

identificazione

Il subambito in oggetto comprende la maggior parte del tessuto urbano di Albisola Capo, a partire dalla linea ferroviaria fino ad arrivare al litorale, ad eccezione di quelle aree che presentano caratteri particolari e che sono indicate come subambiti specifici.

L'area è organizzata secondo una maglia regolare perpendicolare alla strada statale Aurelia, che si attesta sull'asse principale di Corso Mazzini verso Albisola Superiore. Si tratta di un'area urbana ad elevata densità che si è sviluppata a partire dal periodo post bellico. La residenza è la funzione prevalente, insieme ad un tessuto commerciale piuttosto ricco e a servizi pubblici.

La situazione è sostanzialmente consolidata, ad eccezione di alcune aree che versano in stato di degrado.

esiti da conseguire

A fronte di una situazione ormai consolidata del tessuto edilizio, non si prevedono sostanziali modificazioni. L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente, soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e la riorganizzazione della viabilità, come si evince dalle tavole di ambiti e distretti e del progetto del verde.

In particolare si intende intervenire su due aree che risultano degradate, o comunque non pertinenti alle caratteristiche dell'ambito, cui si rimanda con le apposite schede norma. La riqualificazione complessiva dell'area è affidata a diversi elementi: gli interventi puntuali si coordinino con gli interventi nei distretti di trasformazione (Gavarry e Foce del Sansobbia).

La riqualificazione dell'area passa attraverso la razionalizzazione della viabilità, che si può ipotizzare di medio lungo termine.

destinazioni d'uso

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

In particolare:

- residenza (RE)
- servizi pubblici (SE) (AIP) escluso 9.7.6. e 9.7.8
- esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT) esclusi 9.3.3 e 9.3.4
- piccoli esercizi artigianali inseriti in edifici residenziali (botteghe), officine per piccole riparazioni e altre attività di servizio compatibili con le tipologie residenziali (PR) escluso 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3
- 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 di ristrutturazione edilizia.

Per gli edifici di interesse storico e architettonico sono ammessi interventi tali da non alterare i caratteri meritevoli di tutela.

Per le aree di intervento si rimanda alla scheda norma B e C.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi particolari:

- ampliamenti o sopraelevazioni condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, senza superare il 20 % del volume esistente e solo per edifici non superiori ai 1500 mc totali. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), la permeabilizzazione dei suoli;
- demolizione e ricostruzione condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, con premio di cubatura di 20 % sul volume esistente e solo nel caso di edifici non superiori ai 1500 mc totali. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), la permeabilizzazione dei suoli;
- apertura di logge e terrazze in funzione della ricomposizione delle facciate e del disegno degli attacchi a terra. La realizzazione di logge e terrazzi è consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. La realizzazione delle logge e terrazze in progetto dovrà avvenire entro i termini contenuti nell'atto autorizzativo. I nuovi interventi non devono essere aggettanti per più di 2,50 ml dal filo della facciata.
- realizzazione di verande e bow-window mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate. La realizzazione delle verande è consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. La realizzazione delle verande e dei bow - window in progetto dovrà avvenire entro i termini contenuti nell'atto autorizzativo. La superficie delle verande non potrà superare i 10 mq per ogni unità immobiliare e, qualora non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo la parte aperta di questi non potrà essere inferiore a 3 mq. La superficie finestrata delle verande non può essere inferiore ad 1/8 della sommatoria della superficie netta dei vani che su di essa si affacciano.
- formazione di sottotetti, purché costituiscano ampliamento degli alloggi sottostanti ed avere accesso esclusivamente da questi.

Sono esclusi da questi interventi particolari tutti gli edifici vincolati ai sensi della DLGS 42/2004 e quelli sottoposti a salvaguardia, tutela o normativa specifica.

Gli interventi non sono cumulabili.

indicazioni di livello locale del PTCP

Assetto insediativo	TU (tessuto urbano)
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 di ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni.

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dalle prescrizioni previste dalla scheda B 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.

norme idrogeologiche

L'ambito AU1.2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fasce B del torrente

Riobasco e C del t. Sansobbia e del t. Riobasco. Valgono, quindi, le relative norme.