



COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
(Provincia di Savona)

VARIANTE P.U.C
Distretto di Trasformazione DT2 - Settore 1 Aree Gavarry
ALBISOLA SUPERIORE

RELAZIONE URBANISTICA

RICHIEDENTE

AlfaCostruzioniEdili s.r.l.
Via Asti 25
12084 Mondovì (CN)

DATA: 05.04.2011

PROGETTISTI INCARICATI

ariu+vallino architetti associati

Arch. Vincenzo Ariu
Arch. Sabrina Vallino

INDICE

1 . Premessa

2 . Normativa di Riferimento

3 . Regime Vincolistico

4 . Inquadramento Territoriale

4 . 1 Nuovo catasto Terreni

4 . 2 Carta Tecnica Regionale

4 . 3 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)

5 . Inquadramento Urbanistico e Strumenti Sovraordinati

5 . 1 Piano di Zonizzazione Acustica

5 . 2 Piano Urbanistico Comunale vigente (P.U.C.)

6 . Variante Urbanistica

7 . Raffronto tra PUC vigente e Variante Urbanistica

8 . Compatibilità con il P.T.C.P.

1. PREMESSA

La variante urbanistica in oggetto interessa il Distretto di Trasformazione DT2 ubicato in corso Ferrari del Comune di Albisola Superiore, lungo la strada Statale Aurelia (s.s. 1) ed in particolare si connette con il previsto P.U.O. dell'area Gavarry, costituente il Settore 1 del Distretto.

Sono previste in particolare le seguenti minime rettifiche, rese necessarie per soddisfare esigenze emerse nella predisposizione del P.U.O. del Settore:

- modifica della viabilità prevista dalla scheda di Puc vigente, con l'eliminazione della strada di attraversamento veicolare di collegamento tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII. Tale modifica è opportuna per coordinamento con la progettazione di dettaglio, sia in quanto l'ipotesi prefigurata nel PUC aggraverebbe il congestionamento della Strada Statale Aurelia già compromessa dai troppi innesti veicolari;
- rettifica del perimetro DT2 – settore Area Gavarry prevista dal P.U.C., il quale includeva erroneamente un piccolo cortile privato parte di un condominio limitrofo (e che, costituendo appunto pertinenza di un edificio in area satura, è improprio comprendere in un Distretto di trasformazione);
- precisazioni sulle destinazioni d'uso ammesse;

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

- D.P.R. 380/2001 e s.m.i.

“Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia”

- D.LGS. N. 42 del 2004

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

- L.R. Liguria n°36/97

“Legge Regionale Urbanistica”

- L.R. Liguria n°16/2008

“Disciplina dell'attività edilizia”

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Albisola Superiore

- D.P.G. Savona n°122/2002

“Piano di zonizzazione Acustica del Comune di Albisola Superiore”

- Ordinanza P.C.M. n°3274/2003

“Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica”

3. REGIME VINCOLISTICO E PIANIFICATORIO

Riassunto dei vincoli presenti e le modalità di attuazione degli interventi insediativi:

TIPO DI VINCOLO	MODALITA' DI ATTUAZIONE
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	Assetto Geomorfologico: MO-B
	Assetto Vegetazionale: COL-ISS
	Assetto Insediativo: TU
P.U.C.	DT2
Piano di Zonizzazione Acustica	V (aree prevalentemente industriali)
Piano regionale della costa	Non sono previste modifiche alle indicazioni del piano
Vincolo paesistico – D. Lgs n. 42 del 22 Gennaio 2004, <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</i>	Ricomprende aree soggette del settore 3 Orti Balbi (non modificato dalla Variante)
Aree Naturali Protette - L.R. n. 12 del 22/02/1995	Non ricomprende aree soggette

4. INQUADRAMENTO PROPIETARIO, TERRITORIALE E PAESISTICO.

4.1 Nuovo Catasto Terreni

L'area interessata, attualmente compresa nel Distretto di Trasformazione DT2 (destinato a riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry e del gasometro al fine di promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nel nuovo assetto urbano ed una proposta specifica legata alla tutela e alla valorizzazione mediante l'impianto di essenze botaniche mediterranee per il giardino degli Orti Balbi), comprende i lotti di terreno contraddistinti al N.C.T. del Comune di Albisola Superiore:

Settore 1: Area Gavarry

Foglio 30 - Particella 231 di proprietà "Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a. e Alfa Costruzioni Edili S.r.l. Mondovì"

Foglio 30 - Particella 232 di proprietà "Alfa Costruzioni Edili S.r.l. Mondovì"

Foglio 30 - Particella 233 di proprietà "Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a."

Foglio 30 - Particella 525 di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

Foglio 30 - via Giovanni XXIII di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

Settore 2: Area ex Gasometro

Foglio 29 - Particella 188 di proprietà "Giuntini Ettore e Paolo"

Foglio 29 - Particella 324 di proprietà "Giuntini Ettore e Paolo"

Foglio 29 - Particella 364 di proprietà "privati singoli in percentuali"

Foglio 29 - Particella 792 di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

Foglio 29 - Particella 797 di proprietà "più privati"

Foglio 29 - Particella 799 di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

Foglio 29 - Particella 801 di proprietà "Soc Semplice Costruzioni Edili e Turistiche"

Foglio 29 - Particella 818 di proprietà "Ditta Ferrando Claudio"

Foglio 29 - Particella 819 di proprietà "Ditta Ferrando Claudio"

Foglio 29 - Particella 860 di proprietà "Giuntini"

Foglio 29 - Particella 862 di proprietà “ Giuntini”

Foglio 29 - Particella 861 di proprietà “ Giuntini”

Foglio 29 - Particella 984 di proprietà “ Ettore Giuntini”

Foglio 29 - Particella 1744 di proprietà “Comune di Albisola Superiore”

Foglio 29 - Particella 1117 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15 di proprietà “singoli privati ”

Foglio 29 - Particella 1122 subb. 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 di proprietà “singoli privati ”

Foglio 29 - Particella 1547 di proprietà “Ercole Gabriella e S.A.S. Impresa di Costruzioni Feltri”

Foglio 29 - Particella 1619 di proprietà “ più privati”

Foglio 29 - Particella 1620 di proprietà “Proprietà Marcato Umberto”

Foglio 29 - Particella 1245 di proprietà “Ente Enel ”

Settore 3: Area Orti Balbi

Foglio 29 - Particella 262 di proprietà “Amministrazione Balbi”

Foglio 29 - Particella 263 subb. 1,2 di proprietà “Industria Cementi Giovanni Rossi”

Foglio 29 - Particella 381 di proprietà “Ferrovie dello Stato S.p.a.”

Foglio 29 - Particella 382 di proprietà “Ferrovie dello Stato S.p.a.”

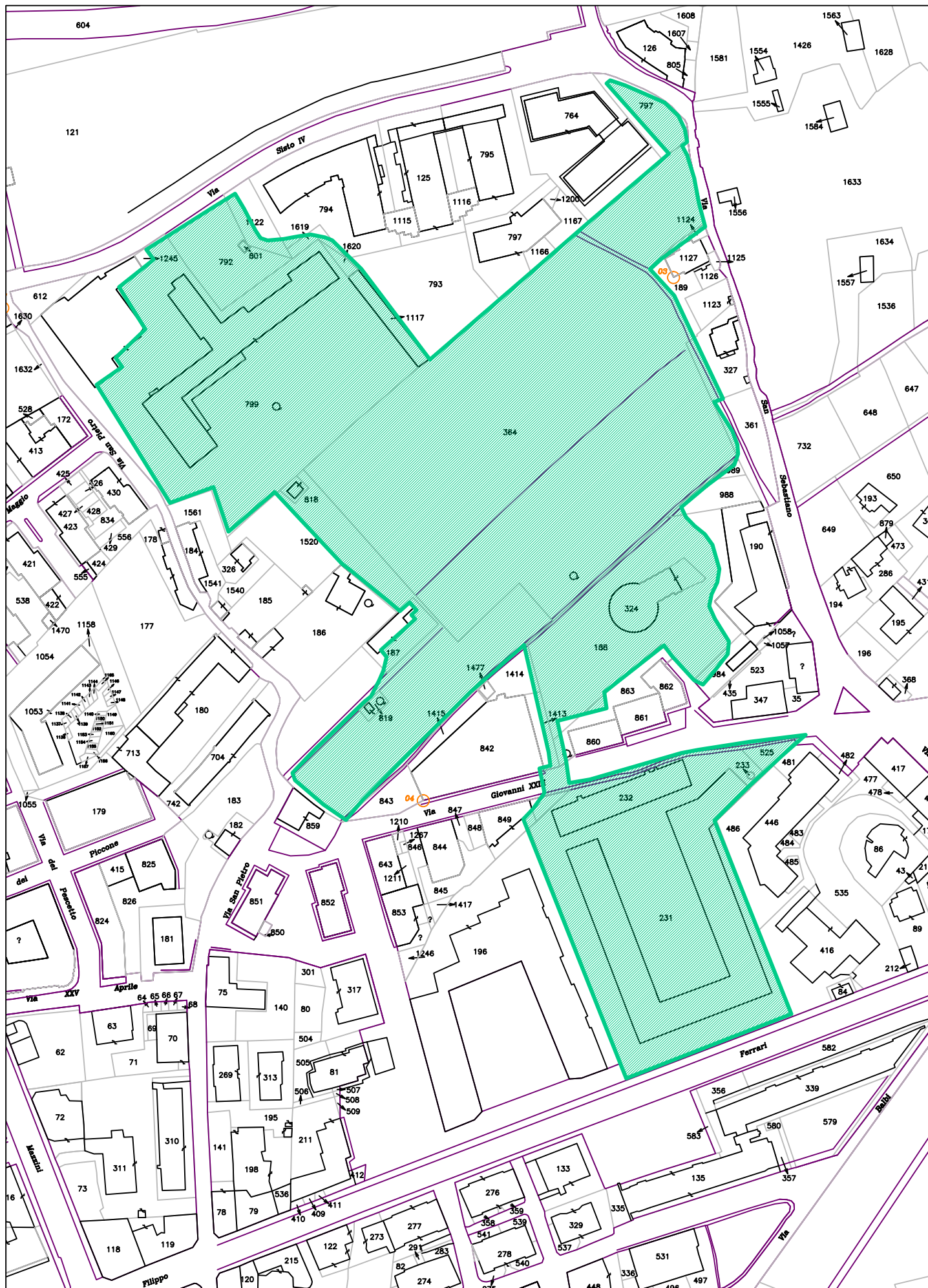
Foglio 29 - Particella 682 di proprietà “Bagnasco-Boagno-Facelli.”

Foglio 29 - Particella 684 di proprietà “Ferrovie dello Stato S.p.a.”

Foglio 29 - Particella 724 di proprietà “Ercole Gabriella e Impresa di Costruzioni Feltri”

Foglio 29 - Particella 1347 di proprietà “Gherzi Giuseppe”

si allega scheda n°1 con estratto catastale



4.2 Carta Tecnica Regionale

La Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) illustra il posizionamento dell'intera area definita dalle coordinate:

Geografiche:

Longitudine 08°30'49.59" E ÷ 08°31'12.48" E

Latitudine 44°19'48.95" N ÷ 44°20'06.09" N

Gauss-Boaga:

Nord 4909000

Est 1461500

si allega scheda n°2 con estratto C.T.R.

4.3 Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)

Il P.T.C.P. della Regione Liguria prevede per la zona in esame la seguente classificazione rispetto ai vari assetti:

Assetto Insediativo: TU e ID-MA:

Normato dagli art. 38 e art.44

Per quanto riguarda i settori 1 e 2 Area Gavarry e ex-Gasometro

Art. 38

Aree Urbane: TESSUTI URBANI (TU)

1. Sono classificate come *tessuti urbani* tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

Per quanto riguarda il solo settore 3 Orti Balbi

Art. 44

Insedimenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)

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.

si allega scheda n°3 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto insediativo.

Assetto Geomorfologico: MO-B:

Normato dagli artt. 17 e 67

Valido per tutto il DT2 settori 1,2,3

Art. 17

Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talché non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.
2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per dar luogo ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo ambientale.
3. La pianificazione dovrà pertanto assumere prevalentemente il compito di garantire l'osservanza delle normali cautele preordinate a tutelare la qualità dell'ambiente.

Art. 67

Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)

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.

si allega scheda n°4 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto geomorfologico.

Assetto Vegetazionale: COL-ISS:

Normato dagli artt. 58 e 60

Valido per tutto il DT2 settori 1,2,3

Art. 58

Colture Agricole – COL

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 possono 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 obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.
3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

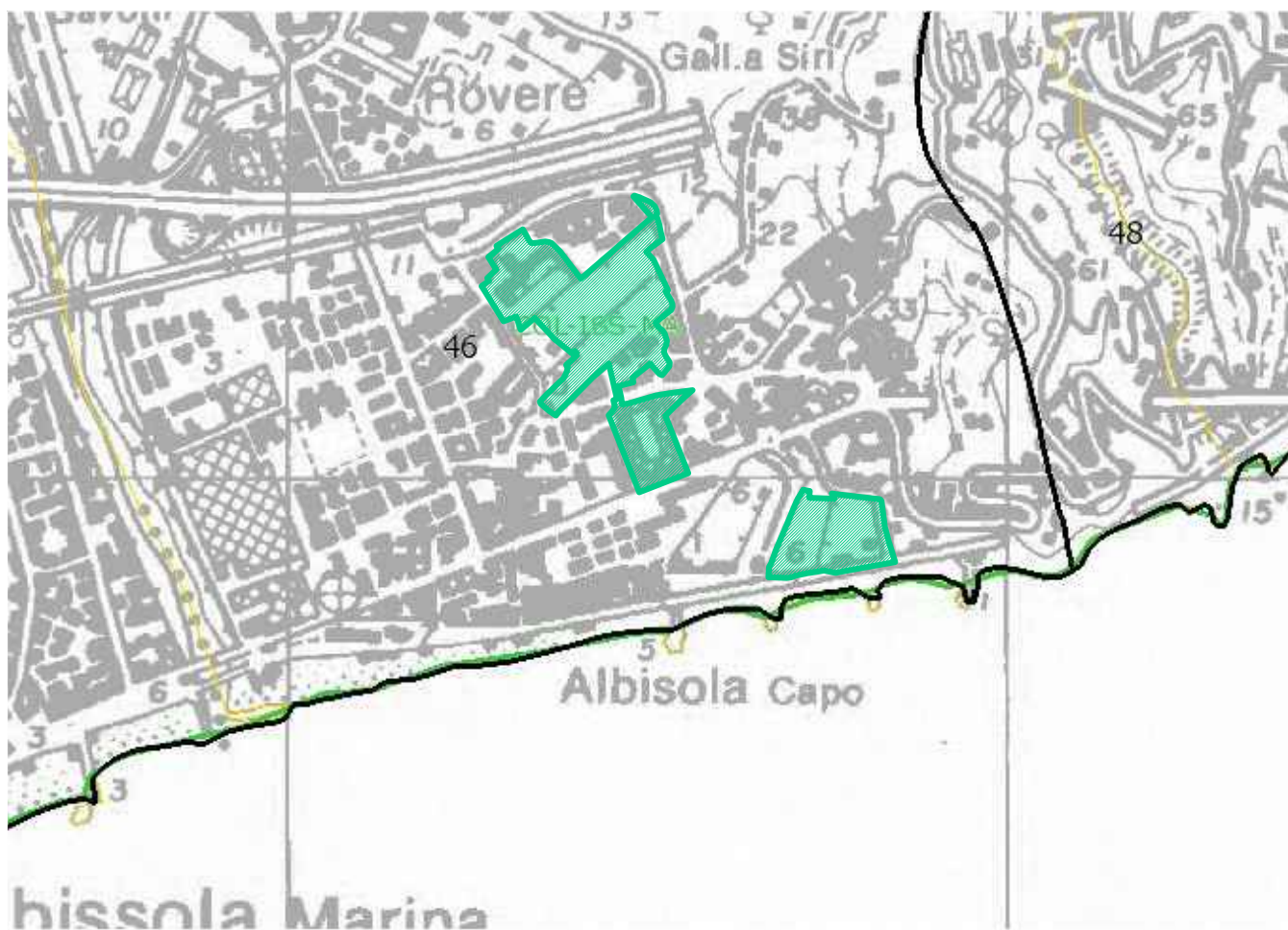
Art. 60

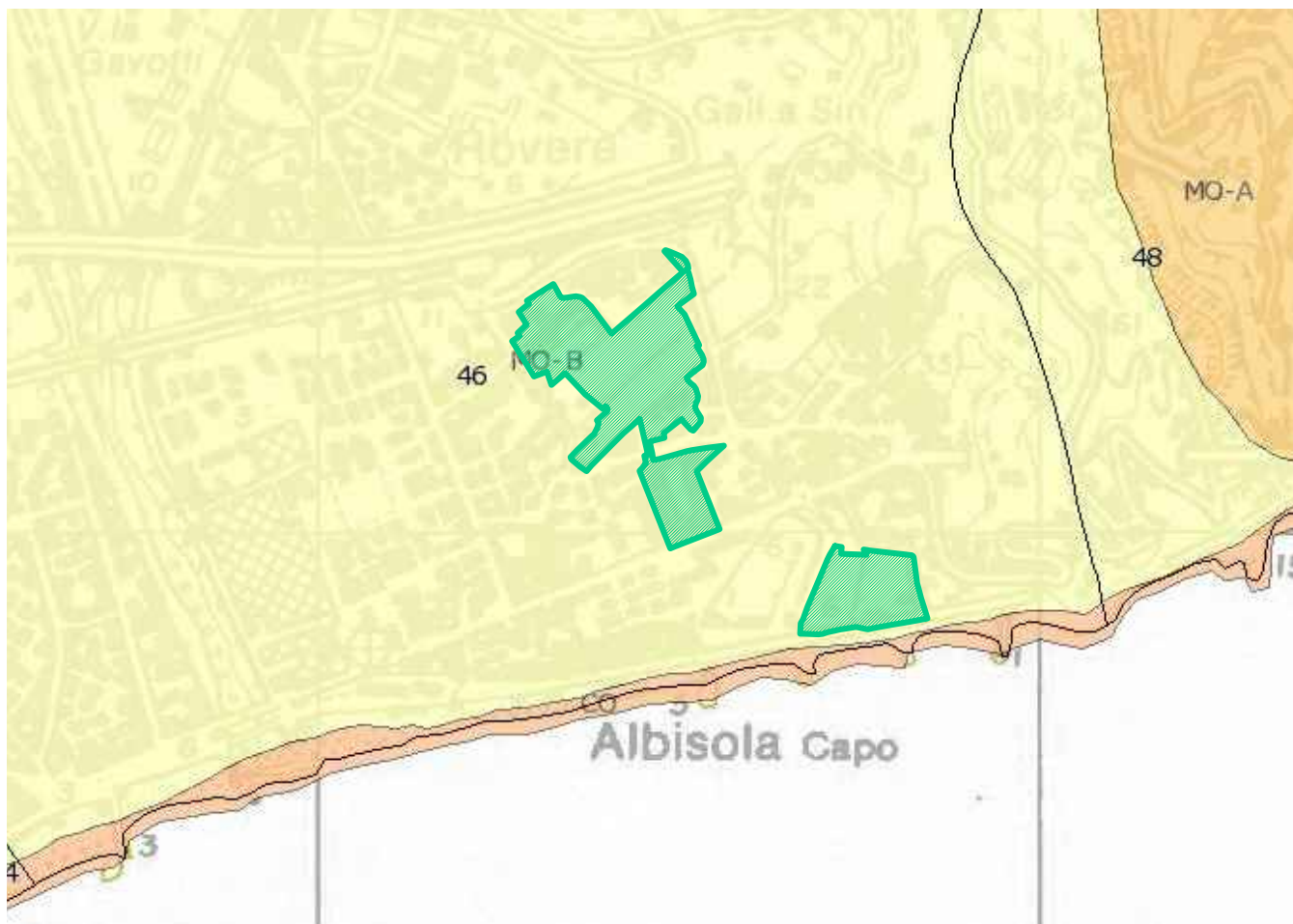
Impianti sparsi in serre - ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e

dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

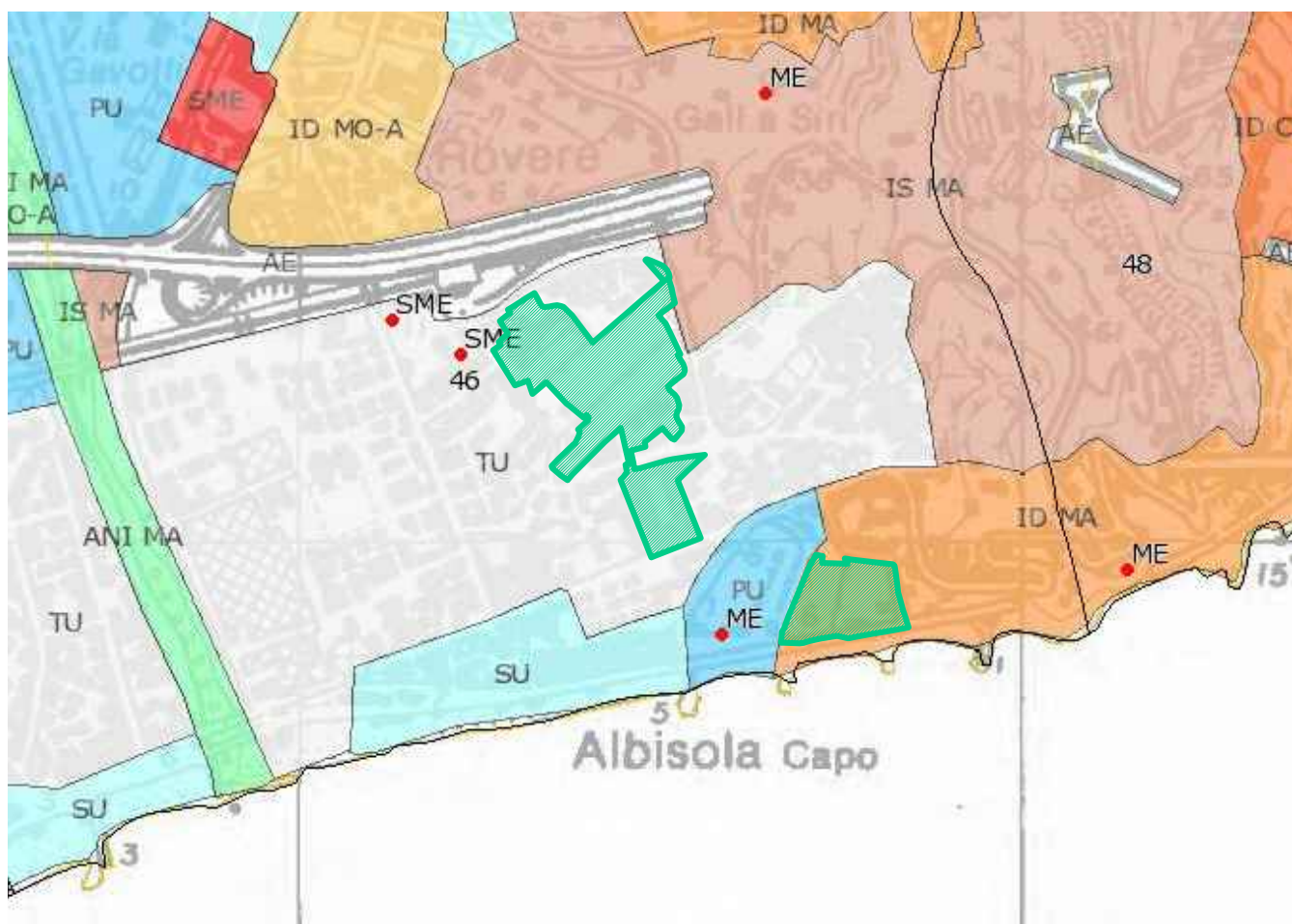
si allega scheda n°5 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto vegetazionale.





Zonizzazione Assetto Geomorfológico

- CE
- MA
- CO
- MO-A
- MO-B
- TRZ
- Ca



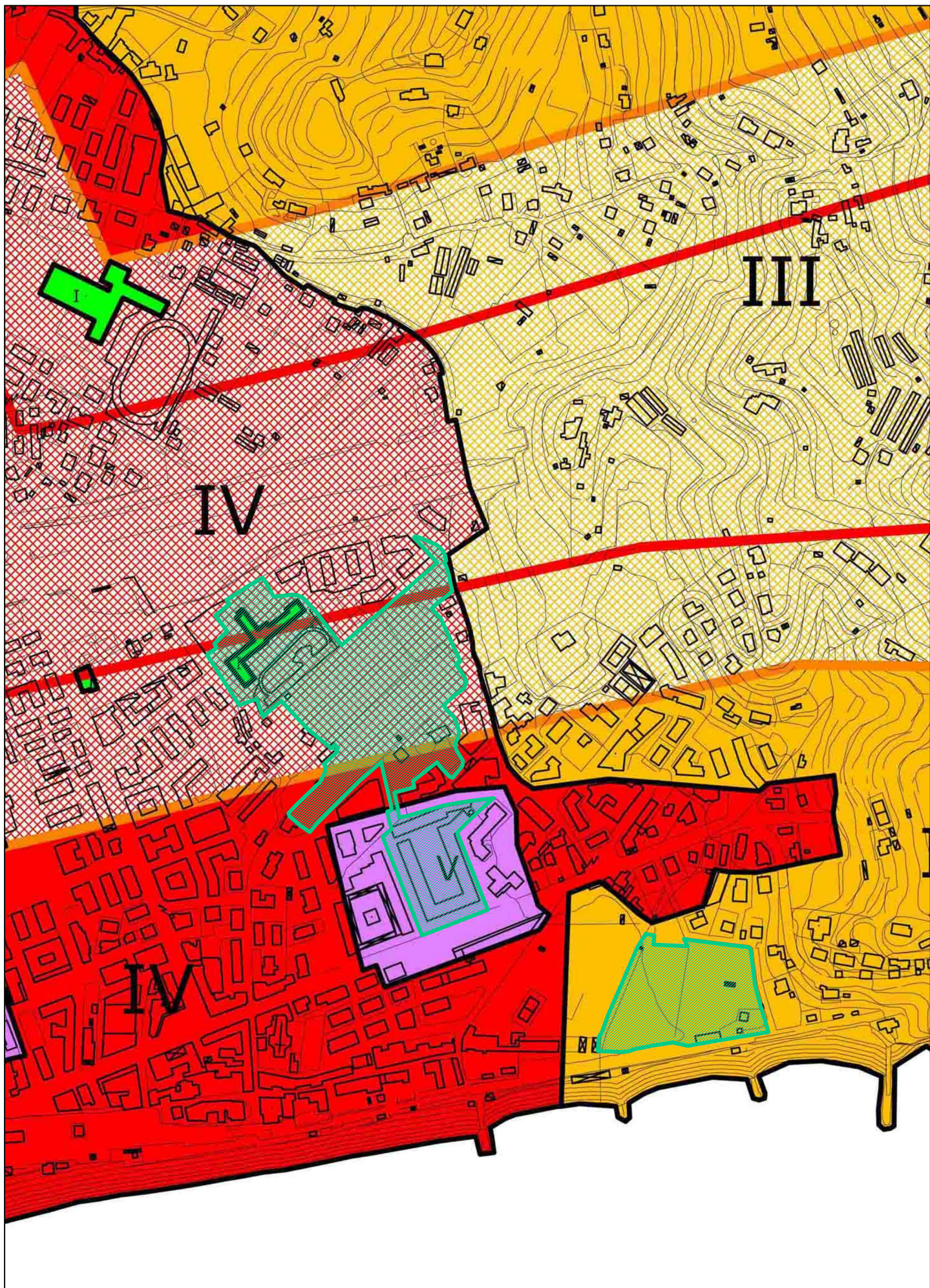
Zonizzazione Assetto Insediativo

- ANI CE
- ANI MA
- ANI MO-B
- ANI TR-ID
- ANI TR-NI
- ANI TR-TU
- ANI TR-AI
- IS CE
- IS MA
- IS MO-B
- IS TR-NI
- IS TR-TU
- IS TR-AI
- IS TR-ID
- ID CE
- ID MA
- ID CO
- ID MO-A
- ID TR-TU
- NI CE
- NI MA
- NI CO
- NI MO-A
- PU
- SU
- IU
- TU
- AI MA
- AI CO
- TRZ
- AE

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

5.1 Piano di Zonizzazione Acustica

si allega scheda n°6 con estratto della Carta di Zonizzazione Acustica.



5.2 P.U.C.

La vigente disciplina di P.U.C discende dall'approvazione e dalla sottoscrizione dell'Accordo di Programma in data 30 novembre 2007, dove sono state riconosciute alle Società interessate, onde consentire il trasferimento dello stabilimento Gavarry ed il mantenimento dei livelli occupazionali, date facoltà edificatorie inerenti le aree private comprese nel distretto, settore I.

Estratto Piano Urbanistico Comunale vigente

DT2. Area Gavarry

Identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate. 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. In tal senso, si é ritenuto complementare l'inserimento del giardino degli Orti Balbi, come potenziale riserva botanica accanto al litorale, pur non essendo contiguo con la restante superficie del distretto.

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 e il giardino di Villa Balbi;
- 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, valorizzata mediante l'impianto di essenze botaniche mediterranee, il giardino degli Orti Balbi;
- riorganizzare l'offerta di servizi per l'intero ambito di Albisola Capo e per il territorio comunale attraverso la riqualificazione degli spazi aperti ed edificati dell'attuale scuola San Pietro.

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; si ritiene che la strada di progetto debba avere tracciato diverso da quello proposta dal Piano Urbano del Traffico al fine di tutelare e valorizzare il tracciato storico di Via San Sebastiano.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso San Francesco; 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; gli esercizi di vicinato non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq e le medie strutture di vendita non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 2500 mq.
- servizi di “quartiere” (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8.

In particolare nell'area liberata dalle funzioni produttive sono previsti insediamenti residenziali, con una quota di residenza protetta per anziani, poiché si tratta di un'area a diretto contatto con il tessuto urbano, per la vicinanza ai negozi, alla passeggiata a mare, etc, quindi particolarmente adatta a questa funzione. Si prevede inoltre l'inserimento di una biblioteca comunale.

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, fino ad arrivare ai giardini di essenze mediterranee di Villa Balbi.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso e privato in sottosuolo.

Modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e l'altro per i settori 2 e 3. La complessità dimensionale e funzionale dell'area richiede comunque la redazione di uno 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. In particolare per quanto riguarda il principio di trasferimento di indice di edificabilità da Villa Balbi all'area centrale - Settore 3 - si tratta di una modalità obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

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

progettuale del distretto, ad eccezione delle aree indicate come concentrazione volumetrica e del Settore 3 Orti Balbi destinato a parco urbano.

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 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. [p]

Il distrettoDT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco

Scheda 2. Area Gavarry (Distretto di Trasformazione)**Parametri urbanistici ed edilizi****Settore 1: Area Gavarry**

Superficie:	8470 mq ca.
Attuazione	P.U.O. di iniziativa privata
funzioni insediabili	Residenza libera e a prezzo concordato Commerciale Servizi Pubblici Parcheggi interrati pertinenziali e non pertinenziali
intervento ammissibile:	Ristrutturazione urbanistica
S.L.A.:	12.600 mq

Il distretto di Trasformazione si attua mediante PUO che dovrà prevedere la demolizione della volumetria esistente e, quanto agli edifici a destinazione privata, la ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5 mc/mq, generando una S.L.A. massima pari a 12.600 mq, con la seguente previsione di funzioni e quantità di superfici correlate:

- 1) parcheggio interrato da cedere in parte al Comune al quale deve essere garantita una superficie non inferiore a 3.000 mq (valevole come standard);
- 2) Aree a servizi al piano di campagna (circa 5000 mq); realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici; soddisfacimento degli ulteriori standard, mediante la realizzazione di spazi a verde attrezzato a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con l'identificazione di specificità funzionali.
- 3) Piano terreno dell'edificio adibito ad attività commerciali pari a 1.200 mq di S.L.A.e realizzazione di biblioteca pubblica pari ad almeno 550 mq.

- 4) Realizzazione per 1500 mq di unità abitativa, con superficie non inferiore a 60 metri quadri, posti in vendita a prezzo da concordare con il Comune, al fine di favorire l'insediamento stabile di nuova unità familiari.
- 5) Realizzazione di unità residenziali con un mix di superfici, al fine di garantire un utilizzo diversificato pari a 9.900 mq di S.L.A.

Qualità architettonica dell'intervento

La realizzazione dell'intervento deve determinare una valorizzazione dell'ambito costruito mediante un progetto volto ad individuare forme compositive riconoscibili e identificative, l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere abitativo e l'adattamento dell'edificio alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. L'intervento dovrà quindi porsi la finalità di costituire un elemento di eccellenza sia nell'idea compositiva, sia nella filosofia di edificio eco compatibile, sia nell'utilizzo di tecnologie contemporanee.

Tale indirizzo qualitativo va esteso non solo all'edificio, ma a tutte le opere di sistemazione esterne ad esso correlate.

Dovrà essere garantita la permeabilità tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII proponendo soluzioni progettuali volte a migliorare la viabilità della zona.

Definizione S.L.A.:

la S.L.A. è calcolata sulla base di quanto previsto all'art. 10, c. 1 della Legge Regionale 25/1995.

Settore 2: area ex Gasometro

dimensione settore 2	37.400 mq ca.
funzioni ammesse	<ul style="list-style-type: none"> - turistico ricettiva - residenza - esercizi commerciali al piano terra - verde pubblico attrezzato - parcheggio privato interrato - parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso - interesse comune (Cittadella della solidarietà)
superficie lorda utile max	<ul style="list-style-type: none"> - turistico ricettiva (min 50 % della s.l.u. totale) - residenza (max 40 % della s.l.u. totale)
densità massima	<p>0,3 mq/mq (escluse le volumetria da destinare a servizi pubblici) fino ad un massimo di 0,5 mq/mq derivante dal trasferimento d'indice dal Settore 3 Orti Balbi.</p> <p><i>25.000 mc + il volume della scuola S.Pietro</i></p>
h massima	14 m (4 piani fuori terra)

In particolare, l'intervento sulla Scuola di San Pietro prevede due modalità possibili:

- l'edificio può essere trasformato mediante ristrutturazione edilizia;
- per l'edificio è prevista anche la demolizione e ricostruzione a parità di volume, in modo che il nuovo intervento mantenga unitaria l'area pubblica e dimostri il corretto inserimento nel contesto attraverso un S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

In entrambi i casi valgono i seguenti parametri:

superficie lorda utile	<ul style="list-style-type: none"> - servizi (min 50 % della s.l.u. totale) - residenza (max 50 % della s.l.u. totale)
------------------------	--

La riorganizzazione dell'area per uso a servizi prevede nel dettaglio le seguenti funzioni: Cittadella della Solidarietà, in cui localizzare attività diverse di interesse comune, in particolare: croce verde, protezione civile, funzione di pubblica utilità. Per particolari esigenze di interesse pubblico è consentito un aumento di volumetria adeguato alle esigenze specifiche.

Settore 3: area Orti Balbi

dimensione settore 3 14800 mq ca.

funzioni ammesse - verde pubblico, ~~attrezzato e interesse comune~~
(giardino botanico di essenze mediterranee)

densità massima ~~0,3 mq/mq da trasferirsi interamente attraverso un~~
~~intervento unitario nel settore 2 secondo i parametri~~
~~urbanistici ivi definiti~~
25.000 mc + il volume della scuola S.Pietro, intervento
condizionato alla cessione dell'intera area costituente
il settore 3

[p]

Il settore 3 "area orti Balbi" pur partecipando alla determinazione della capacità edificatoria , insieme al settore 2 , non potrà contenere alcuna zona di concentrazione volumetrica. Altresì la cessione alla pubblica Amministrazione dell'intero settore 3 sarà condizione indispensabile per l'attuazione dell'intervento edilizio previsto dalla scheda del Distretto realizzabile esclusivamente nel settore 2

DT2 Area Gavarry

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso

Norme per il livello attuativo

L'indagine geologica dovrà comprendere:

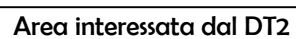
- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e dell'andamento dei vari livelli;*
- per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in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

si allega scheda n°7 con stralcio del PUC vigente.



6. VARIANTE URBANISTICA

6.1 Piano di Zonizzazione Acustica

Non sono previste modifiche al Piano di Zonizzazione Acustica vigente

6.2 P.U.C.

RAFFRONTO tra Estratto Piano Urbanistico Comunale vigente e Variante proposta

In rosso è indicato il nuovo testo aggiunto

A lato è indicato il testo eliminato

DT2. Area Gavarry

Identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate. 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. In tal senso, si é ritenuto complementare l'inserimento del giardino degli Orti Balbi, come potenziale riserva botanica accanto al litorale, pur non essendo contiguo con la restante superficie del distretto.

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:

- ~~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 e il giardino di Villa Balbi;
- 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, valorizzata mediante l'impianto di essenze botaniche mediterranee, il giardino degli Orti Balbi;
- riorganizzare l'offerta di servizi per l'intero ambito di Albisola Capo e per il territorio comunale attraverso la riqualificazione degli spazi aperti ed edificati dell'attuale scuola San Pietro.

Eliminato: bonificare e r

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.

~~La viabilità dell'area dovrà essere migliorata ipotizzando nuovi tracciati veicolari interni al Distretto di Trasformazione DT2.~~

Eliminato: Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario che attraversi l'area in direzione sud - nord; si ritiene che la strada di progetto debba avere tracciato diverso da quello proposto dal Piano Urbano del Traffico al fine di tutelare e valorizzare il tracciato storico di Via San Sebastiano.¶

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso San Francesco; 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 ~~nuovo palazzo municipale~~ e il parco archeologico.

Eliminato: polo scolastico

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; gli esercizi di vicinato non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq e le medie strutture di vendita non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 2500 mq.
- servizi di “quartiere” (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8.
- **direzionale (uffici, istituti bancari, studi medici, ecc.)**

In particolare nell'area liberata dalle funzioni produttive sono previsti insediamenti residenziali, poiché si tratta di un'area a diretto contatto con il tessuto urbano, per la vicinanza ai negozi, alla passeggiata a mare, etc, quindi particolarmente adatta a questa funzione. Si prevede inoltre l'inserimento di una biblioteca comunale o di un edificio, o parte di esso, a destinazione pubblica.

Eliminato: con una quota di residenza protetta per anziani,

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, fino ad arrivare ai giardini di essenze mediterranee di Villa Balbi.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso e privato in sottosuolo.

Modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e l'altro per i settori 2 e 3. La complessità dimensionale e funzionale dell'area richiede comunque la redazione di uno Schema di Assetto Urbanistico, **o strumento descrittivo equivalente**, esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi. In particolare per quanto riguarda il principio di trasferimento di

indice di edificabilità da Villa Balbi all'area centrale - Settore 3 - si tratta di una modalità obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

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, ad eccezione delle aree indicate come concentrazione volumetrica e del Settore 3 Orti Balbi destinato a parco urbano.

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 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. [p]

Il distrettoDT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco

Settore 1: Area Gavarry

Superficie: 8470 mq ca.

Attuazione P.U.O. di iniziativa privata

funzioni insediabili

Residenza libera ~~q~~ a prezzo ~~regolato~~,

Eliminato: e

Commerciale

Eliminato: concordato

Direzionale (uffici, istituti bancari, studi medici,ecc.)

Servizi Pubblici

Parcheggi interrati pertinenziali e non pertinenziali

intervento ammissibile:

Ristrutturazione urbanistica

S.A.:

12.600 mq

Eliminato: L.

Il distretto di Trasformazione si attua mediante PUO che dovrà prevedere la demolizione della volumetria esistente e, quanto agli edifici a destinazione privata, la ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5 mc/mq, generando una S.L.A. massima pari a 12.600 mq, con la seguente previsione di funzioni e quantità di superfici correlate:

1) parcheggio interrato da cedere in parte al Comune al quale deve essere garantita una superficie non inferiore a 3.000 mq (valevole come standard);

2) ~~aree a servizi al piano di campagna~~ (circa 5000 mq); realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici; soddisfacimento degli ulteriori standard, mediante la realizzazione di spazi a verde attrezzato a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con l'identificazione di specificità funzionali.

Eliminato: A

3) ~~piano terreno degli edifici adibiti~~ ad attività ~~terziarie~~ pari a 1.200 mq di S.A.e realizzazione di ~~locale a destinazione pubblica~~ pari ad almeno 550 mq.

Eliminato: P

Eliminato: dell'edificio adibito

Eliminato: commerciali

Eliminato: L.

Eliminato: biblioteca pubblica

4) ~~realizzazione per 1500 mq di unità abitativa, con superficie non inferiore a 60 metri quadri, posti in vendita a prezzo da concordare con il Comune, al fine di favorire l'insediamento stabile di nuova unità familiari. Nel caso tale superficie residenziale a prezzo regolato fosse reperita altrove, quella nel settore è da intendersi libera da vincoli di mercato.~~

Eliminato: R

5) Realizzazione di unità residenziali con un mix di superfici, al fine di garantire un utilizzo diversificato pari a 9.900 mq di S.A.

Qualità architettonica dell'intervento

La realizzazione dell'intervento deve determinare una valorizzazione dell'ambito costruito mediante un progetto volto ad individuare forme compositive riconoscibili e identificative, l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere abitativo e l'adattamento dell'edificio alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. L'intervento dovrà quindi porsi la finalità di costituire un elemento di eccellenza sia nell'idea compositiva, sia nella filosofia di edificio eco compatibile, sia nell'utilizzo di tecnologie contemporanee.

Tale indirizzo qualitativo va esteso non solo all'edificio, ma a tutte le opere di sistemazione esterne ad esso correlate.

Dovrà essere garantita la permeabilità tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII proponendo soluzioni progettuali volte a migliorare la viabilità della zona.

Definizione S.A.:

~~La superficie agibile è calcolata sulla base di quanto previsto all'art.67 (Superficie agibile e superficie accessoria) della Legge Regione Liguria n.16 del 6 giugno 2008.~~

Eliminato: L.

Eliminato: la S.L.A. è calcolata sulla base di quanto previsto all'art. 10, c. 1 della Legge Regionale 25/1995

Scheda n° - Stralcio P.U.C. in variante - 1: 000

Area interessata dalla variante al DT2
Area detratta dalla 1ª e 2ª estrazione prevista dal P.U.C. vigente