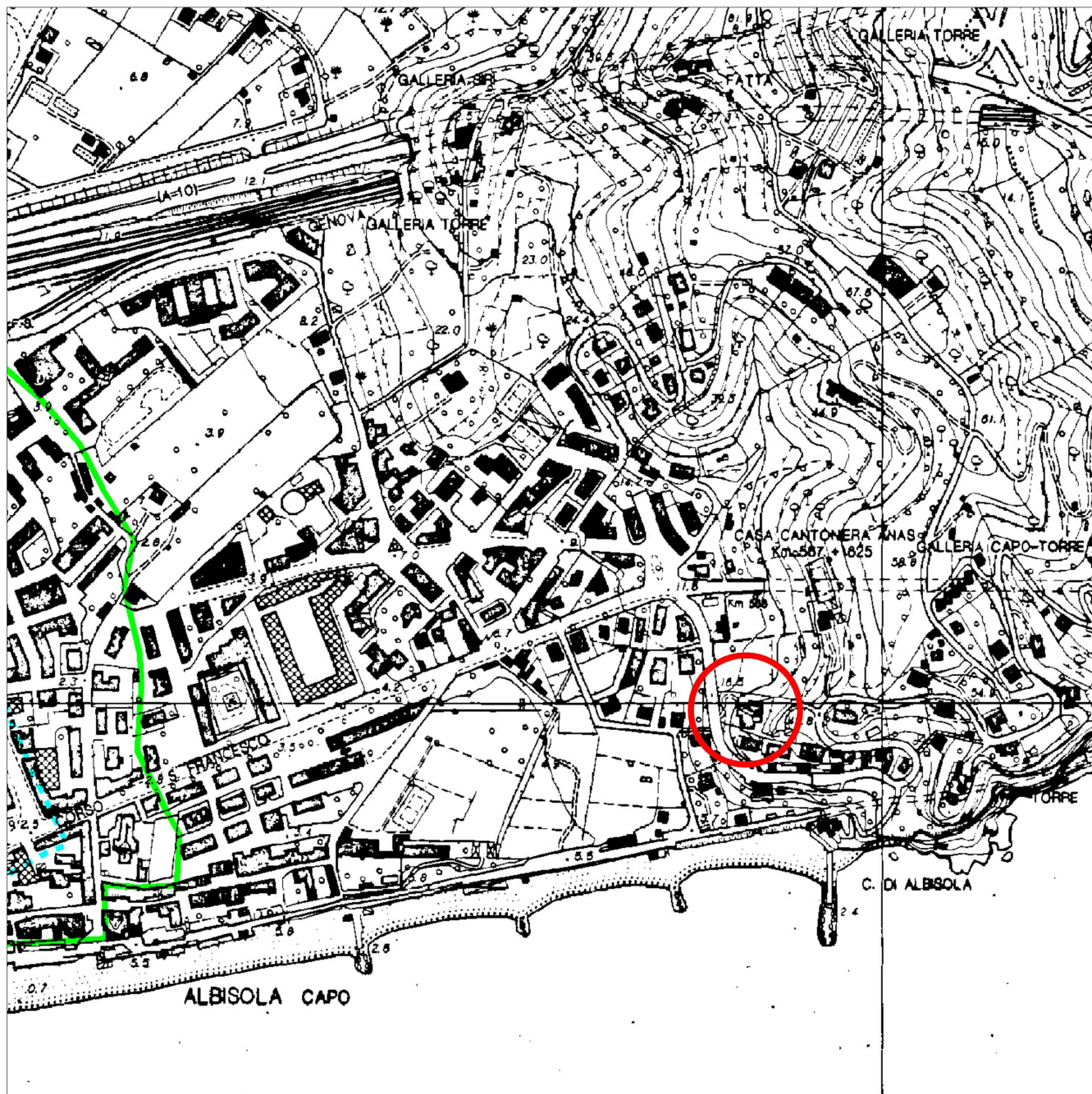
L'area in oggetto è vincolata ai sensi del D.M. del 4 luglio 1964 *“Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica nel comune di Albisola Superiore (Savona)”*.

PIANI DI BACINO

Per il Piano di Bacino Ambito – Sanda, Carta di Suscettività al Dissesto dei Versanti, l'area di intervento risulta perimetrata in zona Pg1 – Area a suscettività BASSA.

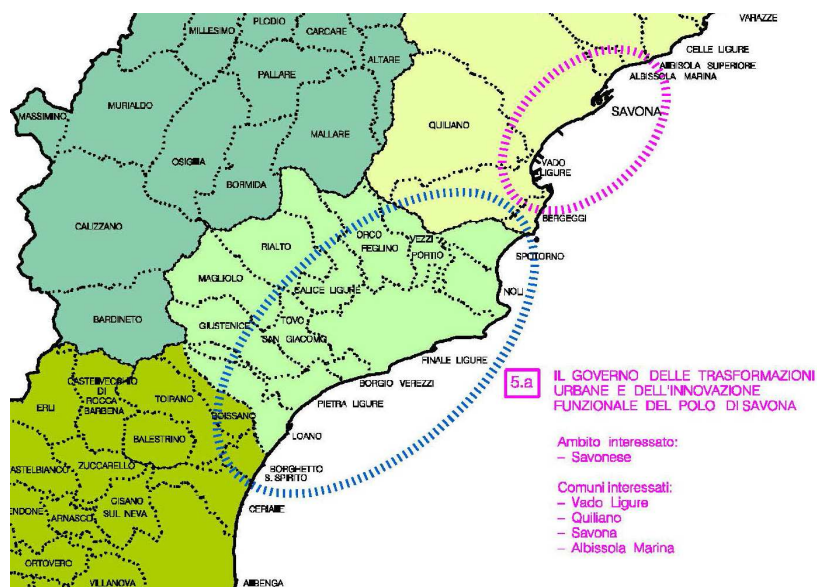


Il piano di Bacino Ambito – Sansobbia individua, nella carta delle fasce di inondabilità, l'area di intervento come area non perimetrata.

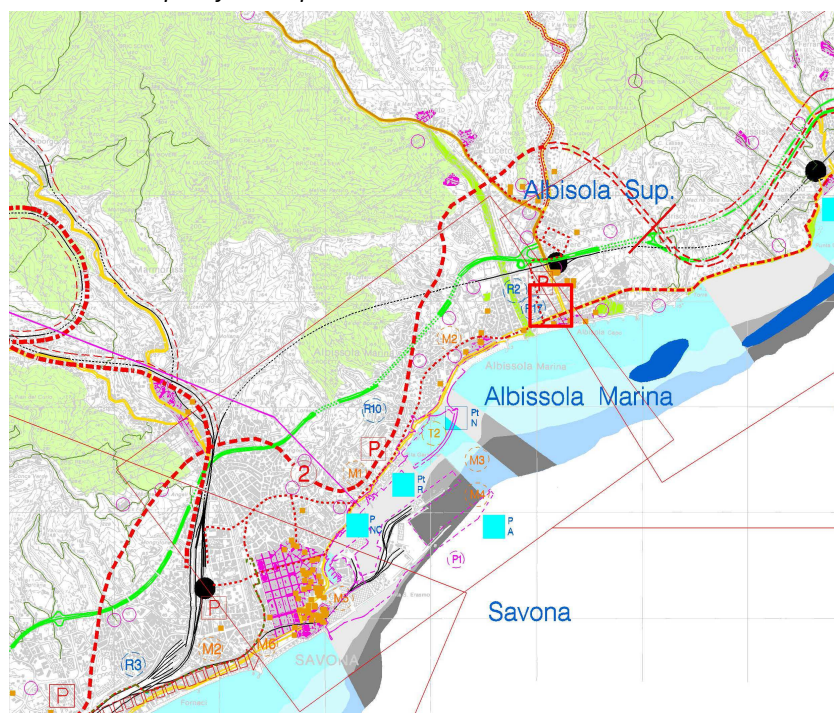


PTC PROVINCIALE

L'area oggetto di intervento è ricompresa nella scheda di coordinamento allegata e riguarda: *PI2 - Progetto per l'integrazione del porto di Savona e Vado Ligure – Riquilificazione del litorale e del fronte mare nel Savonese. Innovazione del sistema turistico costiero – Infrastrutture per la mobilità ed i trasporti.*



Obbiettivi pianificatori provinciali





PROVINCIA DI SAVONA - PTC

Scheda Di Coordinamento

 **PROGETTO PER L'INTEGRAZIONE DEL PORTO CON LE CITTA' DI SAVONA E VADO LIGURE - RIQUALIFICAZIONE DEL LITORALE E DEL FRONTE MARE NEL SAVONESE. INNOVAZIONE DEL SISTEMA TURISTICO COSTIERO – INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' ED I TRASPORTI**

Numero riferimento cartografico 2	Comuni Bergeggi, Vado Ligure, Quiliano, Savona, Albissola Marina, Albisola Superiore, Celle Ligure, Varazze	Stato del coordinamento: Da Avviare
Settore/componente del territorio  Riqualficazione Urbana ed Ambientale  Mobilità Infrastrutture  Turismo  Sicurezza del territorio  Protezione Civile  Carichi ambientali  Rifiuti - Suolo	Oggetto  L'intervento prevede - la riqualificazione del litorale e del fronte mare da Bergeggi a Varazze, l'integrazione dei porti di Savona e Vado con la città, l'innovazione del sistema turistico costiero - la riorganizzazione della mobilità costiera sulla rete autostradale e ferroviaria e sulla viabilità urbana ed extraurbana, realizzazione della linea di trasporto pubblico tra Vado Ligure e le Albissole, la realizzazione di parcheggi di interscambio - per la sicurezza del territorio, la riorganizzazione e la rilocalizzazione degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, in prossimità dei centri abitati di Vado Ligure, Quiliano e Savona, il risanamento, il recupero delle aree e la realizzazione di azioni di mitigazione del rischio.	Documenti ufficiali di riferimento  PTC Paesistico  PTC della Costa  PTR  PR Portuale  Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti

Soggetto proponente:

 Provincia di Savona

Elementi di interesse pubblico sottesi all'intervento:

-  Miglioramento della qualità urbana ed ambientale, sviluppo e qualificazione dell'offerta turistica.
-  Miglioramento della mobilità all'interno della conurbazione costiera.
-  Riduzione delle condizioni di rischio dei centri abitati, risanamento e recupero di aree compromesse sotto il profilo ambientale.
-  Gestione razionale del ciclo dei rifiuti, riduzione dei carichi ambientali, economie di servizio, produzione di energia termica ed elettrica da fonti rinnovabili.

Situazione - problematiche e conflitti

-  Costituiscono elementi di conflittualità gli usi industriali e portuali di spazi costieri, urbani e tratti di litorale da recuperare alla città. Sono presenti criticità del sistema infrastrutturale, aree dismesse degradate o sottoutilizzate, fenomeni di degrado ambientale.
Sono presenti forti criticità e carenze del sistema infrastrutturale ed elementi di commistione e conflittualità tra diverse tipologie di traffico, di attraversamento, urbane e portuali.
-  Per quanto riguarda la sicurezza, lo sbarco nella zona di Vado Ligure di materiali energetici (carbone ed olii combustibili) e la presenza di impianti produttivi, localizzati in prossimità di centri densamente abitati, costituiscono un importante fattore di rischio e di conflittualità con altre funzioni e con le esigenze di riqualificazione ambientale. Interventi di rilocalizzazione possono essere realizzati in relazione ai processi di riorganizzazione, riconversione del comparto energetico ed alla capacità delle Amministrazioni locali di governare tali processi.

Sostenibilità ambientale

-  Il progetto risponde agli obiettivi di valenza ambientale indicati dal PTC. Gli interventi connessi alla mobilità saranno sottoposti a VIA ai sensi della normativa vigente.
-  Gli interventi previsti sono finalizzati alla riduzione del rischio industriale ed al miglioramento delle condizioni ambientali.
[Si rinvia alle indicazioni espresse in sede di rilascio del parere regionale a fini VIA (DGR 472 del 29.04.03) e alle conclusive determinazioni che saranno assunte in sede di approvazione del PRP.]
[Si rinvia per le opere infrastrutturali dell'Aurelia bis tratto Vado Ligure - Albisola e raddoppio ferroviario tratto Finale – Andora alle valutazioni espresse nel corso dei procedimenti previsti dal DLgs 190/2002 e L.443/2001.]

Aspetti qualitativi

-  Alta qualità dei progetti sotto il profilo formale e del corretto inserimento degli interventi nel contesto urbano e sul fronte mare. I progetti dovranno garantire inoltre la migliore integrazione delle opere con i contesti ambientali di riferimento.
[Redazione di studi di approfondimento per l'individuazione di appropriate tipologie insediative per aree produttive e commerciali minori di fondovalle situate lungo la viabilità provinciale.]

Aspetti economico-finanziari

-  Obiettivo 2 (Misura 3.1: aree industriali ed ecologicamente attrezzate; Misura 3.2: valorizzazione delle aree portuali; Misura 3.3: Infrastrutture turistiche; Misura 3.5: Riqualificazione urbana; Misura 2.5: Gestione del patrimonio costiero; Misura 2.1: Gestione ciclo dei rifiuti); Interreg 3A Alcotra (Misura 2.1: Mobilità e sistema dei trasporti; Misura 3.3: Sistemi turistici; Misura 1.2: Rischi naturali e protezione civile); Interreg 3B Medocc (Misura 2.1: Sviluppo territoriale ed urbano; Misura 3.1: Migliorare l'accessibilità ai territori; Misura 3.2: promozione dei sistemi intermodali; Misura 4.2: Promozione di un turismo sostenibile; Misura 4.3: Protezione dell'ambiente, prevenzione e gestione dei rischi naturali); Urban 2.
-  Programmi di riabilitazione urbana

Documentazione principale

-  Da definire in fase di sviluppo del PI

Scopo e livello del coordinamento.  Livello Provinciale – Acquisire le intese tra i Comuni ed altri soggetti pubblici e privati per la realizzazione degli interventi, definire le procedure di approvazione dei progetti, reperire le risorse finanziarie.  Agevolare le intese tra i Comuni di Vado Ligure, Quiliano e Savona, l'Autorità Portuale, i gestori degli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, la Protezione Civile e la Prefettura per interventi di rilocalizzazione e messa in sicurezza degli impianti per la regolamentazione specifica delle aree interessate.	Obiettivi pianificatori provinciali:  1, 2, 3, 4, 5, 14
Modalità e attuazione del coordinamento  Protocollo d' Intesa tra gli Enti ed Accordo di Programma.	Indicazioni del Programma di Sviluppo Socio-Economico  Sviluppo del sistema portuale.  Riorganizzazione della proposta turistica: porti turistici.  Infrastrutture: infrastrutture per la mobilità costiera.
Soggetto Responsabile.  Provincia di Savona	Tempi:  Da definire
Indicazioni di Piano e loro livelli di efficacia  Articolo 21 L.U.R. 36/97 I livelli di efficacia delle indicazioni di Piano sono definiti nell'ambito dei Progetti Integrati, nelle rispettive Tavole di Piano.	

In considerazione della cartografia sopra riportata e della Scheda di Coordinamento relativa si evince che il progetto in oggetto non si pone in contrasto con le previsioni di piano. In particolare l'intervento in oggetto si può considerare conforme in funzione dello sviluppo e della qualificazione dell'offerta turistica intrinseca al progetto e che costituisce obiettivo primario del piano.

Si prevede inoltre:

- prevede un miglioramento della mobilità all'interno della conurbazione costiera grazie alla realizzazione del percorso pedonale di accesso alla struttura ed anche grazie alla realizzazione dei parcheggi pertinenziali;
- prevede il recupero di un edificio dismesso riducendo potenziali condizioni di rischio;
- l'attività prevista garantirà una razionale gestione del ciclo dei rifiuti finalizzata alla riduzione degli stessi.

NORMATIVA SANITARIA E DI SICUREZZA DEGLI IMPIANTI

Si precisa che l'intervento è conforme in riferimento alla normativa sanitaria e di sicurezza degli impianti in vigore

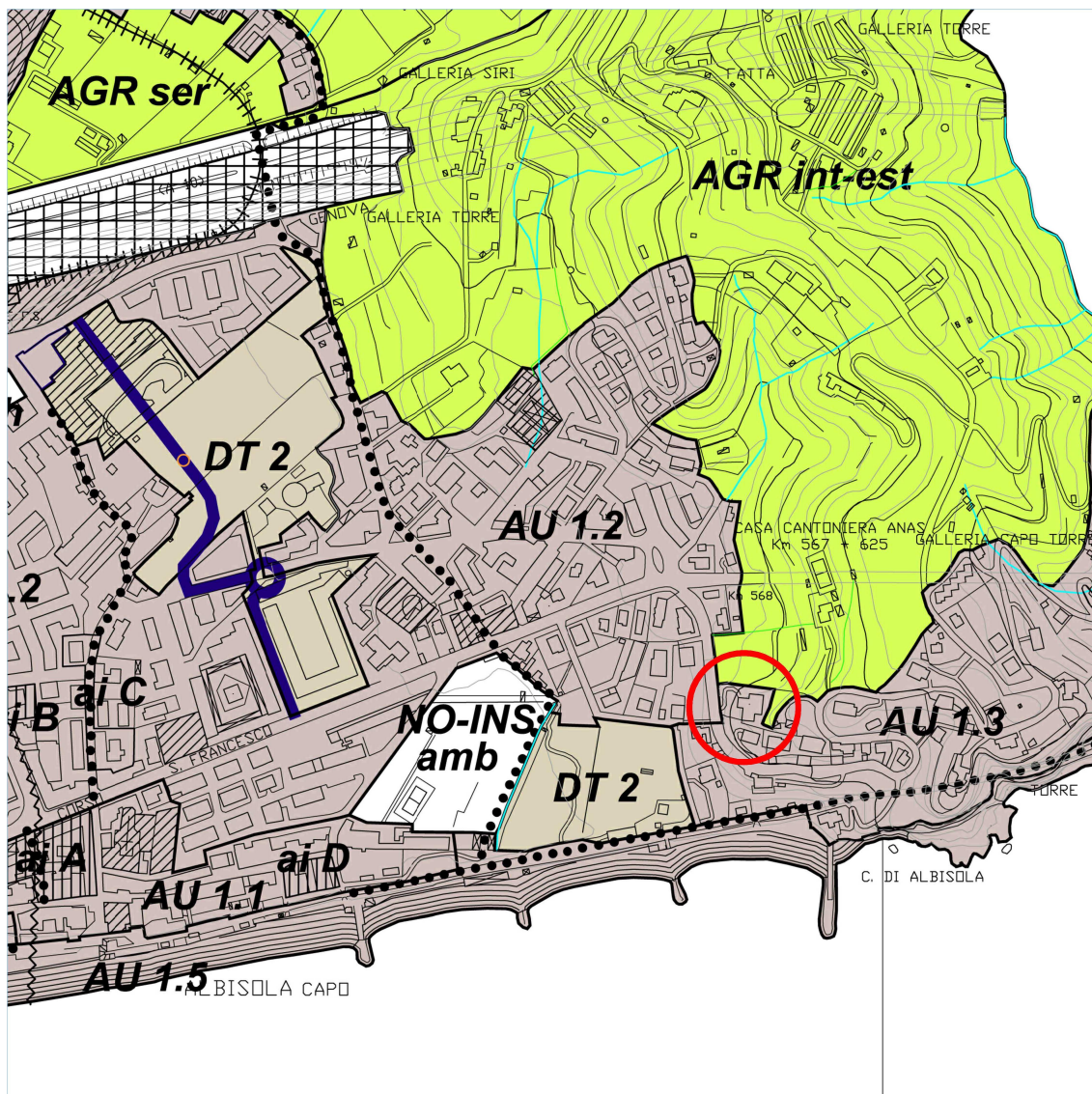
PIANO URBANISTICO COMUNALE

L'area oggetto dell'intervento è individuata dal P.U.C. vigente nell'ambito 1.3 Albisola Capo - Area Residenziale di tutela ambientale Albisola Capo.

Il PUC persegue per questa area obiettivi di mantenimento della situazione attuale.

Tra le destinazioni d'uso ammesse è compresa quella per strutture turistiche e di accoglienza.

Gli interventi ammessi sono atti a garantire il mantenimento e l'adeguamento funzionale delle proprietà nel rispetto del regime normativo del Piano Paesistico.



L'intervento si pone in variante con le norme di piano relative in quanto:

- non è previsto l'intervento di nuova costruzione tra quelli ammessi dalle norme di piano.

La variante in oggetto propone quindi l'inserimento dell'intervento di nuova costruzione (limitatamente alle strutture turistico-ricettive esistenti) tra le modalità di intervento previste.

Sarà pertanto ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti mediante interventi di nuova costruzione con incrementi volumetrici non superiori al 50% della volumetria esistente.

Si specifica che tale ampliamento sarà da realizzarsi in contiguità con la volumetria esistente esclusivamente per gli edifici già adibiti ad attività turistico ricettiva e finalizzati ad un riammodernamento della struttura esistente.

Di seguito si propone la norma di piano vigente e in variante

NORMA DI PIANO VIGENTE

Pagine 42,43,44

Albisola Capo. area residenziale di tutela ambientale 1.3

identificazione

La zona é localizzata sul promontorio di Albisola Capo, all'estremo confine a levante del Comune. L'edificazione non é molto intensa e consiste prevalentemente in villini ed abitazioni di medie e piccole dimensioni. Molti sono i terreni non edificati, che costituiscono aree verdi di pregio, in parte trattate a giardini, in parte a coltivi, terrazzati e non.

esiti da conseguire

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto é posizionata su un promontorio sul mare. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento della situazione attuale. Si prevede una miglioria e riqualificazione del camping Holiday situato ad est, trasformando la classe ricettiva da villaggio vacanze a turistico alberghiero - Albergo di una dimensione massima di 40 stanze. La realizzazione della nuova struttura é subordinata alla redazione di un PUO ed alla dimostrazione di compatibilità del progetto con l'area di elevata qualità ambientale attraverso uno Studio Organico d'Insieme SOI che evidenzi l'attenzione della proposta progettuale rispetto a questo paesaggio costiero a terrazzamenti.

destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- studi professionali, uffici in locali d'abitazione (SCT solo 9.3.5)
- servizi di "quartiere" (SE), in particolare 9.6.1
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

modalità di intervento

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia.

Per la riconversione dell'attuale campeggio in nuova volumetria per residenza turistico alberghiera, il PUO ed il SOI devono dimostrare la compatibilità con il regime paesistico di mantenimento degli insediamenti diffusi (ID-MA).

indicazioni di livello locale del PTCP

Assetto insediativo ID - MA (insediamenti diffusi in regime di mantenimento)

Assetto vegetazionale mantenimento)	COL.ISS (insediamenti sparsi e serre – regime normativo di
Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)

prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP

Si tratta di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche d'ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni.

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dalle seguenti prescrizioni previste dalla scheda C del "Codice dei Materiali" allegato sotto la lettera C che costituisce parte delle presenti norme.

Ogni proposta di intervento in deroga al "Codice dei Materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.

Albisola Capo. **area residenziale di tutela ambientale 1.3**

identificazione

La zona é localizzata sul promontorio di Albisola Capo, all'estremo confine a levante del Comune. L'edificazione non é molto intensa e consiste prevalentemente in villini ed abitazioni di medie e piccole dimensioni. Molti sono i terreni non edificati, che costituiscono aree verdi di pregio, in parte trattate a giardini, in parte a coltivi, terrazzati e non.

esiti da conseguire

Il subambito svolge un ruolo importante sotto il profilo paesistico ambientale, in quanto é posizionata su un promontorio sul mare. Il PUC persegue obiettivi di mantenimento della situazione attuale.

Sono previsti interventi specifici per gli immobili con destinazione d'uso turistico ricettiva presenti all'interno del subambito. Tali interventi, che comprendono anche la riqualificazione ed il riammodernamento delle strutture esistenti, sono finalizzati ad offrire una offerta ricettiva congrua e consona sia nei confronti del subambito in esame, sia nei confronti degli alti standard qualitativi richiesti dal mercato odierno.

Si prevede una miglioria e riqualificazione del camping Holiday situato ad est, trasformando la classe ricettiva da villaggio vacanze a turistico alberghiero - Albergo di una dimensione massima di 40 stanze. La realizzazione della nuova struttura é subordinata alla redazione di un PUO ed alla dimostrazione di compatibilità del progetto con l'area di elevata qualità ambientale attraverso uno Studio Organico d'Insieme SOI che evidenzi l'attenzione della proposta progettuale rispetto a questo paesaggio costiero a terrazzamenti.

destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- studi professionali, uffici in locali d'abitazione (SCT solo 9.3.5)
- servizi di "quartiere" (SE), in particolare 9.6.1
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

modalità di intervento

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché la ristrutturazione edilizia.

Esclusivamente per gli edifici esistenti con destinazione d'uso turistico-ricettiva sono ammessi interventi di nuova costruzione con incrementi di volumetria non superiori al 50%. La volumetria in ampliamento dovrà essere realizzata in contiguità a quella già esistente e finalizzata ad un riammodernamento della struttura. Sono esclusi dal calcolo della volumetria i parcheggi interrati e seminterrati pertinenziali alle strutture turistico-ricettive come previsti dall'articolo 19 comma 8 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii.

Per la riconversione dell'attuale campeggio in nuova volumetria per residenza turistico alberghiera, il PUO ed il SOI devono dimostrare la compatibilità con il regime paesistico di mantenimento degli insediamenti diffusi (ID-MA).

indicazioni di livello locale del PTCP

Assetto insediativo	ID - MA (insediamenti diffusi in regime di mantenimento)
Assetto vegetazionale	COL.ISS (insediamenti sparsi e serre – regime normativo di mantenimento)
Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)

prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP

Si tratta di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche d'ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni.

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dalle seguenti prescrizioni previste dalla scheda C del "Codice dei Materiali" allegato sotto la lettera C che costituisce parte delle presenti norme.

Ogni proposta di intervento in deroga al "Codice dei Materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.

CONSIDERAZIONI FINALI

L'intervento in oggetto, insistendo sul patrimonio edilizio esistente, risulta coerente con gli esiti da conseguire previsti dalle norme di piano. Non viene modificata in maniera sostanziale la situazione attuale ma si propone una riqualificazione del tessuto urbano esistente finalizzato anche a risolvere quelle carenze di ordine funzionale identificate dal PTCP legate in particolar modo all'accessibilità ed ai parcheggi.

La variante di piano proposta risulta a vantaggio esclusivo della struttura turistico ricettiva e finalizzata all'ammodernamento di una struttura non più adatta alla richiesta odierna del mercato.

L'intervento, come già precedentemente riportato, permetterà la riapertura di una attività che allo stato attuale risulta non produttiva e non ricollocabile sul mercato e contemporaneamente garantirà la riqualificazione di un immobile ad oggi in stato di abbandono.

Non sono inoltre da sottovalutare gli aspetti diretti dell'intervento legati alla crescita occupazionale prevista (stimata ad oggi in 4-7 unità), ed indiretti legati al potenziale di crescita, produttività e prosperità economica non limitato all'attività stessa ma con ripercussioni a livello comunale e regionale legata all'indotto generato.

Per tutte queste ragioni si ritiene plausibile e suggerita la procedibilità del Permesso di costruire convenzionato in variante.

Trattandosi di intervento in variante si rimanda al calcolo del contributo straordinario dovuto, previsto ai sensi del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008, in attuazione dell'art. 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001 e smi, allegato alla presente integrazione.

Savona, 19 Marzo 2018

I PROGETTISTI

