PROVINCIA DI SAVONA

Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

NORME DI CONFORMITA' E DI CONGRUENZA

Redatto ai sensi degli artt.29,30 e 31 della L.R. 36/1997



NR 4

ALLEGATO 3
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE
Schede Normative

Adozione

Controdeduzione

Approvazione

Sindaco	Assessore all'Urbanistica
Rosalia Guarnieri	Rosalia Guarnieri

Progettista	Ufficio di Piano
Arch. Ugo Baldini CAIRE - Urbanistica	Arch. Sandra Granata

UGO BALDINI ARCHITETTO

19 dicembre 2011

Città di Albenga

P.U.C.

Norme di conformità e di congruenza

Sindaco
Rosalia Guarnieri

Assessore all'Urbanistica
Rosalia Guarnieri

Progettista
Ugo Baldini

Gruppo di progettazione
Giampiero Lupatelli, Vittorio Gimigliano, Paolo Catelli, Raffaello Bevivino, Paolo Caviglia, Luca Reverberi

Valutazione Ambientale Strategica
Nicoletta Toffaletti, Tatiana Fontanesi

Ascolto Sociale
Marco Aicardi, Andrea Panzavolta,

Consulenti specialistici:

per le analisi ambientali
Rolando Pozzani, Gianluca Bico, Patrizia Chirico, Francesca Finotto

per il porto
Marco Cobau

per il distretto culturale
Massimo Quaini

per le politiche del paesaggio
Paolo Rigamonti

per gli aspetti giuridico amministrativi
Cinzia Orlando

Analisi urbanistiche
Giulio Saturni, Claudio Colla, Alex Massari, Alessandro Rossi, Francesco Boccia, Elisa Scaranello, Francesca Consolini, Gabriela Galindez, Daniele Stefanutti

Analisi storiche economiche e sociali
Danilo Bruno, Franco Cefalota, Davide Frigeri

GIS del Piano
Omar Tondelli, Antonella Borghi

Per il Comune di Albenga

Ufficio di Piano
Sandra Granata, Lara Cavezarsi, Elisa Canepa

Area Urbanistica
Danilo Burastero, Giulio Ferrua

Area Lavori Pubblici
Nicoletta Oreggia

Comune di ALBENGA

Progetto Preliminare del P.U.C.

****

Allegato 3 alle norme di conformità e di congruenza:
schede normative

Indice

VADINO 4
DTR VD 1 | Campolau 5
DTR VD 3 | Caserma Piave 21
DTR VD 5 | Aurelia - Iris 34

MARINA DI ALBENGA 44
DTR MR 1 | Foce Centa sinistra 45
DTR MR 2 | Cinema Astor 58
DTR MR 4 | Ortofrutticola albenganese 69
DTR MR 5 | 8 Marzo 80

CITTA' CONSOLIDATA 91
DTR CC 1 | ENEL 92

CITTA' NUOVA 104
DTR CN1 | Aurelia - Turinetto 105
DTR CN2 | Ponte Romano 121
DTR CN3 | Porta Ovest 124

LECA 145
DTR LC 1 | Farmaceutica Testa 146

CAMPOCHIESA 157
DTR CM 1 | Rapalline 158
DTR CM 2 | Polveriera 169
DTR CM 3 | Signola 179
DTR CM 4 | Autostrada dei Fiori 189

LEGENDA



Perimetro del distretto di trasformazione

Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

Aree di riqualificazione diffusa

VIABILITA' -Strade di nuovo impianto

Boulevard \ Assi urbani

Zone 30

Woonerf \ Home zone

Ciclopedonali

EDIFICAZIONE



Edificazione densa verticale

Edificazione compatta orizzontale\verticale

Edificazione compatta orizzontale

Edificazione rada orizzontale

Edificazione densa orizzontale

Edificazione concentrata

ELEMENTI PROGETTUALI

Allineamenti prevalenti

Visuali paesistiche

Porte urbane

Giaciture

Parcheggi pubblici

Parcheggi multipiano

Accessi veicolari

Piazze e centralità

Beni culturali

REGOLE AMBIENTALI

Fasce di mitigazione

Alberature

Verde pubblico

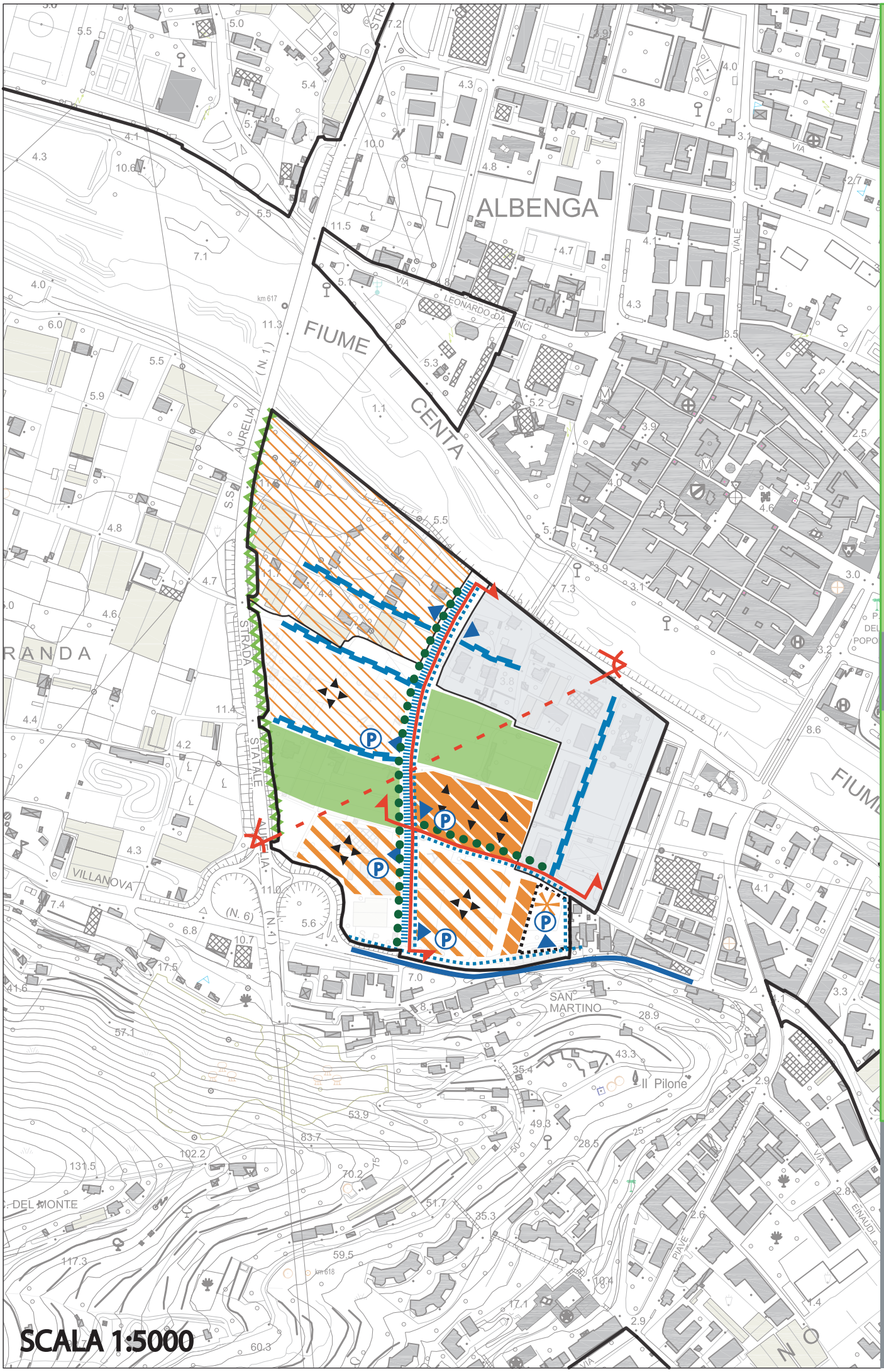
Attrezzature sportive

Sentieri

VADINO

DTR VD 1 – CAMPOLAU
DTR VD 3 – CASERMA PIAVE
DTR VD 5 –AURELIA - IRIS

DTR VD 1 | Campolau


ALBENGA
FIUME CENTA
VIA LEONARDO DA VINCI
VIALE
AURELIA (N. 1)
S.S.
STRADA STATALE AURELIA
(N. 6)
(N. 1)
VILLANOVA
RANDA
SAN MARTINO
Il Pilone
DEL MONTE
PAVE
EINAUDI
km 617
km 618
SCALA 1:5000
SCHEMA DI ASSETTO
VD1
PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana, situata a Vadino, con usi presenti di carattere residenziale e agricolo, interclusa tra la via Aurelia (ex-SS.1), la sponda destra del fiume Centa (strada vicinale Molino), il PEEP in regione Campolau e la viabilità pedecollinare (via San Calocero).

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate dalla configurazione infrastrutturale di Vadino che penalizza fortemente l'accessibilità ciclabile e pedonale alle funzioni urbane insediate oltre il fiume Centa. Tuttavia la presenza dei servizi scolastici e sportivi nelle area definisce, per il distretto, un ruolo non marginale nel sistema territoriale della sponda destra del fiume Centa.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria, seppure debole risulta la configurazione della rete infrastrutturale secondaria, esercitata da via San Calocero e strada vicinale Molino.
Importante il ruolo che nella zona nord del distretto assume la rete infrastrutturale rurale.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti), in particolare lungo via San Calocero, è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere residenziale e connesse alla produzione agricola.
Nel territorio agricolo periurbano sono riscontrabili insediamenti produttivi artigianali dimessi.

I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo consolidato del distretto, sono attrezzature scolastiche (cfr. scheda S.1.23[1]) ed attrezzature ed impianti sportivi (cfr. scheda S7.10; S7.11)[2].

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto sono identificabili differenti morfologie insediative. In particolare, nel quadrante est è riconoscibile un sistema insediativo residenziale a media densità, esito della programmazione insediativa del PEEP Campolau, nel quadrante nord delimitato dalla sponda destra del fiume Centa si individua un sistema insediativo di matrice rurale discontinuo ed a bassa densità, mentre nel quadrante sud-est del distretto un sistema insediativo di matrice periurbana, compatto ed ad alta densità, caratterizza il fronte stradale di via San Calocero.
La densità territoriale esistente è di circa 0,1 Ut mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 156.000 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto VD 1 è situato in destra idrografica del fiume Centa e la vicinanza del fiume ne determina il rischio di inondazione. In particolare secondo il Piano di Bacino l'area è interamente classificata nella Fascia di inondabilità di Classe B (tempo di ritorno T = 200 anni) e, parzialmente lungo l'asta del canale Avarenna, nella Fascia di inondabilità di Classe A (tempo di ritorno T = 50 anni). L'area si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti. Le quote vanno dai 3,8 m ai 4,8 m s.l.m.; nelle vicinanze del terrapieno stradale della via Aurelia (ex-SS.1) le quote aumentano fino agli 11 m del piano campagna.
Il reticolo idrografico è caratterizzato dalla presenza nella zona sud del canale Avarenna, qui irregimentato, e di due canali parzialmente tombinati nella zona nord. Gli interventi di tombinatura ed irregimentamento dei canali, in particolare del rio Avarenna, hanno determinano diffuse condizioni di degrado ambientale. Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 2,0 - 3,0 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 8-10 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in destra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica è presente nel distretto, ed in particolare nel quadrante sud, in

[1] v. "Piano dei servizi"
[2] idem

prossimità dello svincolo della via Aurelia (SS 1), è presente un pozzo di approvvigionamento idropotabile classificato come 09002-AC-POZ02.
Il distretto si caratterizza per un livello medio di impermeabilizzazione dei suoli, generato sia dal sistema insediativo urbano che dal sistema produttivo serricolo.
Nelle aree rurali non insediate è prevalente la presenza di vivai, colture orticole in pieno campo, in serra o sotto plastica.
L'intensità insediativa del sistema serricolo esclude la presenza di significative dotazioni vegetazionali, che tuttavia sono rilevabili nel sistema insediativo residenziale del PEEP Campolau.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale in Classe IV, mentre l'edificio scolastico della Scuola materna Campolau è in Classe I; sono presenti due "sorgenti fisse" di tipo infrastrutturale: la Strada Statale Aurelia (SS 1) e la Strada Provinciale Albenga Villanova (SP 6).
Il distretto di trasformazione è attraversato da due elettrodotti RFI lungo la direttrice est-ovest e da un elettrodotto TERNA nel quadrante nord. Non sono presenti cabine MT ENEL di zona.
La rete di adduzione gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
La rete di illuminazione pubblica è presente nel PEEP Campolau e lungo l'argine del fiume Centa.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo, a nord forti connessioni visive con il profilo della città storica di Albenga, ed a sud con il fronte della collina Del Monte ed il sistema paesistico della strada romana Julia Augusta.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-VD-1 Campolau dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema insediativo di matrice rurale discontinuo ed a bassa densità, confermandone la densità esistente, con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile al centro storico, anche attraverso la realizzazione di nuovi attraversamenti ciclopedonali del fiume Centa;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Promuovere la riconfigurazione spaziale, morfologica e dimensionale del fronte urbano esistente di via San Calocero;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico del PEEP Campolau;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti e di nuovo impianto;
- Garantire la sicurezza fruitiva, veicolare, pedonale e ciclabile di via San Calocero;
- Incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi;
- Incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di una scuola primaria di circa 2500 mq e di un parco urbano, acusticamente protette;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire l'integrazione del sistema insediativo residenziale a media densità (PEEP Campolau) con i nuovi sistemi insediativi;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Favorire il trasferimento nel nuovo parco urbano delle strutture sportive esistenti nel PEEP Campolau e la conseguente riqualificazione funzionale delle aree in giardino urbano;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;

- Garantire la riqualificazione e mitigazione dei detrattori ambientali presenti, in particolare attraverso la riqualificazione ambientale del Canale Avarenna e dei canali presenti nella zona nord del distretto, e la mitigazione acustica della via Aurelia (SS1) e della Strada Provinciale Albenga Villanova (SP3);
- Garantire le opportune azioni di valorizzazione degli elementi paesistico-culturali salvaguardando il cono visivo del fronte della città storica e della collina del Pilone;
- Garantire, in via San Calocero, condizioni di efficienza infrastrutturale alla mobilità veicolare ed una fruizione pedonale e ciclabile sicura e protetta.

-

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR VD 1 | Campolau	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 114.300 mq
Aree di riqualificazione diffusa	St: 41.700 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 22.500 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata • La potenzialità edificatoria può essere incrementata di 10.000 mq di diritti edificatori riconosciuti all'Amministrazione Comunale per interventi di perequazione urbanistica finalizzati al riordino del sistema urbano ed infrastrutturale di via San Calocero, e di ulteriori 2.400 mq a condizione di acquisire almeno 1.200 mq di crediti edilizi provenienti dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'ambito di riqualificazione dell'edificato di impianto postunitario, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola.
Densità territoriale attesa	• Ut 0.3 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 80%. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica. • D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); • C - Funzione commerciale (appartenente al settore

	terziario) escluso l'uso C3-C4-C5-C6;. --- ▪ S – Funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 15% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • realizzazione di un asse stradale (zona 30) nord-sud, come opera di urbanizzazione primaria.
contributo alla città pubblica	• realizzazione di una scuola primaria (S.A. 2.500 mq) • realizzazione di un parco urbano per un estensione di almeno mq 15.000 • recupero funzionale ad uso ciclabile e pedonale della sponda-argine destro fiume Centa • realizzazione di un'area ad uso pubblico (piazza) nel quadrante sud-est.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi); • esecuzione, previa elaborazione della documentazione di impatto acustico, di opere di mitigazione acustica fronte est via Aurelia e fronte

	nord SP 6; • risanamento acustico dell'esistente Scuola materna Campolau; • riqualificazione ed integrazione ambientale del canale Avarenna, anche attraverso interventi di tombinamento parziale in prossimità delle centralità fruitive ed aggregative previste nello schema di assetto. • L'attuazione delle previsioni inerenti le funzioni abitative e dei servizi è subordinata alla dismissione degli elettrodotti RFI per le aree interessate dalle relative fasce di rispetto.
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.
Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa	
Carico insediativo aggiuntivo	• ----------
Densità territoriale attesa	• ----------
Usi ammessi	• ----------
Modo di attuazione	• ----------
Edilizia residenziale sociale, convenzionata	• Non richiesta
Dotazioni urbanizzative	• Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.
Contributo alla città pubblica	• ----------

Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS MA	Non coerenza parziale
	ID MO-A	Coerente
	ANI MA	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia del cono visivo aurelia-centro storico come rappresentato nella scheda grafica di riferimento;
- All'interno del cono visivo sono ammesse tipologie insediative a densità orizzontale con coperture orizzontali e numero di piani fuori terra massimo pari a 2;
- Le funzioni commerciali e direzionali dovranno essere insediate nel quadrante sud-ovest;
- Le funzioni commerciali di vicinato e direzionali potranno essere allocate anche nel quadrante sud-est, a supporto del sistema degli spazi pubblici.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 9 piani fuori terra (edificazione concentrata)
  - R: max 5 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - R: max 2 piani fuori terra (edificazione rada orizzontale)
  - C: max 1 piano fuori terra
  - D: max 4 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione diffusa

- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 2 piani fuori terra

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la realizzazione di un asse (zona 30) di collegamento nord-sud e la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente nel quadrante nord, favorendo così la riconfigurazione delle sezioni stradali della viabilità interna del PEEP Campolau.
E' prevista inoltre la riconfigurazione fruitiva e dimensionale dell'asse viario di via San Calocero, attraverso il riordino dei fronti edificati.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo:

- le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nel PEEP Campolau;
- le relazioni fruitive del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con il parco archeologico della strada romana;
- l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà così garantire:

- l'accessibilità sostenibile al centro storico di Albenga, anche attraverso nuovi attraversamenti ciclopedonali del fiume Centa;
- la riconversione funzionale delle viabilità esistenti della rete secondaria in un sistema di mobilità dolce;
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo del PEEP Campolau e gli insediamenti discontinui oggetto di riqualificazione diffusa nell'area nord del distretto;
- la fruibilità ciclabile e pedonale dell'argine favorendo il recupero della percezione visiva del fronte fluviale e del centro storico antistante;
- la fruibilità ciclopedonale di via San Calocero;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati lungo l'asse nord-sud, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità del nuovo asse nord-sud, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.

In particolare dovranno essere favorite, in presenza di rilevanti attrattori di mobilità, soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, o in copertura opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi sia di nuova costruzione che di riqualificazione.

Edificazione densa orizzontale

Il quadrante nord-ovest dell'area sottoposta a riqualificazione intensiva è destinato ad ospitare un tessuto insediativo a densità orizzontale, che si caratterizzi per l'elevata fruibilità ciclopedonale degli spazi aperti pubblici e semipubblici. La densificazione orizzontale del sistema insediativo residenziale deve garantire la salvaguardia del cono visivo di percezione del centro storico, determinando contestualmente un tessuto insediativo socialmente sostenibile.
Nel quadrante sud-ovest, caratterizzato da un alto livello di accessibilità al sistema infrastrutturale extra-urbano, la densificazione orizzontale ospita le funzioni commerciali e direzionali del distretto, salvaguardando contestualmente la percezione del fronte storico di Albenga.

Nel quadrante sud-est, in prossimità della nuova centralità prevista dal processo di riordino urbanistico del fronte insediativo di via San Calocero, è situato un sistema insediativo denso orizzontale, integrato in un articolato sistema di elementi progettuali volumetricamente e funzionalmente differenziati, destinati a caratterizzare la nuova centralità urbana, porta nord di accesso al sistema fruitivo collinare.

Edificato denso verticale
Il quadrante centrale est è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che, iterando il sistema tipologico urbano del quartiere PEEP, estende verso ovest il sistema urbano consolidato.
Lungo la sponda destra del canale Avarenna, nel quadrante sud dell'asse insediativo del PEEP Campolau, prospiciente il sistema di accesso alla collina del Pilone, l'assetto si sviluppa attraverso un articolazione insediativa, finalizzata a garantire il riordino urbanistico del quadrante sud-est e che prevede lungo i fronti est ed ovest della nuova centralità urbana, un'edificazione densa verticale.

Edificato concentrato
Nel quadrante sud-est, prospiciente il sistema di accesso alla collina del Pilone, integrato nella riorganizzazione insediativa del fronte urbano di via San Calocero, la collocazione di un sistema edificato concentrato, destinato a funzione residenziale, garantisce ampi spazi aperti di uso pubblico, funzionalmente complementari al sistema di accessibilità pedonale del parco archeologico della via Julia Augusta.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, ove questi rappresentino un esito di pianificazioni urbanistico-attuative consolidate, salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
La densificazione orizzontale dovrà assumere una direzione di giacitura prevalentemente omogenea, per consolidare la maglia insediativa.
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà confermare la giacitura prevalente degli edifici preesistenti del PEEP di Campolau, al fine di rafforzare la percezione fruitiva dell'asse est-ovest.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- funzioni scolastiche
- nuovo parco
- piazza pedonale
- asse nord-sud del PEEP Campolau
- nuova fronte urbano di Via San Calocero

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- Parco archeologico della collina
- Via Julia Augusta
- Scavi archeologici del fiume Centa
- Centro storico di Albenga

Beni culturali
La possibile presenza di tracce della città romana e della via Julia Augusta, nel quadrante est dell'area di riqualificazione e trasformazione intensiva, potranno determinare una riconfigurazione dell'assetto insediativo di nuovo impianto, pur sempre confermando il quadro generale degli obiettivi.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la realizzazione di interventi di riqualificazione ambientale del canale Avarenna, anche attraverso il parziale tombinamento, previo specifico studio idraulico, in prossimità di centralità fruitive ed aggregative previste nello schema di assetto;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;

- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

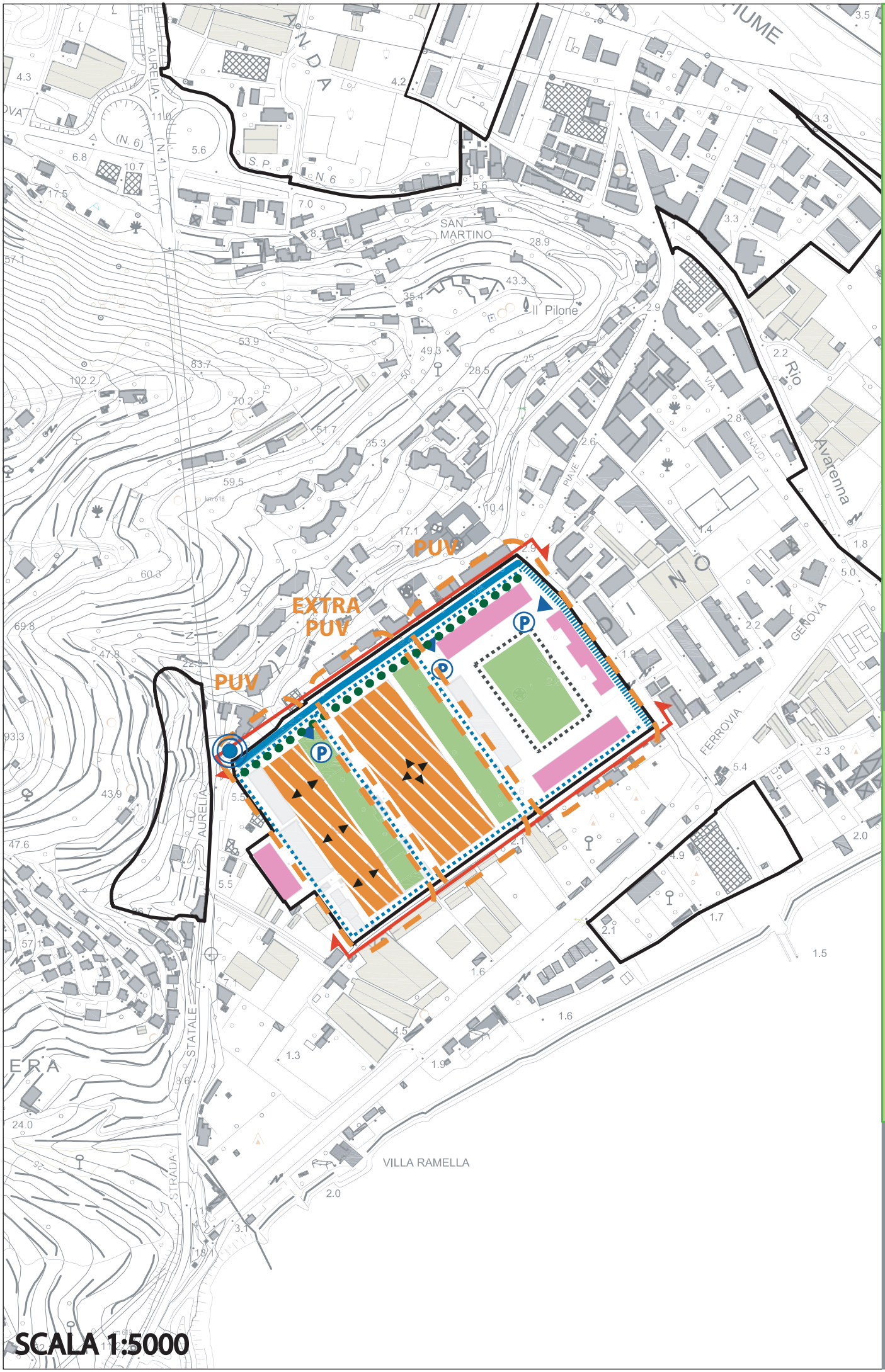
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale del canale Avarenna e di densificazione ambientale dell'asse nord-sud del PEEP Campolau. Il nuovo parco urbano dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica della via Aurelia (SS1), prospiciente il lato ovest del distretto di trasformazione, e della Strada Provinciale Albenga Villanova (SP6), posta sul margine meridionale, opportunamente integrate nel sistema ambientale.

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti est ed ovest dell'asse stradale di nuovo impianto che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR VD 3 | Caserma Piave



SCHEMA DI ASSETTO

VD3

PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area di proprietà demaniale, situata a Vadino, con usi militari in parte dismessi, interclusa tra via Piave (ex-SP 39), le aree agricole interposte alla via Aurelia (ex-SS.1), via Tiziano e le aree non insediate limitrofe la linea ferroviaria Genova-Nizza.

- **Analisi relazionale**

La specificità dell'uso militare (enclave funzionale), caratterizzata da limitati varchi di accesso e transito della caserma, situati in via Piave e via Tiziano, ha precluso il realizzarsi di rilevanti connessioni funzionali con il contesto urbano limitrofo.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
Rilevante è la funzionalità della rete infrastrutturale secondaria, in particolare di via Piave.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è sufficiente.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni principali, seppure prevalentemente dismesse, sono di carattere militare. Il quadrante centrale del distretto ospita in locali sotterranei il poligono di tiro dell'Arma dei Carabinieri.
Le aree a nord ed a est, esterne al distretto sono prevalentemente residenziali, mentre a sud ed a ovest le aree limitrofe al distretto sono caratterizzate da un sistema insediativo discontinuo prevalentemente connesso agli usi rurali periurbani.

I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo esterno al distretto, sono attrezzature civili (cfr. scheda S.5[3]), attrezzature scolastiche e servizi per l'infanzia (S1.20, S1.24)[4], spazi aperti attrezzati a verde (cfr. scheda S6.22, S6.23, S6.24)[5].

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto sono identificabili tre differenti morfologie insediative. Nel quadrante nord-est è riconoscibile il tessuto insediativo prospiciente il cortile d'onore delimitato a nord, est e ovest da edifici pluripiano ed a sud da un edificio monopiano.
Nel quadrante sud-est, dove si rileva una corte di dimensioni inferiori rispetto alla principale sono presenti molteplici edifici in linea mono o bipiano, destinati a funzioni logistiche e di servizio.
Nell'estremità sud è collocato l'edificio adibito a scuderia, di particolare rilevanza dimensionale e tipologica.
La densità territoriale esistente è di 0,54 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 93.000 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto VD 3 è situato in destra idrografica del fiume Centa alla base delle pendici dei Monti Canelli e la vicinanza del fiume ne determina il rischio di inondazione. In particolare secondo il Piano di Bacino l'area è interamente classificata nella Fascia di inondabilità di Classe B (tempo di ritorno T = 200 anni). L'area si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 2,1 m ai 2,8 m s.l.m.
Il reticolo idrografico è rilevabile al contorno dell'area del distretto, ed in particolare nel quadrante sud-ovest. Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 1,5 - 2,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 8-10 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in destra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e gas metano supportano l'intero distretto.

[3] v. Piano dei Servizi
[4] idem
[5] idem

Il distretto si caratterizza per un livello elevato di impermeabilizzazione dei suoli, generato particolarmente dalle specificità funzionali (cortili, piazzali) delle attività insediate.
Tuttavia, particolare rilevanza assume la presenza di rilevanti dotazioni vegetazionali, riscontrabili a perimetrazione delle corti e del sistema insediativo.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale esclusivamente in Classe IV; in prossimità del distretto di trasformazione sono presenti due "sorgenti fisse" di tipo infrastrutturale date dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia e dalla Strada Statale Aurelia (SS 1).
E' presente una cabina MT ENEL di zona in via Tiziano.
La rete di illuminazione pubblica supporta l'intero sistema viario esistente al contorno del distretto.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".
L'area è inserita fra i "centri di ammassamento" del vigente Piano della Protezione Civile.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto presenta elementi paesistico-culturali, identificati con D.D.R. 1.04.2009, ai sensi della L.42/2004. Sono oggetto di interesse storico artistico particolarmente importante gli edifici pluripiano a contorno del cortile d'onore, le dotazioni vegetazionali presenti e l'edificio della ex-scuderia. Rilevanti sono le connessioni visive con il fronte collinare ed il sistema paesistico della strada romana Julia Augusta.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-VD-3 Caserma Piave dovrà:

- riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane, attraverso la realizzazione di un tessuto insediativo denso e caratterizzato da un'elevata permeabilità fruitiva ciclopedonale degli spazi aperti, anche interclusi;
- realizzare un nuovo boulevard urbano, nuova centralità ed asse di attestamento dei nuovi sistemi insediativi;
- definire e consolidare una densa maglia insediativa, attraverso la realizzazione di molteplici assi fruitivi e visivi collina-mare di spazi e servizi pubblici, che intersechino a sud il tracciato ferroviario ed a nord il sistema urbano consolidato favorendo la connessione tra la marina di Vadino e la via Julia Augusta;
- garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali strategica nel favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di strutture polifunzionali di uso pubblico e di due parchi;
- ridefinire la connessione infrastrutturale tra la via Aurelia e la rete viaria urbana;
- riqualificare in boulevard urbano l'asse infrastrutturale di via Piave;
- riqualificare in zona 30 l'asse stradale di via Tiziano;
- garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti limitrofi il distretto ed ai servizi di nuovo impianto;
- realizzare aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- ripristinare la permeabilità dei suoli, in particolare nelle aree con prevalenza di dotazioni vegetazionali;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, anche attraverso la concentrazione insediativa di sistemi di produzione energetica tramite fonti energetiche rinnovabili;
- garantire le opportune azioni di tutela degli elementi architettonici e paesistico-culturali salvaguardando le relazioni visive tra il litorale di Vadino e la via Julia Augusta.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR VD 3 | Caserma Piave	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale e terziario prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di intervento di trasformazione intensiva	St: 93.000 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Recupero funzionale e nuova costruzione per S.A. 38.500 mq, di cui 28.500 mq nelle aree di intervento PUV e per la quota restante nell'area interclusa del Poligono dell'Arma dei Carabinieri • La potenzialità edificatoria può essere incrementata di ulteriori 20.000 mq a condizione di acquisire almeno 10.000 mq di crediti edilizi provenienti dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'ambito di riqualificazione dell'edificato di impianto postunitario, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola.
Densità territoriale attesa	• Ut 0,62 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 40% e max 70%, escluso R3 - residenza turistica; • T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche solo per gli usi T1 – albergo, T3 - Residenza turistica alberghiera min 10%; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario) max 50%; • C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) max 50%, escluso gli usi C3-C4-C5-C6; • S – servizi;
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore

pubblica	abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 10% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Recupero del cortile d'onore a funzione di spazio aperto di uso pubblico; • Recupero funzionale dell'ex-scuderia e destinazione a funzioni di interesse comune; • Riqualificazione in boulevard urbano di via Piave; • riqualificazione dell'asse stradale esistente di via Tiziano, nel quadrante nord-est, in zona 30;
contributo alla città pubblica	• Realizzazione di due parchi urbani di mq 8.000 e di 10.000 mq situati a nord ed a sud del quadrante centrale; • Cessione dell'ex maneggio come struttura dedicata a servizi alla collettività di mq 1.100 nel quadrante sud-ovest; • Realizzazione di parcheggi pubblici extra-standard in soluzioni pluripiano per 300 posti auto.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi

	sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	TU	Coerente
	ID MO-A	Coerente
	IS MA	Non coerenza parziale
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Le tipologie insediative residenziali dovranno consolidare la griglia insediativa principale della caserma, privilegiando ove possibile l'orientamento dei fronti principali a sud-est;
- L'uso C dovrà garantire efficaci relazioni con lo spazio pubblico (strada);
- Numero piani massimo ammissibile:
  - area di concentrazione del carico insediativo
    - R: max 4 piani fuori terra
    - T: max 4 piani fuori terra
    - D: max 4 piani fuori terra
  - Altre aree
    - Mantenimento del numero di piani esistenti
- I parcheggi pertinenziali e di uso pubblico dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, nel qual caso andranno privilegiate funzioni multipiano;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio di nuova costruzione dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la riqualificazione e valorizzazione dell'asse di via Piave in boulevard urbano, la riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità esistente (zona 30) di via Tiziano, nel quadrante est.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni, protette e sicure, dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nel contorno urbano, promuovendo le relazioni fruitive del sistema urbano esistente alle nuove funzioni previste, riconoscendo la fruibilità ciclopedonale dell'area dell'ex caserma Piave come obiettivo primario del processo di riqualificazione e trasformazione intensiva previsto.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere esclusivamente attestati lungo gli assi viari esistenti al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità degli assi infrastrutturali veicolari, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.
Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati od in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la

percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi di nuova costruzione e riqualificazione.

Edificato denso verticale
I quadranti centrale e meridionale del distretto sono destinati ad ospitare un nuovo sistema insediativo, prevalentemente residenziale-terziario, a densità verticale che garantisca la definizione di una maglia tipologico-insediativa coerente ed integrata con il tessuto insediativo preesistente del quadrante settentrionale del distretto, salvaguardando contestualmente le rilevanti visuali paesistiche, oltre che il rapporto visivo della via Julia Augusta con la linea di costa della marina di Vadino, e che interessano l'intero distretto.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere consolidati gli allineamenti degli edifici di nuovo impianto sia all'asse urbano di via Piave che agli edifici di rilevanza storico testimoniale presenti nel distretto ed oggetto di recupero e riconversione funzionale.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà privilegiare la giacitura di allineamento dei fronti principali al nuovo asse urbano, al fine di rafforzarne la percezione fruitiva.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- Boulevard urbano via Piave
- Cortile d'onore della ex-caserma
- Ex-maneggio

e le seguenti polarità esterne al distretto:
- Via Julia Augusta
- Parco archeologico della collina
- Ex-convento di S.Bernardino
- Ambito di riordino urbanistico della marina di Vadino

Beni culturali
Dovrà essere garantito il recupero degli edifici di valore storico-testimoniale prospicienti il cortile d'onore dell'ex-caserma, oltre che la riconversione funzionale e fruitiva per usi pubblici dell'ex-maneggio, salvaguardando gli elementi vegetazionali rilevanti e caratterizzanti gli spazi aperti.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la valorizzazione ambientale delle preesistenze vegetazionali;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel verde di quartiere;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree di verde urbano ed al nuovo boulevard urbano;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

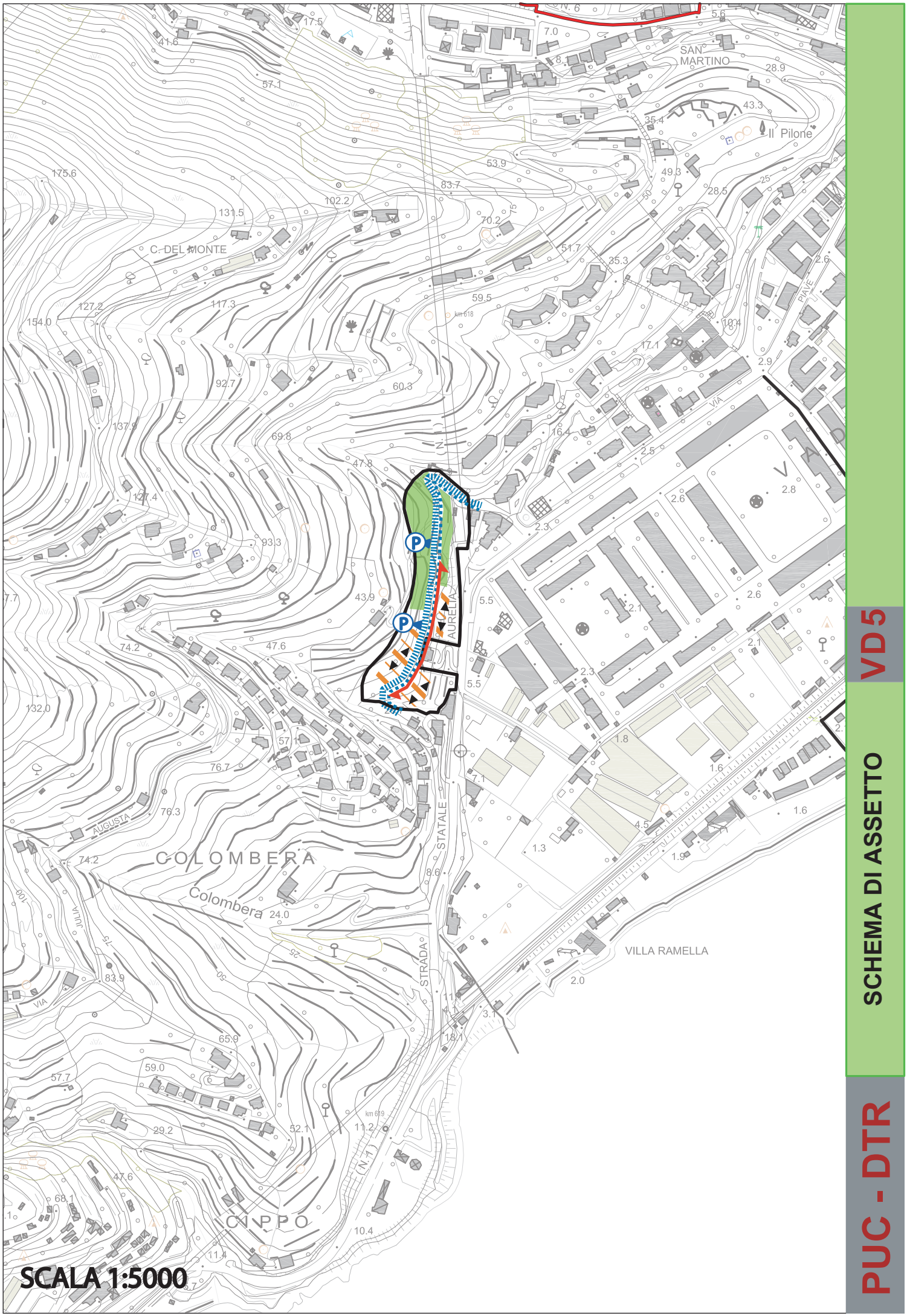
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetazionali, integrandole con processi di densificazione ambientale delle aree intercluse nel sistema insediativo di nuovo impianto.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto, ad integrazione di quelle esistenti, lungo i fronti sud e nord del boulevard urbano (via Piave).

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo, ed il cui assetto dovrà essere integrato, ove possibile, con gli indirizzi del masterplan relativo all'ambito di riordino urbanistico della marina di Vadino.

DTR VD 5 | Aurelia – Iris



SCHEMA DI ASSETTO

VD5

PUC - DTR

SCALA 1:5000

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area pedecollinare, situata a Vadino, in prossimità della galleria della via Aurelia (SS 1), interclusa a est dalla via Aurelia (SS 1), a sud dal sistema insediativo del villaggio Iris, ad ovest e a nord dal sistema collinare della via Julia Augusta.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate dall'assenza, a supporto dell'area, di un adeguato sistema infrastrutturale, veicolare e ciclo-pedonale.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

L'accesso all'area è parzialmente garantito dalla rete infrastrutturale secondaria presente nel quadrante nord-ovest.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è altamente critico.

- **Analisi funzionale**

L'uso del suolo rileva la prevalenza di aree boschive e verde improduttivo, e funzioni agricole residuali (frutteti e/o oliveti).

- **Analisi morfologica-insediativa**

Il distretto si caratterizza per la configurazione morfologica del terreno, particolarmente inclinato (pendenza media 40%). All'interno del distretto sono presenti due manufatti edilizi, il primo prospiciente la via Aurelia rileva un diffuso processo di degrado, il secondo altimetricamente più alto e situato nel quadrante sud del distretto presenta discrete condizioni di manutenzione.
Le aree al contorno sono caratterizzate, a sud da un sistema insediativo diffuso di tipo periurbano, continuo ed ad alta densità, che si contrappone al contesto

ambientale non insediato presente a nord ed a ovest del distretto. La densità insediativa attuale del distretto è di 0.08 mq/mq per una superficie di 18.200 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto VD 5 è situato alla base delle pendici dei Monti Canelli con quote comprese fra 5,5 e 25 m s.l.m. L'area è impostata su litotipi appartenenti alla Formazione dei Calcari di Curenna (Eocene medio), che sono permeabili per fratturazione.
Il reticolo idrografico rileva corsi d'acqua non irregimentati sia nella zona nord che nella zona sud del distretto.
La rete di raccolta delle acque reflue è assente. La rete di adduzione idrica e gas metano è assente.
Il distretto si caratterizza per un livello basso di impermeabilizzazione dei suoli, garantito dall'assenza di sistemi insediativi residenziali o attività agricole serricole.
A fronte della prossimità del sistema urbano consolidato di Vadino, diffusa e rilevante è la presenza di dotazioni areali vegetazionali.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale in Classe IV lungo il tracciato a cielo aperto della via Aurelia (SS1) e in Classe III per la rimanente porzione; la Strada Statale Aurelia (SS 1) è una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale.
Non sono presenti cabine MT ENEL di zona. La rete di illuminazione pubblica è assente all'interno dell'area.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, ciò nonostante la prossimità della via Julia Augusta rappresenta una risorsa storico-monumentale di rilevante valore, così come le relazioni visive con la piana di Vadino e l'isola Gallinara.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-VD-5 Aurelia - Iris dovrà:

- Garantire un'accessibilità veicolare e pedonale sicura sia per i nuovi insediamenti che per gli insediamenti esistenti del Villaggio Iris;
- Integrare nel disegno degli spazi aperti il sistema di fruibilità ciclopedonale;
- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere interventi di recupero e mitigazione ambientale degli edifici esistenti;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che di recupero funzionale;
- salvaguardare i corsi d'acqua presenti all'interno del distretto;
- garantire opportune azioni di mitigazione ambientale del nuovo sistema insediativo e della nuova viabilità, salvaguardando le relazioni visive del fronte est del declivio collinare con il litorale di Vadino e con l'isola Gallinara.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR VD 5 | Aurelia - Iris	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale	
Articolazione interna del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 18.200 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione S.A. 2.550 mq
Densità territoriale attesa	• Ut 0.14 mq/mq
Usi ammessi	• R - Funzione abitativa escluso l'uso R2 - residenza collettiva;
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Riqualificazione ed integrazione delle reti di sottoservizi esistenti; • realizzazione di una viabilità nord-sud di mezza costa.
Contributo alla città pubblica	• Non richiesto
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a

	basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID MO-A	Coerente
	IS MA	Coerente
	IS CE	Non coerenza parziale
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Il sistema insediativo dovrà garantire che i fronti prevalenti degli edifici siano ortogonali alle curve di livello, favorendo la riduzione dell'impatto visivo dell'insediamento edilizio.
- La collocazione preferenziale delle aree pertinenziali dovrà interessare prevalentemente le aree interposte tra i fronti prevalenti degli edifici.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 2 piani fuori terra
- I parcheggi di uso pubblico dovranno essere collocati preferibilmente alle estremità nord e sud del nuovo sistema insediativo;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali ed integrate nel sistema ambientale.

Disposizioni per le aree di riqualificazione ambientale e fruitiva

- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 2 piani fuori terra

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità
La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si dovrà articolare attraverso la realizzazione di una viabilità di mezza-costa a supporto sia del sistema insediativo di nuovo impianto, che dei sistemi insediativi preesistenti a nord ed a sud del distretto.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali
I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni, protette e sicure, affiancando il sistema infrastrutturale viario di nuovo impianto.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree insediabili dovranno essere esclusivamente attestati sulla viabilità principale di progetto.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate nei quadranti nord e sud del distretto, garantendone la connessione pedonale protetta e sicura con il nuovo sistema insediativo.
Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati od in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace integrazione insediativa, tipologica e volumetrica nel sistema paesistico-ambientale esistente, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione e riqualificazione.

Edificato rado orizzontale
Il sistema insediativo di nuovo impianto dovrà salvaguardare le rilevanti visuali paesistiche, ovvero il rapporto tra l'area del distretto sottoposta a trasformazione

intensiva e il sistema ambientale limitrofo, privilegiando una tipologia insediativa puntuale, volumetricamente omogenea ed ambientalmente integrata.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere privilegiati gli allineamenti prevalenti paralleli allo sviluppo altimetrico dell'area, al fine di ridurre la percezione visiva del fronte edificato.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
L'insediamento previsto dovrà assumere una direzione di giacitura prevalentemente omogenea, ed in continuità con la direzione del sistema infrastrutturale di nuovo impianto.

Piazze e centralità

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione e trasformazione intensiva, ad eccezione dei beni di valore storico-testimoniale, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la valorizzazione ambientale delle preesistenze vegetazionali;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel verde di vicinato;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici del nuovo sistema insediativo;

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardate le preesistenze vegetazionali, integrandole con processi di densificazione ambientale delle aree intercluse nel sistema insediativo di nuovo impianto.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica della via Aurelia (SS1) nel tratto a cielo aperto, prospiciente il lato est del distretto di trasformazione, opportunamente integrate nel sistema ambientale.

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto, al fine di garantire la mitigazione ambientale del nuovo sistema infrastrutturale.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di aree verdi di vicinato di uso semipubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo, ed il cui assetto dovrà essere integrato con le caratteristiche ambientali prevalenti nel distretto e nel contesto ambientale limitrofo.

MARINA DI ALBENGA

DTR MR 1 – FOCE CENTA SINISTRA
DTR MR 2 – CINEMA ASTOR
DTR MR 4 – ORTOFRUTTICOLA ALBENGANESE
DTR MR 5 – 8 MARZO

DTR MR 1 | Foce Centa sinistra



SCHEMA DI ASSETTO

MR1

PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana, situata nella marina di Albenga, con usi presenti di carattere agricolo e ricettivo all'aria aperta (campeggi), interclusa tra la sponda sinistra della foce del fiume Centa (Lungo Centa Croce Bianca), il lungomare C. Colombo, il rilevato della linea ferroviaria Genova-Nizza ed il margine urbano sud della marina di Albenga.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate dalla configurazione infrastrutturale della Marina. Il rilevato ferroviario penalizza l'accessibilità sia veicolare che ciclopedonale alle funzioni urbane insediate.
Tuttavia la presenza di attrezzature balneari e di servizi sportivi (piscina comunale) in prossimità dell'area in oggetto, oltre alla caratterizzazione commerciale-turistica di viale Italia, delineano per il distretto di trasformazione di Foce Centa sinistra un ruolo non marginale nel sistema urbano della città di Albenga.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

Il distretto, attualmente, si caratterizza per un basso grado di accessibilità alle principali direttrici infrastrutturali extra-urbane, in parte aggravato dalle opere di realizzazione dell'argine sinistro del Centa, che hanno comportato la chiusura del sottopasso del Lungo Centa Croce Bianca.
Debole, inoltre, risulta la configurazione della rete infrastrutturale secondaria, garantita da via Amalfi e via Pisa.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere agricolo e ricettivo all'aria aperta (campeggi) mentre, in forma residuale, sono rilevabili funzioni di carattere residenziale.
Nel quadrante nord-ovest sono presenti attrezzature tecnologiche a supporto della rete ferroviaria.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Il distretto si caratterizza, nel quadrante ovest, per la prevalenza di un sistema insediativo di matrice rurale discontinuo ed a bassa densità, mentre nel quadrante est, la presenza di attività ricettive all'aria aperta determina una morfologia insediativa spontanea ad alta densità orizzontale.
La densità territoriale esistente è di circa mq 0,03 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 69.700 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto MR 1 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e la vicinanza del fiume ne determina il rischio di inondazione. In particolare secondo il Piano di Bacino l'area è quasi interamente classificata nella Fascia di inondabilità di Classe A (tempo di ritorno T = 50 anni), mentre le porzioni orientali ricadono nella Fascia di inondabilità di Classe B (tempo di ritorno T = 200 anni). L'area si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti. Le quote vanno dai 1,7 m ai 2,9 m s.l.m.
Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa (al limite con il cuneo salino marino) con una soggiacenza locale stimata di circa 0,5 - 1,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l. L'area è interessata dalla presenza di alcuni pozzi soggetti a monitoraggio da parte della Regione Liguria e dalla fascia di rispetto con raggio di 200 m del pozzo di emungimento ad uso acquedottistico denominato 09002-AC-POZ03.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e la rete di adduzione gas metano sono presenti nel distretto.
Nelle aree non insediate è prevalente la presenza di vivai, colture orticole in pieno campo, in serra o sotto plastica.

Il distretto si caratterizza per un livello medio/basso di impermeabilizzazione dei suoli, generato prevalentemente dal sistema insediativo ricettivo.
L'intensità insediativa del sistema serricolo e ricettivo esclude la presenza di rilevanti dotazioni vegetazionali.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale prevalentemente in Classe III, mentre le porzioni a ridosso del tracciato ferroviario sono in Classe IV; è presente una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia.
Non sono rilevabili cabine MT ENEL di zona. La rete di illuminazione pubblica supporta la viabilità pubblica.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo, a sud forti connessioni visive con il fronte collinare a sud di Albenga ed il sistema paesistico della strada romana Julia Augusta oltre che con l'isola Gallinara.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-MR-1 Foce Centa destra dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva della sponda sinistra della foce del fiume Centa con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Garantire la fruibilità ciclopedonale del distretto favorendo in particolare le connessioni con il nuovo asse fruitivo del lungo Centa, il lungomare e l'asse urbano di viale Italia;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti in prossimità del distretto e agli insediamenti di nuovo impianto;
- Garantire la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi nel nuovo sistema insediativo;
- Incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di di un parco urbano che si caratterizzi con funzioni di tipo ricreativo e culturale, da integrare nel sistema fruitivo turistico della città pubblica;
- Integrare la morfologia insediativa di nuovo impianto con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire l'integrazione del sistema insediativo residenziale consolidato, a media densità, con i nuovi sistemi insediativi;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una policentricità fruitiva e funzionale degli spazi aperti utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli generata dalle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR MR 1 | Foce Centa sinistra	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale – turistico prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St: 69.700 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 12.600 mq da collocarsi esclusivamente nell'area di concentrazione del carico insediativo come individuata graficamente nella scheda allegata. • La potenzialità edificatoria può essere incrementata di ulteriori 5.000 mq a condizione di acquisire almeno 2.500 mq di crediti edilizi provenienti dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'ambito di riqualificazione dell'edificato di impianto postunitario, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola. • Ulteriore carico insediativo pari 0,10 mq/mq è ammesso per le attività imprenditoriali turistiche esistenti riorganizzate entro i nuovi insediamenti confermandone la destinazione.
Densità territoriale attesa	• Ut 0.25 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 50%, escluso l'uso R3 – Residenza turistica; • T – Funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera; • C – funzione commerciale (appartenente al settore terziario) max 10% solo per gli usi C1 – struttura commerciale di vicinato e C4 – esercizio pubblico; ---

	• S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta.
Modo di attuazione	PUO di iniziativa pubblica
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;
contributo alla città pubblica	• realizzazione di un parco urbano con funzioni prevalenti di carattere ricreativo e culturale nel quadrante nord-ovest del distretto con superficie di circa 25.000 mq; • realizzazione di spazi attrezzati pubblici (piazza) integrati nello spazio urbano nel quadrante sud-est; • realizzazione di un percorso ciclo-pedonale lungo la direttrice nord-sud finalizzato a connettere viale Italia con la foce del Fiume Centa; • estensione della viabilità esistente nel quadrante nord-est a supporto del sistema insediativo previsto nel quadrante nord-est.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del

	raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica. • Il PUO potrà disciplinare gli interventi di riqualificazione e riordino degli insediamenti esistenti (destinati a campeggio) entro i limiti delle volumetrie esistenti, garantendo il significativo miglioramento delle condizioni di qualità ambientale degli insediamenti e del loro inserimento paesistico. Le aree così destinate non potranno comunque essere superiori al 10% della St complessiva del distretto di trasformazione.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS TR-TU	Coerente
	IS MO-B	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Le previsioni insediative residenziali, turistico-ricettive e commerciali devono rispettare l'allineamento definito nella scheda allegata.
- Le previsioni insediative relative alla funzione R possono essere allocate esclusivamente nel quadrante nord-est.
- Le previsioni insediative relative alle funzioni turistiche e commerciali devono essere allocate esclusivamente nel quadrante sud-est.
- Le previsioni insediative relative alle funzioni di servizio devono essere allocate in forma prevalente nel quadrante nord-ovest.
- I fronti prevalenti dell'edificato a funzione residenziale dovranno privilegiare un rapporto di prossimità con la sezione stradale, favorendo la continuità percettiva della città consolidata limitrofa al distretto di trasformazione.
- La definizione volumetrica ed insediativa delle previsioni a servizio nel parco urbano dovranno risultare come esito di un concorso di progettazione internazionale.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 6 piani fuori terra
  - T: max 8 piani fuori terra
  - C: max 2 piani fuori terra
  - S: ----
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO.
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto dovrà garantire l'estendimento, a supporto del sistema insediativo di nuovo impianto a prevalente funzione residenziale, della rete stradale secondaria limitrofa.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nella marina di Albenga, garantendo le relazioni fruitive del sistema urbano esistente al contorno e di nuovo impianto con il nuovo parco urbano nel quadrante sud-ovest.

Lo schema di assetto dovrà garantire:

- L'accessibilità sostenibile ai sistemi insediativi della marina, della città consolidata e del centro storico di Albenga, anche attraverso la definizione di nuovi assi ciclopedonali;
- la fruibilità ciclabile e pedonale dell'argine sinistro favorendo il recupero della percezione visiva del fronte fluviale, della foce del fiume e dell'Isola Gallinara;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree insediate dovranno essere attestati lungo la rete infrastrutturale secondaria, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in aree perimetrali al distretto, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree centrali.

Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace configurazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato degli interventi di nuova costruzione.

Edificato denso verticale
Il quadrante est è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale che, iterando le caratteristiche volumetrico-tipologiche del sistema urbano limitrofo, estenda verso sud la percezione del sistema urbano consolidato.

Edificato concentrato
Nel quadrante sud la collocazione di un sistema edificato concentrato, destinato a funzione turistico-ricettiva, garantisce ampi spazi aperti di uso pubblico e l'accessibilità al sistema dei servizi di interesse collettivo esistenti al contorno e di progetto interni al distretto.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati, per la configurazione dell'assetto insediativo di dettaglio, gli allineamenti prevalenti degli assi stradali e del margine insediativo preesistente, salvaguardando contestualmente i valori e le relazioni ambientali e paesistiche del quadrante ovest del distretto.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Il sistema insediativo a densità verticale dovrà caratterizzarsi per una giacitura prevalente parallela agli assi stradali, al fine di rafforzare le relazioni fruitive e percettive con lo spazio pubblico.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- nuovo parco urbano
- funzioni di servizio
- piazza

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- cinema Astor
- verde di quartiere di Piazza Europa
- Il Bastione
- Il lungomare

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- la realizzazione di interventi di riqualificazione ed integrazione ambientale dell'argine sinistro del fiume Centa;
- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico (piazza) previsto nel quadrante sud;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

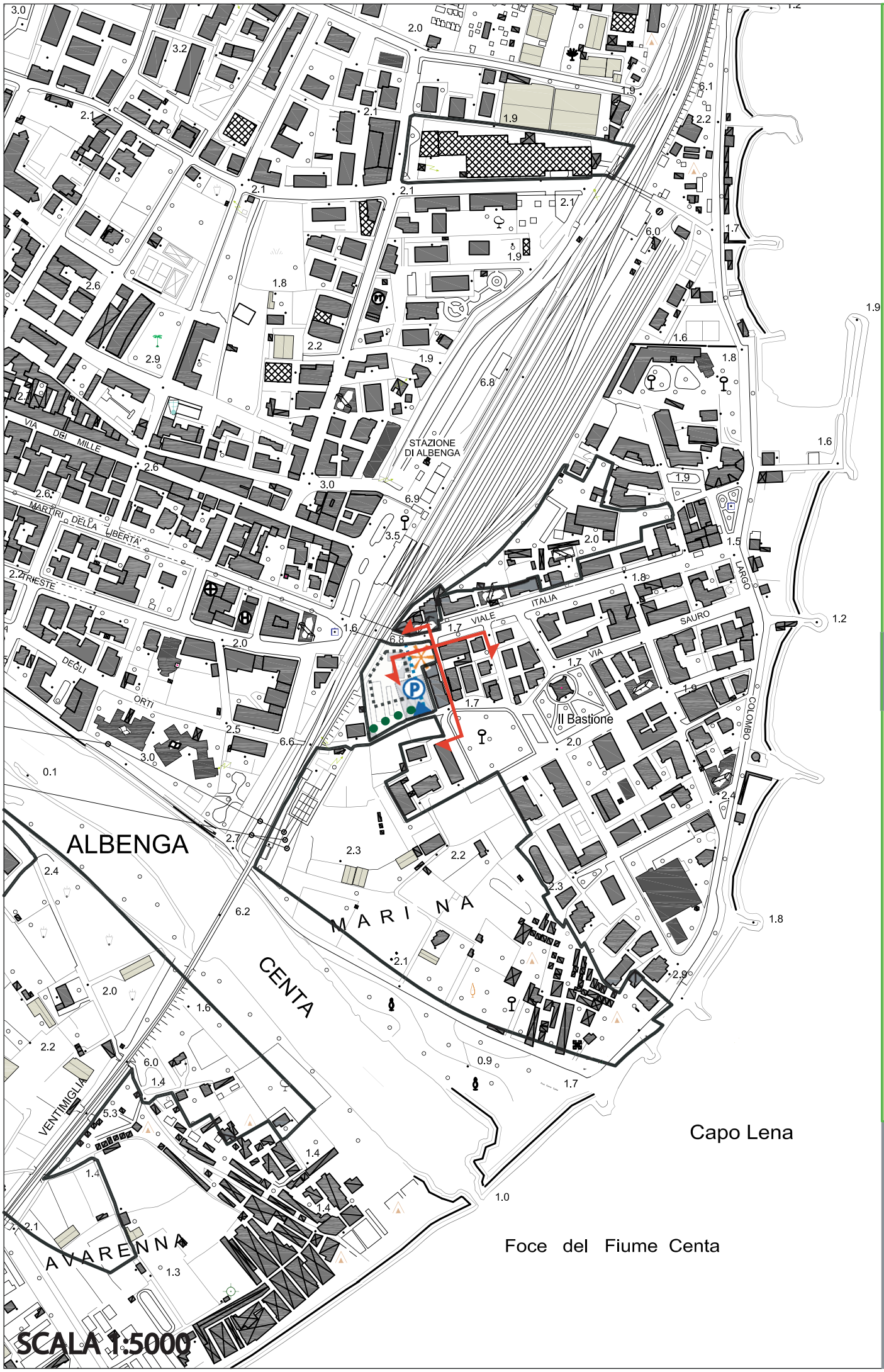
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali ed esistenti, ovvero garantite azioni di riqualificazione ed integrazione ambientale dell'argine sinistro del fiume Centa e di densificazione ambientale delle aree di prossimità al sistema insediativo esistente e di nuovo impianto. Il nuovo parco urbano dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo i fronti nord e sud della viabilità secondaria di nuovo impianto, che lungo la rete di mobilità dolce, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR MR 2 | Cinema Astor



SCHEMA DI ASSETTO

MR2

PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area urbana, situata nella marina di Albenga, attestata su Piazza F. Corridoni, prospiciente il lato sud dello scalo ferroviario ed il sottopasso ferroviario di viale Italia. con usi presenti di carattere commerciale e culturale. L'area del distretto è interclusa tra il rilevato della linea ferroviaria Genova-Nizza, ed il sistema urbano incluso tra viale Italia, via N. Sauro e piazza Europa.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono importanti, in virtù della rilevanza infrastrutturale dell'asse di connessione veicolare e ciclopedonale di viale Italia.
Tuttavia, a fronte della rilevanza relazionale del fronte di viale Italia, le relazioni funzionali e fruitive attuali tra il distretto ed il fronte urbano di piazza Europa sono di livello secondario, a causa della bassa qualità fruitiva delle aree retrostanti l'edificio del cinema Astor.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

Il distretto, attualmente, si caratterizza per un buon grado di accessibilità alle principali direttrici infrastrutturali extra-urbane garantito dall'asse est-ovest di viale Italia e soprattutto di viale Martiri della Libertà.
Assente è la configurazione della rete infrastrutturale secondaria interna al distretto. L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è presente in viale Italia.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è buono.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere commerciale, le attrezzature culturali attualmente non sono attive.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Il distretto si caratterizza per la rilevanza morfologica dell'edificio del cinema Astor. La cortina edilizia al margine est del distretto si caratterizza per la disomogeneità morfologico-insediativa. In particolare, è da rilevare l'assenza dell'elemento d'angolo della cortina edilizia su viale Italia-Piazza Corridoni, oggi caratterizzato da un manufatto superfetativo monopiano, destinato ad attività commerciale.
Nella zona sud del distretto è situata un'ampia copertura metallica, elemento detrattore ulteriore del fronte del distretto nelle relazioni visive e fruitive con Piazza Europa.
La densità territoriale esistente è di circa 0,30 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 5.800 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto MR 2 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e la vicinanza del fiume ne determina il rischio di inondazione. In particolare secondo il Piano di Bacino l'area è interamente classificata nella Fascia di inondabilità di Classe B (tempo di ritorno T = 200 anni). L'area si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 2,2 m ai 2,9 m s.l.m.
Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 0,5 - 1,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e la rete di adduzione gas metano sono presenti nel distretto.
Il distretto presenta un livello medio/alto di impermeabilizzazione dei suoli, accentuato dal tipo di matrice morfologica-insediativa.
L'intensità insediativa non ha consentito la presenza di dotazioni vegetazionali.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe IV; è presente una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia.
Non sono presenti cabine MT ENEL di zona. La rete di illuminazione pubblica supporta la viabilità pubblica.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".

- **Analisi paesistico-culturale**

L'edificio del cinema Astor ha rilevanza storica e testimoniale per il contesto urbanistico della Marina di Albenga oltre che valore culturale per la comunità. L'unitarietà compositiva dell'edificio è compromessa da superfetazioni nel fronte est dell'edificio.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR MR 2 Cinema Astor dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva sia dell'edificio che delle aree esterne nel sistema urbano della marina di Albenga;
- Riconfigurare l'area di intervento nuova centralità urbana;
- Incrementare l'accessibilità ciclopedonale protetta e sicura del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico;
- Rimuovere le lacerazioni del fronte urbano attraverso interventi integrati di completamento edilizio;
- Incrementare le connessioni fruitive tra viale Italia e piazzale Europa;
- Garantire l'integrazione del sistema insediativo di nuovo impianto nel tessuto urbano;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire un'offerta articolata di servizi collettivi utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare degli spazi aperti;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR MR 2 | Cinema Astor	
Caratterizzazione del distretto	
Attrezzature culturali prevalente	
Articolazione interna del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St:5.800 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione S.A. 400 mq
Densità territoriale attesa	• Ut: 0,07 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa 400 mq, escluso l'uso R3 – residenza turistica; ---------- • S – Funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato 100% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO di iniziativa pubblica
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Realizzazione di spazi aperti attrezzati a verde nel quadrante sud del distretto; • Riqualificazione funzionale delle aree di Piazza Corridoni.
contributo alla città pubblica	• ----------
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica del rischio idraulico locale ed esecuzione di eventuali opere di mitigazione idraulica;

	• razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari) e di restauro e risanamento conservativo.
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	TU	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Le superfetazioni insediative presenti nel fronte est del edificio devono essere demolite.
- Le previsioni insediative residenziali devono rispettare l'allineamento definito nella scheda allegata.
- I fronti prevalenti dell'edificato a funzione residenziale dovranno privilegiare un rapporto di prossimità con la sezione stradale, favorendo la continuità percettiva della città consolidata limitrofa al distretto di trasformazione.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 4 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

E' confermato l'assetto infrastrutturale esistente.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nella marina di Albenga, oltre che nella città consolidata, garantendo le relazioni fruitive del sistema urbano esistente al contorno e di nuovo impianto con le nuove funzioni di interesse collettivo previste.

Lo schema di assetto dovrà garantire:

- L'accessibilità sostenibile ai sistemi insediativi della marina, della città consolidata e del centro storico di Albenga, anche attraverso la definizione di nuovi assi ciclopedonali;
- la fruibilità pedonale degli spazi aperti limitrofi alle polarità funzionali previste.

Accessi veicolari

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in aree perimetrali al distretto, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree centrali. Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo, opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto dovrà garantire la ricomposizione, nel tessuto insediativo esistente, del vuoto urbano presente nel quadrante nord-est

del distretto. Dovrà essere garantita la demolizione dei volumi incongrui e superfetativi del cinema Astor.

Allineamenti prevalenti
Nella ricomposizione volumetrica del vuoto urbano dovranno essere garantiti e salvaguardati gli allineamenti prevalenti del tessuto insediativo residenziale esistente.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- asse di viale Italia
- servizi di interesse pubblico nel cinema Astor
- piazza Corridoni

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- verde di quartiere di Piazza Europa
- Il Bastione
- Il lungomare
- Il nuovo parco urbano di foce Centa sinistra.

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Le volumetrie incongrue, ovvero i manufatti superfetativi, situati all'interno del distretto, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità, in particolare nella realizzazione degli spazi aperti;

- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento allo spazio pubblico (piazza) previsto nel quadrante sud;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione.

Corridoi bio-climatici

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto lungo il perimetro sud del distretto, al fine di garantirne un'adeguata ricomposizione ambientale.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR MR 4 | Ortofrutticola albenganese



PUC - DTR

SCHEMA DI ASSETTO

MR4

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area urbana, situata nella zona a nord dello scalo ferroviario di Albenga, con usi presenti di carattere produttivo e commerciale, interclusa a sud da via Dalmazia, ad est da via Sempione, ad ovest da via Patrioti e a nord da via F. Chiesa.

- **Analisi relazionale**

L'area in oggetto rappresenta polarità funzionale rilevante nel tessuto urbano consolidato. Le attuali relazioni con il territorio urbano, ma anche rurale, della città di Albenga sono intense e prevalentemente generate dalle funzioni commerciali insediate all'interno del distretto.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La rilevante rete infrastrutturale urbana garantisce un alto grado di accessibilità all'area.
Importanti, in particolare, sono le direttrici nord-sud (via Sempione e via Che Guevara) per le connessioni del tessuto urbano consolidato con il territorio rurale, il litorale di levante ed il comune di Ceriale, e le direttrici est-ovest, per le connessioni con il sistema infrastrutturale extra-urbano, in particolare con la via Aurelia (SS1) e l'autostrada dei Fiori.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è sufficiente.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere produttivo e commerciale connessi alla produzione agricola, in particolare ortofrutticola della piana albenganese.
Nel territorio urbano limitrofo sono prevalenti le funzioni residenziali e commerciali di vicinato.

All'interno del distretto, lungo via Patrioti, è presente un'ampia area destinata a parcheggi di uso pubblico. Nelle aree di prossimità al distretto sono rilevabili attrezzature per servizi e spazi collettivi finalizzate alla sosta (parcheggi pubblici) e alla fruizione di aree attrezzate a verde.

- **Analisi morfologica-insediativa**

L'attuale caratterizzazione funzionale del distretto ha determinato un assetto morfologico-insediativo altamente incongruo con il contesto urbano limitrofo.
La densità territoriale esistente è di circa 1 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di circa 12.500 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto MR 4 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 1,9 m ai 2,1 m s.l.m.
Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 0,5 - 1,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 14-37 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e la rete di adduzione gas metano sono presenti nel distretto.
Il distretto si caratterizza per un livello elevato di impermeabilizzazione dei suoli, generato dalla tipologia morfologico-insediativa.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe IV; è presente una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia.
La rete di illuminazione pubblica supporta la rete viaria esistente al contorno del distretto.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità tradizionale del "cassonetto".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR MR 4 Ortofrutticola Albenganese dovrà:

- Promuovere la riconversione funzionale dell'area garantendo la complementarietà funzionale nel tessuto esistente delle nuove funzioni previste;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Incrementare, attraverso il processo di riconversione funzionale ed insediativa dell'area, la dotazione di spazi di uso pubblico a supporto del sistema insediativo limitrofo;
- Incrementare i servizi di interesse generale;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi di interesse pubblico previsti all'interno del distretto;
- Integrare l'accessibilità alle nuove funzioni insediate con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate, anche attraverso tecniche e tecnologie di mitigazione dell'impatto;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR MR 4 | Ortofrutticola albenganese	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St: 12.800 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione S.A. 12.800 mq
Densità territoriale attesa	• Ut: 1 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 40% - max 80%; • T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera; • C – Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) solo per gli usi C1 – struttura commerciale di vicinato e C4 – esercizio pubblico; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); ---------- • S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 10% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO, è comunque attuabile, anche in alternativa alle indicazioni della presente disciplina, a istanza degli interessati, lo SUA già approvato e convenzionato.

Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali interrati o in autosilo.
contributo alla città pubblica	• Realizzazione di una parco urbano integrato con spazi aperti strutturati (piazza) nel quadrante ovest per una superficie di 7.000 mq; • Realizzazione di funzioni di servizio nel quadrante ovest per una superficie di 1.500 mq.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS TR-TU	Coerente
	TU	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Dovrà essere garantito l'allineamento del sistema insediativo residenziale e commerciale ai fronti stradali prevalenti;
- in particolare le previsioni insediative residenziali, commerciali e direzionali devono rispettare l'allineamento definito nella scheda allegata;
- Numero di piani massimo ammissibile:
  - R: max 16 piani fuori terra (edificazione concentata)
  - T: max 16 piani fuori terra (edificazione concentata)
  - C: max 2 piani fuori terra
  - D: max 4 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere preferibilmente interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, in tal caso l'ubicazione dei parcheggi dovrà essere in autosilo.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la valorizzazione funzionale e fruitiva dell'assetto della rete viaria esistente, ed in particolare favorendo la trasformazione in boulevard urbano di via Sempione, via Dalmazia e via Patrioti.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni protette e sicure dei nuovi insediamenti ai servizi di prossimità esistenti, e contestualmente garantendo l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto e alle funzioni di interesse pubblico previste.

Lo schema di assetto dovrà garantire:

- L'accessibilità sostenibile alla città consolidata in particolare favorendo l'asse urbano di via Patrioti e di via Dalmazia;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari, ai parcheggi interrati od in autosilo, potranno essere attestati lungo via Patrioti e via Dalmazia, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità di via Dalmazia e via Patrioti, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.
Dovranno essere favorite, in particolare in presenza di rilevanti attrattori di mobilità soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo opportunamente

integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, anche attraverso la realizzazione di un landmark territoriale, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi.

Edificazione compatta orizzontale
Il quadrante est dell'area sottoposta a riqualificazione intensiva è destinato ad ospitare un tessuto insediativo a densità compatta orizzontale, che si caratterizzi per l'elevata specificità funzionale commerciale-terziaria.

Edificato denso verticale
Il quadrante centrale est, oltre ad ospitare un tessuto insediativo compatto orizzontale, si caratterizza per l'edificazione densa verticale prospiciente l'asse urbano di via Sempione, elemento di attestamento del nuovo sistema insediativo.

Edificato concentrato
Nel quadrante centrale dovrà trovare collocazione un sistema insediativo concentrato, a prevalente funzione turistico-ricettiva e residenziale, landmark territoriale del nuovo assetto insediativo del distretto.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti. In particolare le previsioni insediative dovranno garantire l'allineamento stradale di via Sempione, via Dalmazia e del fronte est del tessuto insediativo a sud del distretto.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

La densificazione compatta orizzontale assume una direzione di giacitura prevalentemente omogenea nella direzione est-ovest, mentre la densificazione verticale dovrà garantire giaciture parallele all'asse di via Sempione.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- funzioni di interesse pubblico
- nuovo parco
- piazza pedonale
- nuovi boulevard urbani

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia nella piazza lungo il lato sud, che lungo i fronti est ed ovest di via Sempione e via Patrioti, ed i lato nord di via Dalmazia, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR MR 5 | 8 Marzo



SCHEMA DI ASSETTO

MR5

PUC - DTR

SCALA 1:5000

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana, situata nella zona a nord della città consolidata, con uso prevalente di carattere turistico-ricettivo e presenza di funzioni residuali di tipo residenziale ed agricolo, interclusa a sud da via 8 marzo, ad est da via Che Guevara, ad ovest e a nord da un canale scolmatore e da aree agricole periurbane.

- **Analisi relazionale**

L'area in oggetto rappresenta un'importante polarità del sistema turistico-ricettivo della zona nord della città di Albenga. Tuttavia risultano deboli le relazioni funzionali e fruitive con il territorio urbano, penalizzato dall'assenza di una adeguata configurazione dello spazio pubblico a supporto della mobilità sostenibile.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La rilevante rete infrastrutturale urbana garantisce un alto grado di accessibilità all'area.
Importanti, in particolare, sono le direttrici nord-sud (via Sempione e via Che Guevara) per le connessioni del tessuto urbano consolidato con il territorio rurale, il litorale di levante ed il comune di Ceriale, e le direttrici est-ovest, per le connessioni con il sistema infrastrutturale extra-urbano, in particolare con la via Aurelia (SS1) e l'autostrada dei Fiori.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è sufficiente.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere turistico-ricettivo (campeggi).
Nel territorio urbano limitrofo sono prevalenti le funzioni residenziali e commerciali di vicinato.

Nelle aree di prossimità al distretto sono rilevabili attrezzature per servizi e spazi collettivi finalizzate alla sosta (parcheggi pubblici).

- **Analisi morfologica-insediativa**

L'attuale caratterizzazione funzionale del distretto ha determinato un assetto morfologico-insediativo altamente incongruo con il contesto urbano limitrofo.
La densità territoriale esistente è di circa 0.17 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di circa 62.600 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto MR 5 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 1,9 m ai 2,1 m s.l.m.
Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 0,5 - 1,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 14-37 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e la rete di adduzione gas metano sono presenti nel distretto.
Il distretto si caratterizza per un livello elevato di impermeabilizzazione dei suoli, generato dalla tipologia morfologico-insediativa.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe IV; è presente una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla linea ferroviaria Genova – Ventimiglia.
La rete di illuminazione pubblica supporta la rete viaria esistente al contorno del distretto.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità tradizionale del "cassonetto".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR MR 5 – 8 Marzo dovrà:

- Promuovere la riconversione funzionale dell'area garantendo la complementarietà funzionale nel tessuto esistente delle nuove funzioni previste;
- Realizzare un parco urbano a nord del sistema insediativo previsto dallo schemo di assetto, connesso con le aree di valore ambientale previste ad ovest nel distretto CC3;
- Contribuire, in quota parte pari al 30%, alla realizzazione di un parcheggio multipiano di 450 posti previsto a supporto delle funzioni portuali turistiche;
- Garantire una nuova centralità a supporto delle connessioni fruitive e funzionali con il DTR MR 4 – Ortofrutticola Albenganese;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Incrementare, attraverso il processo di riconversione funzionale ed insediativa dell'area, la dotazione di spazi di uso pubblico a supporto del sistema insediativo limitrofo;
- Incrementare i servizi di interesse generale;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi di interesse pubblico previsti all'interno del distretto;
- Integrare l'accessibilità alle nuove funzioni insediate con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate, anche attraverso tecniche e tecnologie di mitigazione dell'impatto;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR MR 5 | 8 Marzo	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St: 62.600 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione S.A. 21.000 mq
Densità territoriale attesa	• Ut: 0.33 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 20% - max 50%; • T – funzioni ricettive, turistiche, ludiche, solo per gli usi T1 – albergo, T3 – residenza turistica alberghiera; • C – Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), solo per gli usi C1 – struttura commerciale di vicinato e C4 – esercizio pubblico; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); ---------- • S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO subordinato all'attuazione del porto turistico.

Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali interrati o in autosilo.
contributo alla città pubblica	• Realizzazione di una parco urbano nel quadrante nord per una superficie di 30.000 mq; • Realizzazione di una centralità urbana (piazza) elemento di connessione funzionale e fruitiva con il DTR MR 4 – Ortofrutticola Albenganese; • Contributo alla realizzazione, in quota parte pari al 30%, di un parcheggio multipiano a supporto delle funzioni portuali.
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS TR-TU	Coerente
	IS MA	Non coerenza
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Dovrà essere garantito l'allineamento del sistema insediativo ai fronti stradali prevalenti, come definito nella scheda allegata;
- Numero di piani massimo ammissibile:
  - R: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - T: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
  - C: max 2 piani fuori terra (edificazione densa orizzontale)
  - D: max 6 piani fuori terra (edificazione densa verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere preferibilmente interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, in tal caso l'ubicazione dei parcheggi dovrà essere in autosilo.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la valorizzazione funzionale e fruitiva dell'assetto della rete viaria esistente, ed in particolare favorendo la trasformazione in boulevard urbano di via 8 Marzo e via Che Guevara.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni protette e sicure dei nuovi insediamenti ai servizi di prossimità esistenti, oltre che ai distretti di trasformazione limitrofi (v. DTR MR 4 e DTR CC 3), contestualmente garantendo l'accessibilità del sistema urbano consolidato al parco di nuovo impianto e alle funzioni di interesse pubblico previste.

Lo schema di assetto dovrà garantire:

- L'accessibilità sostenibile alla città consolidata in particolare favorendo l'asse urbano di via Patrioti e di via Dalmazia;
- La fruibilità diffusa del parco urbano a nord del sistema insediativo di nuovo impianto;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo residenziale di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari, ai parcheggi interrati od in autosilo, potranno essere attestati lungo via 8 Marzo e via Dalmazia, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità di via 8 Marzo e via Che Guevara, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.

Dovranno essere favorite, in particolare in presenza di rilevanti attrattori di mobilità soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta di integrare efficacemente il sistema insediativo di nuovo impianto al sistema urbano esistente, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi.

Edificato denso verticale
Il quadrante sud-est si caratterizza per un sistema insediativo denso verticale, prospiciente l'asse urbano di via 8 Marzo, elemento di attestamento del nuovo impianto urbano che insieme all'asse di via Che Guevara definisce il nuovo margine nord della città.

Edificato denso orizzontale
Il quadrante a sud di via 8 Marzo si caratterizza, ad ovest per l'edificazione densa orizzontale, elemento di ricomposizione volumetrica con il sistema insediativo al contorno e la nuova centralità urbana.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti, in particolare, per il sistema insediativo di nuovo impianto a nord di via 8 Marzo, attraverso la realizzazione di un fronte unitario del sistema edificato denso orizzontale, mentre per il sistema insediativo previsto nel quadrante sud, favorendo l'allineamento del fronte urbano sull'asse di via Che Guevara.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
La densificazione verticale a nord di via 8 Marzo assume una giacitura prevalentemente omogenea nella direzione nord-sud, ortogonale all'asse viario, favorendo l'identificazione del fronte unitario dell'edificato denso orizzontale, elemento di principale riordino dello spazio pubblico. A sud dell'asse di via 8

Marzo, i tessuti insediativi di nuovo impianto si caratterizzano per una giacitura omogenea lungo l'asse nord-sud, favorendo l'allineamento del fronte edificato sull'asse di via Che Guevara, e contestualmente valorizzando i fronti interni della nuova centralità pedonale, elemento di connessione fruitiva e funzionale con gli spazi aperti ed il sistema insediativo del distretto di trasformazione DTR MR 4 – Ortofrutticola Albenganese.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti polarità:

- il nuovo parco urbano
- il sistema delle nuove centralità pedonali
- gli assi ciclopedonali
- i nuovi boulevard urbani

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;

- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

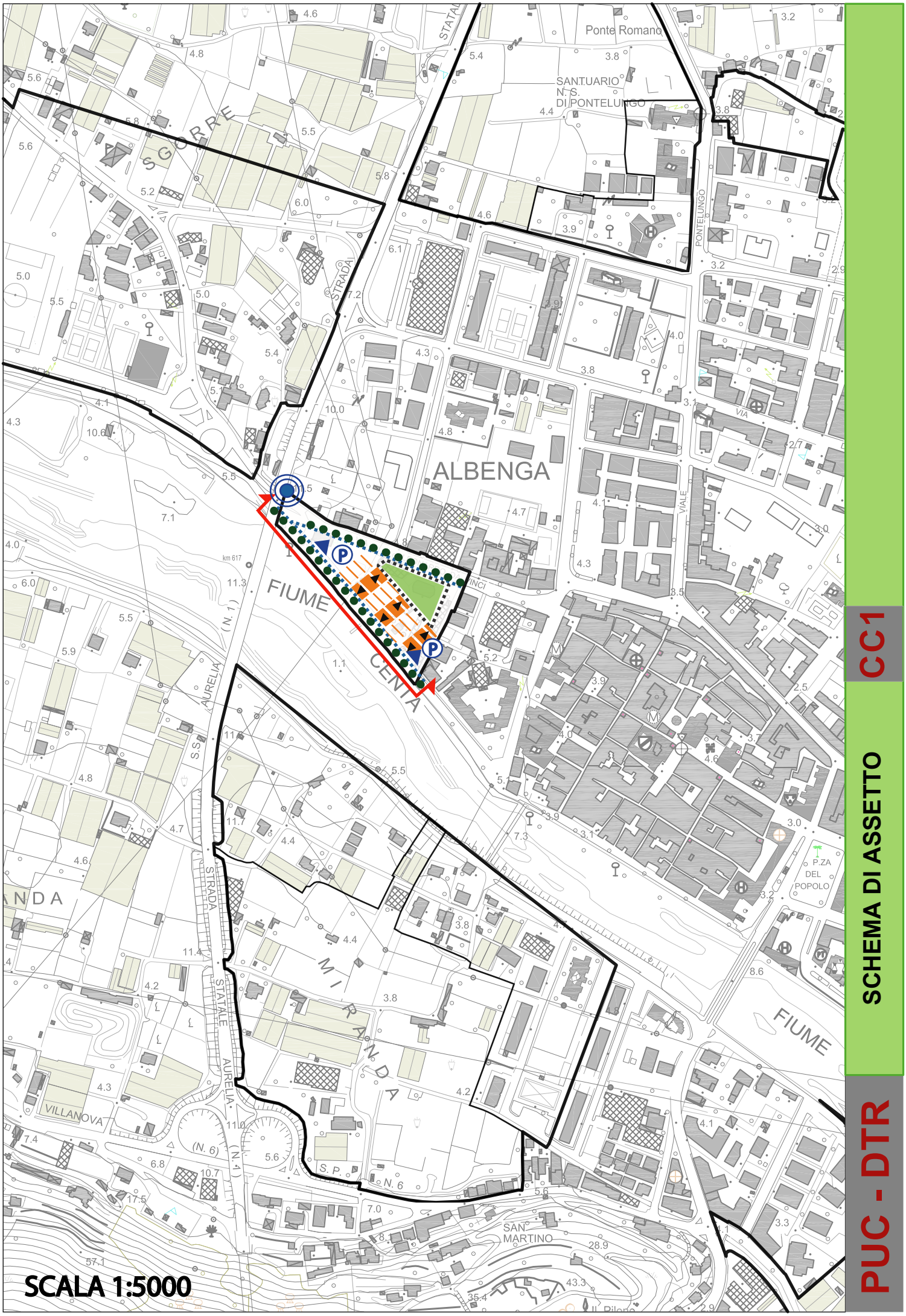
Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia nei fronti sud delle nuove centralità, che lungo i fronti sud e nord di via 8 marzo ed i fronti est-ovest di via Che Guevara, garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale e ciclopedonale.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di un parco urbano a nord del sistema insediativo di nuovo impianto, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo, integrato al sistema di mobilità sostenibile perturbano con direttrice est-ovest.

CITTA' CONSOLIDATA

DTR CC 1 – ENEL

DTR CC 1 | ENEL


ALBENGA
FIUME CENTA
Ponte Romano
SANTUARIO N. S. DI PONTELUNGO
PONTELUNGO
STRADA
VIALE
P.ZA DEL POPOLO
S.S. AURELIA (N. 1)
STRADA STATALE AURELIA (N. 1)
S.P. N. 6
MIRANDA
VILLANOVA
SAN MARTINO
FIUME
SCHEMA DI ASSETTO
CC1
PUC - DTR
SCALA 1:5000

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area urbana, situata ad ovest del centro storico di Albenga, con usi presenti di carattere tecnologico (ENEL), interclusa a sud-ovest dal Lungo Centa Dante Alighieri, a sud-est dal sistema insediativo di via Paccini e a nord dall'asse urbano di via L. Da Vinci.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali dell'area con il territorio urbano al contorno sono deboli e condizionate dalla configurazione funzionale dell'area. Pur tuttavia il distretto rappresenta la "porta ovest" del sistema insediativo della città consolidata e del centro storico di Albenga.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità del distretto alla via Aurelia (ex-SS.1), all'asse infrastrutturale della SP 582 e di viale Martiri della Foce garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana ed extraurbana.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente, anche se è rilevabile a nord del distretto l'asse ciclabile di viale Martiri della Foce.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è sufficiente.

- **Analisi funzionale**

Il distretto si caratterizza per la elevata specificità funzionale, in quanto accoglie le infrastrutture tecnologiche e le sedi tecniche ed amministrative ENEL.
I servizi per la città pubblica presenti nel distretto sono attrezzature tecnologiche; è da evidenziare come in prossimità al distretto sia rilevante la presenza di servizi per l'infanzia ed attrezzature scolastiche, attrezzature culturali e religiose.[6]

[6] v. Piano dei Servizi

- **Analisi morfologica-insediativa**

La morfologia insediativa del distretto è strettamente connessa al sistema funzionale specialistico insediato, pertanto ad eccezione della configurazione areale del distretto non sono rilevabili assi ordinatori significativi interni al distretto.
La densità territoriale esistente è di circa 0.10 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 17.400 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CC 1 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-Olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 5,2 m ai 5,4 m s.l.m. Secondo il Piano di Bacino l'area è interamente classificata nella Fascia di inondabilità di Classe C (tempo di ritorno T = 500 anni).
Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 2,5 - 3,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e la rete di adduzione gas metano sono presenti nel distretto.
Il distretto si caratterizza per un livello elevato di impermeabilizzazione dei suoli, generato dalla specificità funzionale della funzione insediata.
L'intensità insediativa esistente esclude la presenza, all'interno dell'area, di dotazioni vegetazionali, che tuttavia sono rilevabili, in maniera qualitativamente e quantitativamente significativa, al contorno, ed in particolare sul lungofiume e sull'asse di via L. da Vinci.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe IV; è presente una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla via Aurelia (SS 1).
E' rilevata nel quadrante nord-ovest del distretto una antenna di telecomunicazioni.
Il distretto di trasformazione è attraversato da un elettrodotto TERNA nel quadrante nord. Sono presenti cabine MT ENEL di zona.
La rete di illuminazione pubblica è presente nella viabilità pubblica al contorno.

Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del “porta a porta”.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, ad eccezione della “torre tecnologica” situata nel quadrante nord, prospiciente via L. da Vinci, che assume valore testimoniale e landmark della funzione attualmente insediata. Infine, rilevanti sono le relazioni percettive lungo la direttrice est-ovest con il profilo della città storica di Albenga, in particolare dal fronte est della via Aurelia e dall’asse di via L. da Vinci.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CC-1 Enel dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva dell'area nel sistema insediativo consolidato della città;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Garantire la fruibilità ciclopedonale del distretto e incrementare le connessioni fruitive con le aree limitrofe;
- Garantire, nel quadrante ovest del distretto, aree di sosta temporanea per autobus turistici, favorendo la connessione fruitiva e funzionale con il sistema di mobilità pedonale e ciclabile protetta e sicura;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico, esistenti e limitrofi all'area di intervento, favorendone la connessione con quelli di nuova previsione interni al distretto;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti al contorno e di nuovo impianto all'interno del distretto;
- Salvaguardare ed integrare, compatibilmente con gli schemi definitivi di assetto insediativo, gli elementi di memoria della funzione tecnologica attualmente insediata;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate, anche attraverso tecniche e tecnologie di mitigazione;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR CC 1 | Enel	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale prevalente	
Articolazione del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St: 17.400 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione e recupero funzionale S.A. 6.000 mq
Densità territoriale attesa	• Ut 0.34 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa min 40% – max 60%, escluso l'uso R3 – residenza turistica; • C – funzione commerciale (appartenente al settore terziario) ad eccezione degli usi C2-C3-C4-C5-C6; • D - Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); ---------- • S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 10% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Realizzazione dei parcheggi pubblici e pertinenziali interrati o in autosilo;
contributo alla città pubblica	• Riqualificazione fruitiva ed ambientale del lungo Centa Dante Alighieri;

	• Realizzazione di 150 posti auto extra standard integrati nella struttura interrata o multipiano dedicata ad ospitare i parcheggi di uso pubblico delle funzioni terziarie insediate;
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • verifica dei livelli di qualità del suolo; • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi); • elaborazione della documentazione di impatto acustico per la verifica della necessità di opere di mitigazione acustica del fronte est via Aurelia.
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari); • L'attuazione delle previsioni inerenti il distretto è subordinata alla dismissione dei servizi tecnologici (ENEL) oggi insediati.
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID CO	Coerente
	TU	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- La torre tecnologica esistente dovrà essere riconvertita funzionalmente e destinata a funzioni di servizio;
- La collocazione di un autosilo, all'interno del distretto, dovrà essere situato nel quadrante ovest del distretto;
- Nel sistema insediativo commerciale, prevalente nel quadrante nord-ovest del distretto, dovrà essere garantito l'allineamento al fronte stradale prevalente del lungo Centa;
- Dovrà essere garantita la permeabilità fruitiva dell'intero distretto;
- Il numero massimo di piani è:
  - R: max 5 piani fuori terra
  - C: max 1 piani fuori terra
  - D: max 5 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali delle funzioni residenziali e direzionali dovranno essere interrati, i parcheggi pubblici e pertinenziali legati alle funzioni commerciali e quelli eccedenti le dotazioni ordinarie dovranno essere prevalentemente in autosilo di altezza equivalente alla massima altezza degli edifici realizzati all'interno del distretto;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riconfigurazione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la valorizzazione funzionale e fruitiva dell'assetto della rete viaria esistente, ed in particolare favorendo la trasformazione in boulevard urbano di via Dante Alighieri e via L. Da Vinci.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti ai servizi esistenti nel contesto urbano al contorno, le relazioni fruitive del sistema urbano esistente e di nuovo impianto con le funzioni insediative di nuovo impianto.

Lo schema di assetto dovrà garantire:

- L'accessibilità sostenibile al centro storico di Albenga, anche attraverso nuovi attraversamenti ciclopedonali del fiume Centa;
- l'incremento delle connessioni pedonali dell'area di nuovo impianto con il sistema insediativo consolidato a nord del distretto, ed in particolare con le funzioni scolastiche esistenti e di previsione;
- la fruibilità ciclabile e pedonale dell'argine sinistro del fiume Centa, anche favorendo il recupero della percezione visiva del fronte fluviale;
- la fruibilità pedonale e ciclabile degli spazi aperti interclusi o di prossimità al sistema insediativo di nuovo impianto ed esistente.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari, ai parcheggi interrati od in autosilo, dovranno essere attestati lungo via Dante Alighieri, ottimizzando contestualmente l'organizzazione e la fruizione in sicurezza degli spazi aperti di uso pubblico limitrofi ed interni al distretto.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate nel quadrante sud del distretto, al fine di garantire ampia e diffusa fruibilità "dolce" del distretto.
Dovranno essere garantite, in particolare in presenza di rilevanti attrattori di mobilità soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati e/o in autosilo opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente nel sistema insediativo esistente, al contorno, quello di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione.

Edificazione compatta orizzontale
Il quadrante sud dell'area, sottopostO a riqualificazione intensiva, è destinato ad ospitare un tessuto insediativo compatto orizzontale altamente permeabile ai flussi fruitivi pedonali nord-sud.

Edificato denso verticale
L'edificazione compatta orizzontale dovrà integrarsi con un sistema insediativo a densità verticale per funzione residenziale prevalente.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, dovrà essere salvaguardato e consolidato il fronte urbano di via Dante Alighieri (lungo Centa).

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
La densificazione compatta orizzontale assume una direzione di giacitura prevalentemente omogenea nella direzione est-ovest, mentre la densificazione verticale dovrà garantire giaciture ortogonali all'asse di via Dante Alighieri.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- piazza pedonale
- servizi di interesse comune

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- centro storico di Albenga
- poli scolastici
- attrezzature sportive

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nelle aree verdi;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente via L. Da Vinci;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.
-

Corridoi bio-climatici

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico

- Garantire la mitigazione acustica della via Aurelia (SS1) per l'insediamento delle destinazioni residenziali.

Alberatura della viabilità

Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia lungo il fronte sud di via Dante Alighieri che lungo il fronte nord del distretto (via L. Da Vinci), garantendo sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

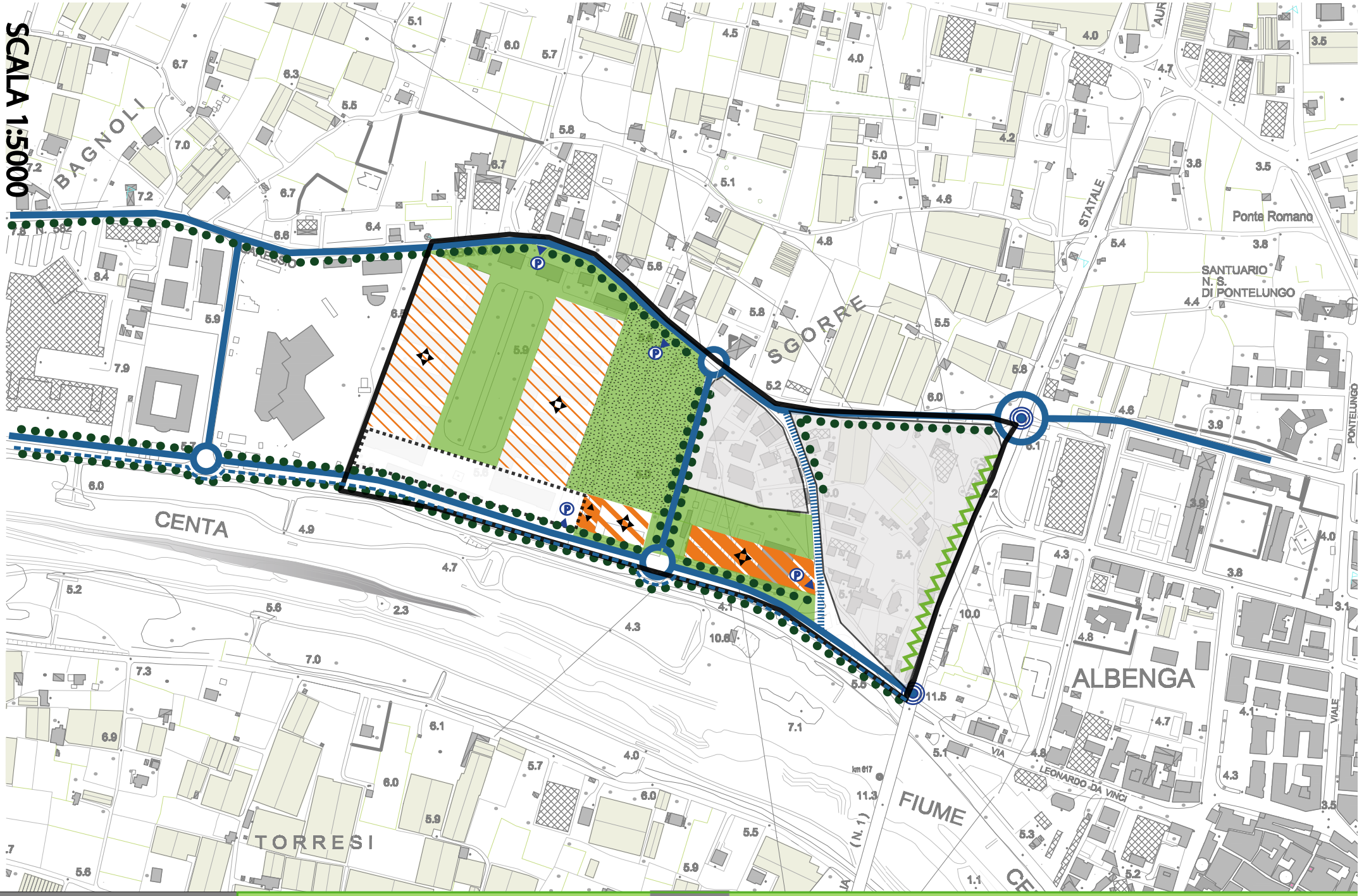
Verde pubblico

Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

CITTA' NUOVA

DTR CN1 – AURELIA - TURINETTO
DTR CN 2 – PONTE ROMANO
DTR CN 3 - PORTA OVEST

DTR CN1 | Aurelia – Turinetto



PUC - DTR | **SCHEMA DI ASSETTO** | **CN 1**

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area comprendente un insediamento militare dismesso, di proprietà demaniale, oltre che un ampia area periurbana, situate in Regione Cavallo e Sgorre, con usi presenti di carattere residenziale, artigianale, commerciale, servizi pubblici e agricolo, intercluse tra la via Aurelia (ex-SS.1), la sponda sinistra del fiume Centa (viale Martiri della Foce), la SP 582 e l'area del nuovo Ospedale di Albenga.

- **Analisi relazionale**

La rilevanza di servizi specialistici sanitari, ma anche sportivi, oltre che la presenza di un'area militare dismessa, accentuano la rilevante tipizzazione monofunzionale dell'area urbanizzata tra la frazione di Leca e la città consolidata di Albenga. Tuttavia le funzioni insediate, rilevanti a scala territoriale che caratterizzano il sistema insediativo interno e limitrofo al distretto, delineano un ruolo altamente strategico del sistema urbano per la città e la sua comunità.
Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano del distretto sono così fortemente caratterizzate dalla funzione infrastrutturale di assi di scorrimento sia di via Martiri della Foce che della SP 582. La prevalenza della funzione infrastrutturale, all'interno del distretto, determina deboli relazioni funzionali e fruitive con il sistema insediativo prospiciente le infrastrutture stradali.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1), oltre che il ruolo rilevante nel sistema della mobilità veicolare di viale Martiri della Foce e della SP 582, garantiscono un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
Assente, invece, è la configurazione della rete infrastrutturale secondaria.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è presente in viale Martiri della Foce.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere residenziale, commerciale, produttivo, servizi e relative alla produzione agricola.
Oggi, la presenza di servizi per la città pubblica, in particolare di attrezzature sanitarie ed assistenziali come il nuovo ospedale di Albenga (cfr. scheda S.4.01) [7], oltre che di attrezzature ed impianti sportivi (cfr. S 7.04 e S 7.05) [8], definisce un ruolo sempre più strategico dell'area nel contesto territoriale di Albenga.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Il distretto si caratterizza per un'articolazione insediativa discontinua di media densità, esito di insediamenti spontanei di margine urbano e attestati lungo il tracciato storico della SP 582. Nel quadrante sud sono riconoscibili le funzioni specialistiche destinate ad attrezzature ed impianti sportivi.
Nel quadrante ovest è identificabile la dominante morfologica a corte aperta monopiano dell'ex-caserma Turinetto. Alla caratterizzazione insediativa a densità orizzontale si affianca la volumetria della torre piezometrica, riconoscibile "landmark" territoriale.
La superficie territoriale complessiva è pari a 170.500 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CN 1 è situato sulla sponda in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti obliterati dall'urbanizzazione. Secondo il Piano di Bacino la porzione orientale dell'area è classificata nella Fascia di inondabilità di Classe C (tempo di ritorno T = 500 anni). Le quote vanno dai 5,2 m ai 5,6 m s.l.m.
Da un punto di vista idraulico, l'area manifesta problematiche di ristagno idrico, essendo il deflusso superficiale ostacolato dalla presenza di rilevati artificiali per la viabilità e dell'argine del Centa. Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale di circa 2,5 - 3,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l. Nell'area, in prossimità dell'attività di raccolta di materiale ferroso, è presente il pozzo denominato SVC020, utilizzato da ARPAL per il monitoraggio che coincide con il pozzo ad uso acquedottistico denominato 09002-AC-POZ08. Nel settore sud - orientale interno della ex

[7] v. Piano dei Servizi
[8] idem

Caserma Turinetto è stata eseguita una bonifica del suolo, ora conclusa, dovuta alla perdita di una cisterna di idrocarburi.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica e gas metano supporta il distretto.
Nelle aree rurali non insediate è prevalente la presenza di vivai, colture orticole in pieno campo, in serra o sotto plastica.
Il distretto si caratterizza per un livello medio/alto di impermeabilizzazione dei suoli, generato sia dal sistema insediativo urbano che dal sistema produttivo serricolo.
La densità insediativa e d'uso delle aree esclude la presenza di rilevanti dotazioni vegetazionali.
Da un punto di vista acustico, l'intera area è attualmente classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale in Classe IV e risulta essere interessata dalla presenza di una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla Strada Statale n. 582 Garessio Albenga.
Lungo viale Olimpia in prossimità dell'innesto con il viale Martiri della Foce e la SP 582, il 30 giugno 2009 è stata messa in funzione l'unica centralina per il monitoraggio della qualità dell'aria programmata per la città di Albenga.
Il distretto di trasformazione è attraversato da due elettrodotti TERNA e da un elettrodotto RFI lungo la direttrice nord-sud. E' presente una cabina MT ENEL di zona.
La rete di illuminazione pubblica supporta le infrastrutture stradali esistenti.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".
L'area è inserita fra i "centri di ammassamento" del vigente Piano della Protezione Civile.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur avendo, a sud, connessioni visive con il lungo Centa ed il fronte collinare del Monte Rosso.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR – CN - 1 Aurelia dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema di servizi di interesse comune presenti nel distretto con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile alla città consolidata ed al centro storico, anche attraverso la realizzazione di nuovi assi ciclopedonali;
- Individuare una nuova bretella di collegamento tra gli assi infrastrutturali a nord (SP 582) ed a sud (via Martiri della Foce) del distretto;
- Riconfigurare l'assetto infrastrutturale del distretto, garantendo la riqualificazione fruitiva ed ambientale del tracciato viario intercluso nel sistema insediativo discontinuo ed a bassa densità presente nel distretto;
- Incrementare la funzionalità e la sicurezza stradale dei nodi infrastrutturali esistenti;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane, ed in particolare dei fronti nord e sud del distretto di trasformazione, in prossimità degli attrattori funzionali di scala territoriale;
- Integrare efficacemente nel nuovo schema di assetto insediativo e funzionale del distretto le preesistenze insediative pubbliche e private;
- Migliorare la fruibilità ciclopedonale del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Incrementare la qualità degli spazi aperti di uso pubblico;
- Riqualificare, rifunzionalizzare ed integrare l'assetto insediativo delle attrezzature sportive (campo sportivo, bocciofila) presenti nel distretto, migliorandone la qualità e l'intensità fruitiva, riorganizzandone le dotazioni funzionali complementari;
- Realizzare un nuovo polo scolastico, caratterizzato da alti standard fruitivi ed ambientali, finalizzato ad accogliere il Liceo Scientifico Classico, l'Istituto Secondario Superiore Agrario e l'Istituto Secondario Superiore Tecnologico, per una superficie di circa 20.000 mq;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti e di nuovo impianto;
- Migliorare ed incrementare l'offerta di parcheggi pubblici a supporto dell'attività ospedaliera;
- Incrementare la fruibilità ciclopedonale degli spazi interclusi;
- Incrementare i servizi di interesse generale attraverso la realizzazione di un polo scolastico di carattere territoriale e di un parco urbano;

- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Garantire la riqualificazione e mitigazione dei detrattori ambientali e paesistici presenti e la mitigazione acustica della via Aurelia (ex-SS.1);
- Garantire le opportune azioni di valorizzazione degli elementi paesistico-culturali salvaguardando le relazioni visive della sponda sinistra del fiume Centa con il Monte Rosso.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR CN 1 | Aurelia - Turinetto	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale/ servizi prevalente	
Articolazione del distretto	
Aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	St:124.500 mq
Aree di riqualificazione diffusa	St: 46.000 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	Nuova costruzione S.A. 15.200 mq La potenzialità edificatoria di nuova costruzione può essere incrementata di ulteriori 10.000 mq a condizione di acquisire almeno 5.000 mq di crediti edilizi provenienti dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'ambito di riqualificazione dell'edificato di impianto postunitario, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola.
Densità territoriale attesa	• Ut 0.2 mq/mq
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa, min 40% escluso l'uso R3 – Residenza turistica; • T – funzioni ricettive, min 20% solo per gli usi T1 – Albergo, T3 Residenza turistica alberghiera, T12 – attività ludiche a carattere privato, T13 – attività sportive ricreative all'aperto; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); • C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario), solo gli usi C1, C2 e C7; ---------- • S – funzioni di servizio

Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 20% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	• PUO di iniziativa pubblica; • Intervento in attuazione diretta per le funzioni di servizio.
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree e dotazione di parcheggi come disposto dalle norme relative agli usi. • I parcheggi pubblici e pertinenziali dovranno essere interrati o in autosilo. • Dovrà essere realizzata una bretella di collegamento nord-sud a supporto del traffico di attraversamento del distretto. • La viabilità esistente residua dovrà essere riqualificata in zona 30.
contributo alla città pubblica	• Nel quadrante ovest dovrà essere riconfigurata la viabilità della SP 582 ed il sistema di accessibilità sia alle polarità funzionali di interesse pubblico esistenti e di previsione che alla viabilità secondaria di raccordo con la viabilità di viale Martiri della Foce; • Nel quadrante nord, est e sud, nelle aree non insediabili, dovrà essere realizzato un parco urbano; • Nel quadrante nord-ovest, nell'ambito degli interventi di riconfigurazione del fronte urbano della SP 582, dovrà essere realizzato un parcheggio di uso pubblico multipiano finalizzato ad integrare l'offerta di posti auto di uso pubblico per le funzioni di interesse generale limitrofe all'area del distretto di trasformazione; • Nel quadrante nord, nelle aree non insediabili, dovranno essere realizzate attrezzature per funzioni sportive e ricreative all'aperto di interesse

	pubblico integrate in un sistema unitario di parco urbano con le aree individuate negli altri quadranti.
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinaria, straordinaria) ad eccezione degli usi esistenti e di previsione a servizio per cui è consentita anche la ristrutturazione edilizia ed urbanistica. • L'attuazione delle previsioni inerenti il distretto è subordinata alla dismissione o interramento degli elettrodotti (TERNA e RFI) ricadenti nel distretto.
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.
Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa	
Carico insediativo aggiuntivo	• ----------
Densità territoriale attesa	• ----------
Usi ammessi	• R – funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.

Modo di attuazione	• Per le aree di riqualificazione diffusa vale la normativa degli ambiti di riqualificazione urbana.
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta
Dotazioni urbanizzative	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi; • Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.
Contributo alla città pubblica	• Non richiesto
Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID MA	Non coerenza marginale
	ID CO	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- L'asse nord–sud e la bretella est-ovest dovranno essere caratterizzati come boulevard urbani, con rilevante presenza di alberature di alto fusto;
- Le tipologie urbane dei singoli ambiti dovranno essere di tipo a isolato chiuso.
- Il numero massimo di piani è:
  - R: max 5 piani fuori terra (edificato denso verticale)
  - T: max 5 piani fuori terra (edificato denso verticale)
  - C: max 2 piani fuori terra
  - D: max 5 piani fuori terra (edificato denso verticale)
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere preferibilmente interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, in tal caso l'ubicazione dei parcheggi dovrà essere in autosilo.
- Le coperture dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione diffusa

- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 3 piani fuori terra

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La riorganizzazione infrastrutturale del distretto dovrà garantire la realizzazione di una bretella di collegamento nord-sud tra la SP 582 e viale Martiri della Foce, e a nord-ovest del distretto, prospiciente il fronte nord dell'area ospedaliera, la riconfigurazione del tracciato della SP 582, con contestuale rimodellazione degli accessi alle funzioni di interesse pubblico esistenti e di previsione e alla viabilità secondaria. A supporto degli interventi di riqualificazione diffusa, è prevista la riqualificazione e riconversione funzionale in *zona 30* della viabilità interstiziale al tessuto insediativo del quadrante est del distretto.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi sia favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti al sistema insediativo della città consolidata e del centro storico di Albenga che incrementando l'accessibilità sostenibile alle funzioni di interesse pubblico all'interno del distretto.
Lo schema di assetto dovrà assicurare:

- l'incremento dell'accessibilità sostenibile al centro storico di Albenga;
- ampie aree ciclopedonali sia a supporto dei servizi esistenti e di nuovo impianto che dei nuovi sistemi insediativi residenziali;
- la riconversione funzionale delle viabilità esistenti interstiziali della rete secondaria in un sistema di mobilità dolce;
- la fruibilità ciclabile e pedonale dell'argine favorendo il recupero della percezione visiva del fronte fluviale.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari alle aree di nuovo impianto dovranno essere attestati ai margini del sistema insediativo, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico. Gli accessi veicolari alle aree destinate a servizi, esistenti e di nuovo impianto, dovranno essere attestati in prossimità della viabilità principale esistente o di progetto.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità degli assi urbani principali di nuovo impianto e/o esistenti, al fine di garantire ampia fruibilità "dolce" delle aree insediate.
Dovranno essere favorite, in particolare in presenza di rilevanti attrattori di mobilità soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati, in autosilo, o in copertura opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione e riqualificazione.

Edificazione densa orizzontale

Il quadrante ovest, finalizzato ad accogliere il nuovo polo scolastico territoriale, si dovrà caratterizzare per la prevalenza delle relazioni funzionali interno/esterno delle nuove previsioni insediative, configurandosi tipologicamente con una prevalente densità orizzontale.

Edificato denso verticale
Il quadrante sud-est, prospiciente viale Martiri della Foce, è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo a densità verticale, con configurazione tipologica prevalente ad isolato chiuso aperto, per funzione residenziale, direzionale e ricettiva.

Edificato compatta orizzontale
Il fronte di viale Martiri della Foce, nel quadrante sud-est, si caratterizza, in prossimità delle polarità funzionali di interesse pubblico (polo scolastico, campo

sportivo, bocciofila), per un sistema insediativo di tipo compatto orizzontale finalizzato a funzioni di tipo commerciale e di servizi.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo, sia nel quadrante sud-est che nord-ovest, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti con il tracciato stradale.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Non si dovranno determinare visuali urbane principali, favorendo l'articolazione volumetrica e percettiva dello spazio urbano. Per valorizzare e delineare le nuove centralità urbane previste nel quadrante sud-est del distretto, la configurazione dell'edificato a densità verticale non si dovrà caratterizzare con una giacitura prevalente.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:
- il nuovo polo scolastico territoriale
- il nuovo parco sportivo
- nuovo fronte urbano di viale Martiri della Foce
- la zona 30 prospiciente gli ambiti di riqualificazione diffusa

e le seguenti polarità esterne al distretto:
- nuovo Ospedale
- lungo Centa
- città commerciale ad ovest del distretto
- città consolidata

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva, non ospitanti funzioni di interesse pubblico, sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

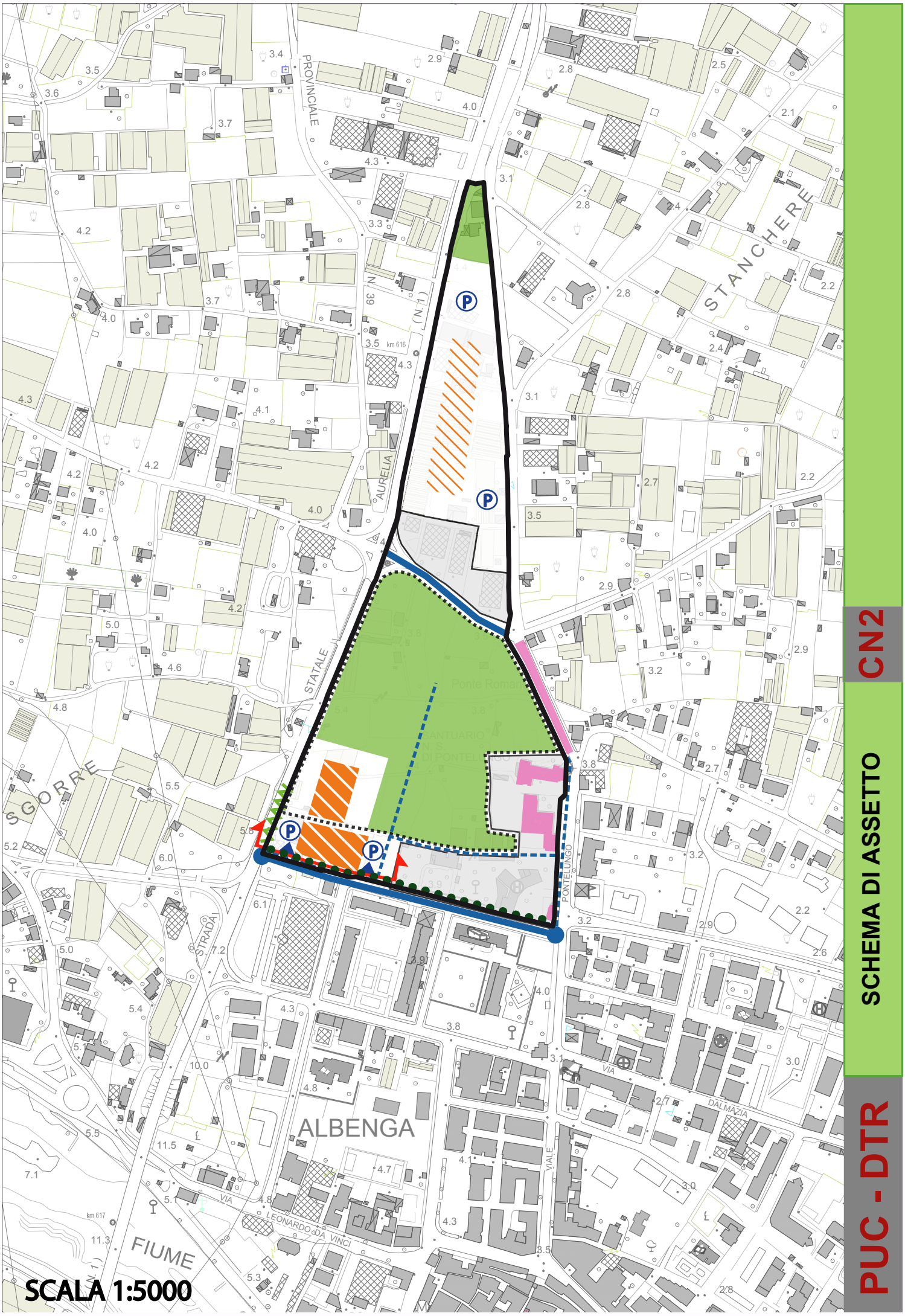
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali ed esistenti, ovvero garantite connessioni ambientali tra il fiume Centa e le aree rurali a nord del distretto. Il nuovo parco urbano dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica, ambientalmente integrate, della via Aurelia (ex-SS1), prospiciente il lato est del distretto di trasformazione.

Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto sia negli assi urbani a nord e a sud del distretto che nella bretella di collegamento di nuovo impianto, In particolare la zona 30, prevista a supporto del processo di riqualificazione diffusa del distretto, si caratterizza per un'estesa previsione di impianto di nuove alberature ad alto fusto, al fine di garantire sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR CN2 | Ponte Romano


PROVINCIALE
AURELIA
STATALE
STANCHERE
PONTELUNGO
VIA
DALMAZIA
VIALE
STRADA
SGORRE
ALBENGA
FIUME
VIA LEONARDO DA VINCI
km 616
km 617
SCALA 1:5000
SCHEMA DI ASSETTO
CN2
PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana, situata a nord della tessuto insediativo consolidato, con usi presenti di carattere residenziale, servizi e agricolo, ed artigianali interclusa ad ovest dalla via Aurelia (ex-SS.1), a sud dalla via Valle d'Aosta, ad est da viale Pontelungo ed a nord da via Collodi.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali del tessuto insediativo, presente ai margini sud ed est del distretto, con il territorio urbano della città di Albenga sono garantite principalmente dall'asse urbano di viale Pontelungo. La presenza di servizi scolastici, di attrezzature sanitarie e assistenziali, e di attrezzature religiose, oltre che la rilevante testimonianza archeologica della chiesa di San Vittore nell'area, definiscono, per il distretto, un ruolo strategico nel sistema territoriale.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1) e dell'asse urbano di viale Pontelungo garantiscono un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale extraurbana.
La configurazione della rete infrastrutturale secondaria, non strategica nell'attuale assetto insediativo, è garantita nel quadrante sud del distretto da via Apparizione. Importante il ruolo che nella zona nord del distretto assume la rete infrastrutturale rurale.
L'area è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere residenziale, servizi e produzione agricola, con attività residuali sia di carattere commerciale presenti nel quadrante nord, in prossimità della via Aurelia, che prevalentemente

artigianale nel quadrante sud in via Apparazione. Funzioni di carattere artigianale si collocano invece a nord di via Collodi.

I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo consolidato del distretto, sono attrezzature scolastiche (cfr. scheda S.1.07[9]**,** attrezzature ed impianti sportivi (cfr. scheda S7.09; S7.17)[10], attrezzature socio-sanitarie e assistenziali (S.4.11) [11] e religiose (S.2) [12],

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto sono identificabili differenti morfologie insediative. Nel quadrante sud-est sono riconoscibili, nel prevalente sistema insediativo disomogeneo residenziale a media densità, le morfologie insediative specialistiche (attività sanitarie, scolastiche e religiose).
Nel quadrante nord è presente un tessuto insediativo discontinuo di carattere rurale, mentre a nord, oltre via Collodi sono presenti insediamenti artigianali
La superficie territoriale complessiva risulta pari a 120.600 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CN 2 è situato in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti. Le quote vanno dai 5,2 m ai 5,4 m s.l.m.
Il reticolo idrografico è caratterizzato dalla presenza nella zona centro – settentrionale di un canale parzialmente regimentato ad andamento est – ovest che crea diffuse condizioni di degrado ambientale. Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale stimata di circa 2,0 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria. La rete di adduzione idrica è presente nel distretto, ed in particolare nel settore est è presente un pozzo di approvvigionamento idropotabile classificato come 09002-AC-POZ04.
Nelle aree rurali non insediate è prevalente la presenza di vivai, colture orticole in pieno campo, in serra o sotto plastica.

[9] v. Piano dei Servizi
[10] idem
[11] idem
[12] idem

Il distretto si caratterizza per un livello medio di impermeabilizzazione dei suoli, generato sia dal sistema insediativo urbano che dal sistema produttivo serricolo.
L'intensità insediativa del sistema serricolo esclude la presenza di dotazioni vegetazionali, che tuttavia sono rilevabili prevalentemente nel sistema insediativo residenziale oltre che nelle aree pertinenziali dell'attrezzatura sanitaria presente nel distretto.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale in maniera articolata: le porzioni a ridosso della Strada Statale Aurelia (SS 1), una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale, sono in Classe IV, mentre la Clinica S. Michele, il Liceo Scientifico "G. Bruno" sono in Classe I; le rimanenti porzioni di territorio sono comprese in Classe II o III.
Sono presenti due cabine MT ENEL di zona, la prima situata in prossimità dell'attrezzatura sanitaria presente nel quadrante sud-est, la seconda nel quadrante centrale, in area agricola.
La rete di illuminazione pubblica supporta la viabilità esistente.
La rete di adduzione gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".
Parte dell'area è inserita fra i "centri di ammassamento" del vigente Piano della Protezione Civile.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto presenta un articolato sistema di elementi paesistico-culturali (Santuario di N.S. di Pontelungo, beni archeologici, Liceo Scientifico G. Bruno, Ponte Lungo).

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR CN 2 Ponte Romano dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema ambientale rurale con il sistema urbano consolidato e di nuovo impianto;
- Garantire un incremento dell'accessibilità sostenibile alla città consolidata, anche attraverso la realizzazione di nuovi assi ciclopedonali in viale Pontelungo e via Valle d'Aosta;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Riqualificare gli spazi aperti di uso pubblico esistenti;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti e di nuovo impianto;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Consolidare ed incrementare le funzioni di interesse pubblico utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Riqualificare funzionalmente e fruitivamente la viabilità di via Valle d'Aosta;
- Garantire le opportune azioni di valorizzazione ed integrazione nello spazio urbano e periurbano degli elementi paesistico-culturali presenti nel distretto di trasformazione.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR CN 2 | Ponte Romano	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale - Terziario	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 95.600 mq
Aree di riqualificazione diffusa	St: 25.000 mq

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 28.700 mq • La potenzialità edificatoria può essere incrementata di ulteriori 5.000 mq a condizione di acquisire almeno 2.500 mq di crediti edilizi provenienti dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'ambito di riqualificazione dell'edificato di impianto postunitario, e dell'ambito di riqualificazione ambientale a parco urbano in località Signola.
Densità territoriale attesa	• Ut 0.35 mq/mq
Usi ammessi	• R - Funzione abitativa, escluso l'uso R3 – residenza turistica – max 50% • D-C Funzione direzionale e commerciale (appartenente al settore terziario) – max 50%, da localizzarsi preferenzialmente nell'area di concentrazione della volumetria a nord di via Collodi; • S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale

	sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 15% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi. • I parcheggi pubblici e pertinenziali dovranno essere interrati o in autosilo. • Dovrà essere riconfigurata la sezione stradale della viabilità a sud del distretto di trasformazione (via Valle d'Aosta) con conseguente riassetto dell'intersezione stradale ad ovest con la SS1 e ad est con viale Pontelungo.
contributo alla città pubblica	• Dovrà essere realizzato un parco urbano nelle aree non insediate per una superficie di 45 ettari circa.
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • esecuzione, previa elaborazione della documentazione di impatto acustico, di opere di mitigazione acustica fronte est via Aurelia; • risanamento acustico dell'esistente Clinica S. Michele e Liceo Scientifico "G. Bruno"; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Prescrizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-

produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa	
Carico insediativo aggiuntivo	• 50% della Superficie Utile esistente se accorpata al distretto di trasformazione. In alternativa vale la norma degli ambiti di riqualificazione urbana.
Densità territoriale attesa	• -----
Usi ammessi	• R - Funzione abitativa escluso l'uso R3 – Residenza turistica; • D-C Funzione direzionale e commerciale (appartenente al settore terziario) • S – funzioni di servizio
Modo di attuazione	• Permesso di costruire
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta
Dotazioni urbane di standard	• Come disposto dalle norme relative agli usi;
Contributo alla città pubblica	• Non richiesto
Prescrizioni ecologico - ambientali	• Non richieste

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID MA	Coerente parzialmente
	TU	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- La riconfigurazione dell'asse di via Valle d'Aosta dovrà essere caratterizzato come boulevard urbano, con rilevante presenza di alberature di alto fusto;
- La tipologia urbana del nuovo insediamento dovrà essere di tipo ad isolato aperto.
- Il nuovo insediamento dovrà garantire l'allineamento prevalente con via Valle d'Aosta.
- Il numero massimo di piani è:
  - R: max 6 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali dovranno essere preferibilmente interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, in tal caso l'ubicazione dei parcheggi dovrà essere in autosilo.
- Le coperture dovranno essere orizzontali.

Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa

- La recente disposizione di vincolo relativo all'edificio scolastico, riconosciuto come espressione significativa del movimento razionalista italiano, determina la necessità, anche in presenza di cambi di destinazione d'uso, di salvaguardare i valori architettonici del bene vincolato.
- Ripristino dei caratteri compositivi e delle componenti tecnologiche originarie.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita la riconfigurazione dell'asse di via Valle d'Aosta in boulevard urbano.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi sia favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti al sistema insediativo della città consolidata e del centro storico di Albenga che incrementando l'accessibilità sostenibile alle funzioni di interesse pubblico all'interno del distretto.

Lo schema di assetto, in particolare, dovrà assicurare:

- l'incremento dell'accessibilità sostenibile al centro storico di Albenga;
- ampie aree ciclopedonali sia a supporto dei servizi esistenti e di nuovo impianto che dei nuovi sistemi insediativi residenziali;
- l'integrazione funzionale delle viabilità esistenti in un sistema di mobilità dolce;
- la fruibilità ciclabile e pedonale del parco urbano di nuovo impianto previsto nel quadrante nord del distretto.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari agli insediamenti di nuovo impianto dovranno essere attestati ai margini del nuovo sistema insediativo, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità degli assi urbani principali. Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione.

Edificato denso verticale
Il quadrante est è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo residenziale a densità verticale, con configurazione tipologica prevalente ad isolato aperto.

Edificato denso orizzontale
Il quadrante nord oltre via Collodi è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo terziario a densità orizzontale.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo del quadrante sud come del del quadrante a nord di via Collodi, dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti con il tracciato stradale.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Per delineare una nuova centralità urbana nel quadrante est del distretto, la configurazione dell'edificato a densità verticale non si dovrà caratterizzare per una giacitura prevalente.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- nuovo parco
- nuovo boulevard urbano via Valle d'Aosta
- beni culturali presenti nel distretto

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- viale Pontelungo – ponte Romano
- città consolidata
- città storica

Beni culturali
Dovrà essere incrementata l'accessibilità sostenibile ai beni culturali presenti nel distretto, integrandoli in un sistema fruitivo territoriale che includa l'asse urbano di viale Pontelungo, il centro storico di Albenga, il parco archeologico della via Julia Augusta.

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

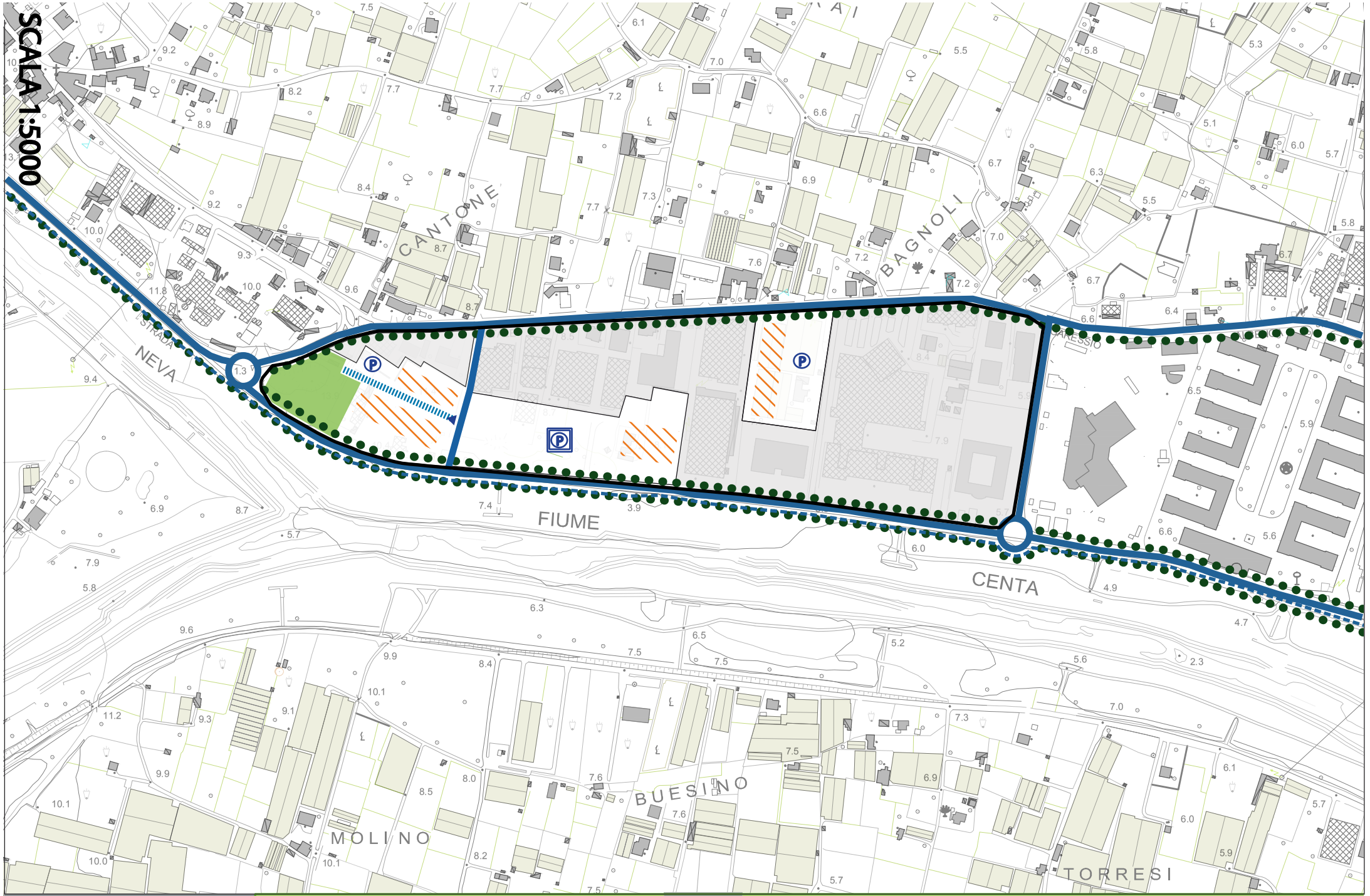
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali ed esistenti. Il nuovo parco urbano-rurale dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica, ambientalmente integrate, della via Aurelia (SS1), prospiciente il lato ovest del distretto di trasformazione.

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto negli assi urbani al fine di garantire sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR CN 3 | Porta Ovest



PUC - DTR

SCHEMA DI ASSETTO

CN3

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana in parte non edificata e con presenza di proprietà demaniali, sita in Regione Carrà e sin quasi a lambire l'area dell'ospedale. Gli usi presenti sono di carattere produttivo, commerciale e residenziale, nonché un'attività di escavazione, intercluse tra la sponda sinistra del fiume Centa (via Martiri della Foce) e la SP 582.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il contorno urbano sono deboli e condizionate dalla prevalenza dell'attività di escavazione che rappresenta anche un detrattore della qualità paesistica della sponda sinistra del fiume Centa lungo la direttrice di accesso al centro urbano di Albenga.
Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano del distretto sono così fortemente caratterizzate dalla funzione infrastrutturale di assi di scorrimento sia di via Martiri della Foce che della SP 582.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo autostradale dell'Autostrada dei Fiori, oltre che della SP 582, garantiscono un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
La rete infrastrutturale ciclopedonale è presente anche se si riscontra un livello critico in termini di sicurezza (percorsi e attraversamenti protetti) in particolare lungo la SP 582.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere produttivo, commerciale e residenziale, con lotti interclusi caratterizzati da presenza di impianti terricoli. All'interno ed in prossimità del distretto non sono presenti servizi (e in particolare parcheggi) per la città pubblica.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto è prevalente la morfologia insediativa discontinua a bassa densità, su di una superficie territoriale complessiva di 163.500 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CN 3 è situato sulla sponda in sinistra idrografica del fiume Centa e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti obliterati dall'urbanizzazione. Secondo il Piano di Bacino la porzione orientale dell'area è classificata nella Fascia di inondabilità di Classe C (tempo di ritorno T = 500 anni). Le quote vanno dai 5,2 m ai 5,6 m s.l.m.
Da un punto di vista idraulico, l'area manifesta problematiche di ristagno idrico, essendo il deflusso superficiale ostacolato dalla presenza di rilevati artificiali per la viabilità e dell'argine del Centa. Il sottosuolo ospita la falda planiziale del Centa con una soggiacenza locale di circa 2,5 - 3,5 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 10-14 mg/l.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria.
Il distretto si caratterizza per un livello medio di impermeabilizzazione dei suoli, generato dalle funzioni specifiche insediate.
Da un punto di vista acustico, l'area è attualmente divisa, dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale, tra la Classe V e la Classe IV (parte più orientale del distretto) e risulta essere interessata dalla presenza di una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla Strada Statale n. 582 Garessio Albenga.
La rete di illuminazione pubblica è presente lungo la viabilità.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo connessioni visive con il sistema collinare a sud del fiume Centa.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CN 3 Porta Ovest dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva delle aree prospicienti e retrostanti il fronte insediativo nord di Viale Martiri della Foce;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Garantire il reperimento di standard adeguati soprattutto per quanto riguarda i parcheggi, di cui l'area risulta carente;
- Garantire un'accessibilità ciclopedonale protetta e sicura del distretto e le relative connessioni con le aree limitrofe;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Garantire una polarità di funzioni terziarie e direzionali utile per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Garantire le opportune azioni di mitigazione acustica della SP 582.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-CN 3 | Porta Ovest	
Caratterizzazione del distretto	
Terziario	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 55.900 mq
Aree di riqualificazione diffusa	St: 107.600 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 33.500 mq
Densità territoriale attesa	• Ut 0,60 mq/mq
Usi ammessi	• D-C Funzione direzionale e commerciale (appartenente al settore terziario) • T – Funzioni ricettive, turistiche, ludiche
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	• Non richiesta
Modo di attuazione	PUO di iniziativa pubblica
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi.
contributo alla città pubblica	• Realizzazione di una sede espositiva per la valorizzazione dell'economia Ingauna; • Realizzazione di un parcheggio multipiano a integrazione delle carenze dell'area.
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo

	stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • esecuzione, previa elaborazione della documentazione di impatto acustico, di opere di mitigazione acustica fronte ovest SP 582; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari). •
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica. •

Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa	
Carico insediativo aggiuntivo	• ----------
Densità territoriale attesa	• ----------
Usi ammessi	• R- Funzione abitativa • P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale
Modo di attuazione	• ----------
Edilizia residenziale sociale, convenzionata	• Non richiesta
Dotazioni urbanizzative	• Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.
Contributo alla città pubblica	• ----------

Prescrizioni ecologico-ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID CO	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Allineamento sulla nuova viabilità di penetrazione prevista;
- Il sistema insediativo di nuovo impianto dovrà articolarsi attraverso una densificazione diffusa orizzontale;
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 4 piani fuori terra
  - C: max 1 piano fuori terra
  - D: max 1 piani fuori terra
  - S: max 1 piani fuori terra
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

La ricognizione infrastrutturale del distretto si articola attraverso la valutazione funzionale e fruitiva della rete viaria esistente, ed in particolare favorendo la riqualificazione della SP 582.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti al sistema insediativo del centro urbano di Albenga.

Lo schema di assetto, in particolare, dovrà assicurare l'integrazione funzionale delle viabilità esistenti in un sistema di mobilità dolce;

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari agli insediamenti di nuovo impianto dovranno essere attestati ai margini del nuovo sistema insediativo, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità della nuova viabilità di penetrazione prevista.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione.

Edificato denso orizzontale
I due fronti attestati sulla nuova viabilità di penetrazione del distretto sono destinati ad ospitare un nuovo sistema insediativo terziario a densità orizzontale.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo dovranno essere perseguiti gli allineamenti prevalenti con il tracciato stradale previsto all'interno del distretto.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
La configurazione dell'edificato a densità orizzontale non si dovrà caratterizzare per una giacitura prevalente.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- nuovo area pubblica (verde e sede espositiva)
- zona 30 della nuova viabilità di penetrazione nel distretto

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- centro urbano di Leca
- città commerciale
- tessuto urbano consolidato di Albenga

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nell'area a verde pubblico;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento allo spazio pubblico;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali ed esistenti.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica, ambientalmente integrate, in particolar modo lungo viale Martiri della Foce (lato sud-est del distretto di trasformazione).

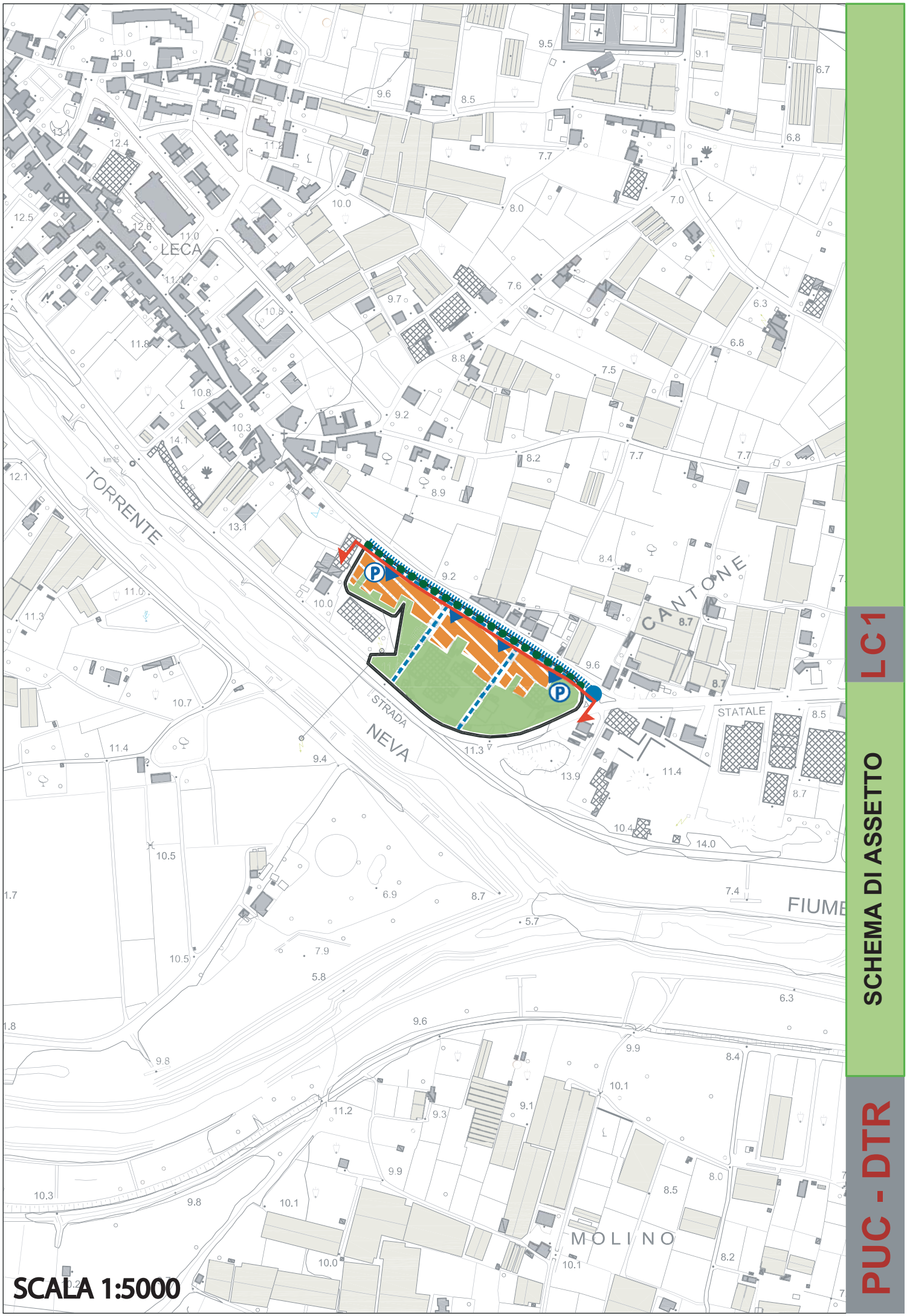
Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone al confine con viale Martiri della Foce.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

LECA

DTR LC1 –Farmaceutica Testa

DTR LC 1 | Farmaceutica Testa



SCALA 1:5000

LC1

SCHEMA DI ASSETTO

PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana, situata a sud della frazione di Leca, in Regione Cantone, con usi presenti di carattere produttivo e commerciale, interclusa tra la via al Piemonte, la sponda sinistra del fiume Centa (SP 582) ed il sistema insediativo lineare della frazione di Leca.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il contorno urbano sono deboli e condizionate dalla prevalenza della funzione produttiva specialistica dello stabilimento Testa, che tuttavia è un rilevante detrattore della qualità paesistica del sponda sinistra del fiume Centa lungo la direttrice autostrada-centro urbano di Albenga.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo autostradale dell'Autostrada dei Fiori, oltre che della SP 582, garantiscono un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale urbana primaria.
Rilevante, nelle connessioni con il sistema insediativo lineare di Leca e l'accessibilità ai servizi pubblici di prossimità, è la configurazione della rete infrastrutturale secondaria, esercitata da via al Piemonte.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente. Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere produttivo e commerciale. All'interno ed in prossimità del distretto non sono presenti servizi per la città pubblica.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto è prevalente la morfologia insediativa specialistica, determinata dall'elevata specificità funzionale insediata. La densità territoriale esistente è di circa 0.23 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 25.800 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto LC 1 è situato sulla sponda in sinistra idraulica del torrente Neva e si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale recente ligure (Pleistocene-olocene), con terrazzamenti alluvionali recenti, obliterati dall'urbanizzazione. Le quote vanno dai 9,3 m a 11,3 m s.l.m.
Il reticolo idrografico è caratterizzato dalla presenza di un canale tombinato nel quadrante est del distretto. Il sottosuolo ospita la falda planiziale della piana del Centa con una soggiacenza locale inferiore a 4,0 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 0-8 mg/l. Nell'area sono presenti tre pozzi oggetto di monitoraggio da parte della Regione Liguria.
La rete di raccolta delle acque reflue urbane è di tipo misto e recapita nel sistema fognario in sinistra Centa con scarico a mare previa grigliatura primaria; l'esistente sito industriale è autorizzato allo scarico nel torrente Neva. La rete di adduzione idrica e di gas metano è presente nel distretto di trasformazione.
Il distretto si caratterizza per un livello alto di impermeabilizzazione dei suoli, generato dalla funzioni specifiche insediate.
Da un punto di vista acustico, l'intera area è attualmente classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale in Classe V e risulta essere interessata dalla presenza di una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale data dalla Strada Statale n. 582 Garessio Albenga.
E' presente una cabina MT ENEL di zona.
La rete di illuminazione pubblica è presente nella viabilità pubblica.
Il distretto è raggiunto dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo connessioni visive con il sistema collinare a sud del fiume Centa.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-LC-1 Farmaceutica Testa dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del distretto nel sistema urbano consolidato di Leca;
- Garantire l'accessibilità sostenibile al centro urbano di Leca e al tessuto consolidato della città di Albenga, anche attraverso la realizzazione di nuovi assi ciclopedonali in via al Piemonte e in viale Martiri della Foce;
- Riconfigurare i luoghi di margine urbano come nuove centralità urbane;
- Garantire un'accessibilità protetta e sicura ai servizi esistenti al contorno e di nuovo impianto;
- Garantire un'ampia fruibilità degli spazi pubblici anche per favorire la mixitè sociale e fruitiva del distretto;
- Integrare il peso insediativo aggiuntivo con il sistema degli spazi pubblici aperti;
- Incrementare le aree verdi di uso pubblico a basso onere manutentivo;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito urbano che edilizio, sia negli interventi di nuova costruzione che negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Riqualificare funzionalmente e fruitivamente la viabilità di via al Piemonte (zona 30);
- Garantire le opportune azioni di mitigazione acustica della SP 582.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-LC 1 | Farmaceutica Testa	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 25.800 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 25.800 mq;
Densità territoriale attesa	• 1 mq/mq
Usi ammessi	▪ R - Funzione abitativa escluso l'uso R3 – residenza collettiva, max 20.600 mq; ▪ C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) min 5.200 mq, escluso gli usi C3-C4-C5-C6; --- ▪ S – funzioni di servizio
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato min 10% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi. • I parcheggi pubblici e pertinenziali dovranno essere interrati o in autosilo.
contributo alla città pubblica	• Dovrà essere realizzato un parco urbano unitario prospiciente la S.P. del Colle San Bernardo; • Dovrà essere riconfigurata in zona 30 la sezione stradale di via al Piemonte;

	• Concorso all'ampliamento del plesso scolastico di Leca.
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • esecuzione, previa elaborazione della documentazione di impatto acustico, di opere di mitigazione acustica fronte ovest SP 582; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID CO	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Salvaguardia e valorizzazione dell'allineamento prevalente di via al Piemonte;
- Il sistema insediativo di nuovo impianto dovrà articolarsi attraverso una densificazione diffusa orizzontale;
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 4 piani fuori terra
  - C: max 1 piano fuori terra
  - D: max 1 piani fuori terra
  - S: max 1 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali e di uso pubblico dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, diversamente dovranno essere ubicati in autosilo;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita la riconfigurazione dell'asse di via al Piemonte in zona 30, al fine di limitare i flussi veicolari di attraversamento del centro abitato di Leca.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni dei nuovi insediamenti al sistema insediativo del centro urbano di Leca e della città consolidata di Albenga.

Lo schema di assetto, in particolare, dovrà assicurare:

- l'integrazione funzionale delle viabilità esistenti in un sistema di mobilità dolce;
- la fruibilità ciclabile e pedonale del parco urbano di nuovo impianto previsto nel quadrante sud-ovest del distretto.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari agli insediamenti di nuovo impianto dovranno essere attestati ai margini del nuovo sistema insediativo, al fine di ridurre la viabilità carrabile all'interno del distretto e conseguentemente ottimizzare l'organizzazione e la fruizione degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità della viabilità di via al Piemonte. Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie abitative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione.

Edificato denso verticale
Il fronte nord del distretto, prospiciente via al Piemonte, è destinato ad ospitare un nuovo sistema insediativo residenziale a densità verticale, con configurazione tipologica prevalente ad insediamento lineare aperto.

Allineamenti prevalenti
Nell'assetto del nuovo impianto insediativo dovranno essere salvaguardati e consolidati gli allineamenti prevalenti con il tracciato stradale, oggetto di riqualificazione funzionale e fruitiva.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici
Al fine di rafforzare l'asse di via al Piemonte, la configurazione dell'edificato a densità verticale non si dovrà caratterizzare per una giacitura prevalente.

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi coordinando e valorizzando le seguenti centralità:

- nuovo parco
- zona 30 via al Piemonte

e le seguenti polarità esterne al distretto:

- centro urbano di Leca
- città commerciale
- tessuto urbano consolidato di Albenga

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati ed incrementati i corridoi bio-climatici potenziali ed esistenti. Il nuovo parco urbano, nel quadrante sud-ovest del distretto, dovrà essere oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica, ambientalmente integrate, della SP 582, prospiciente il lato ovest del distretto di trasformazione.

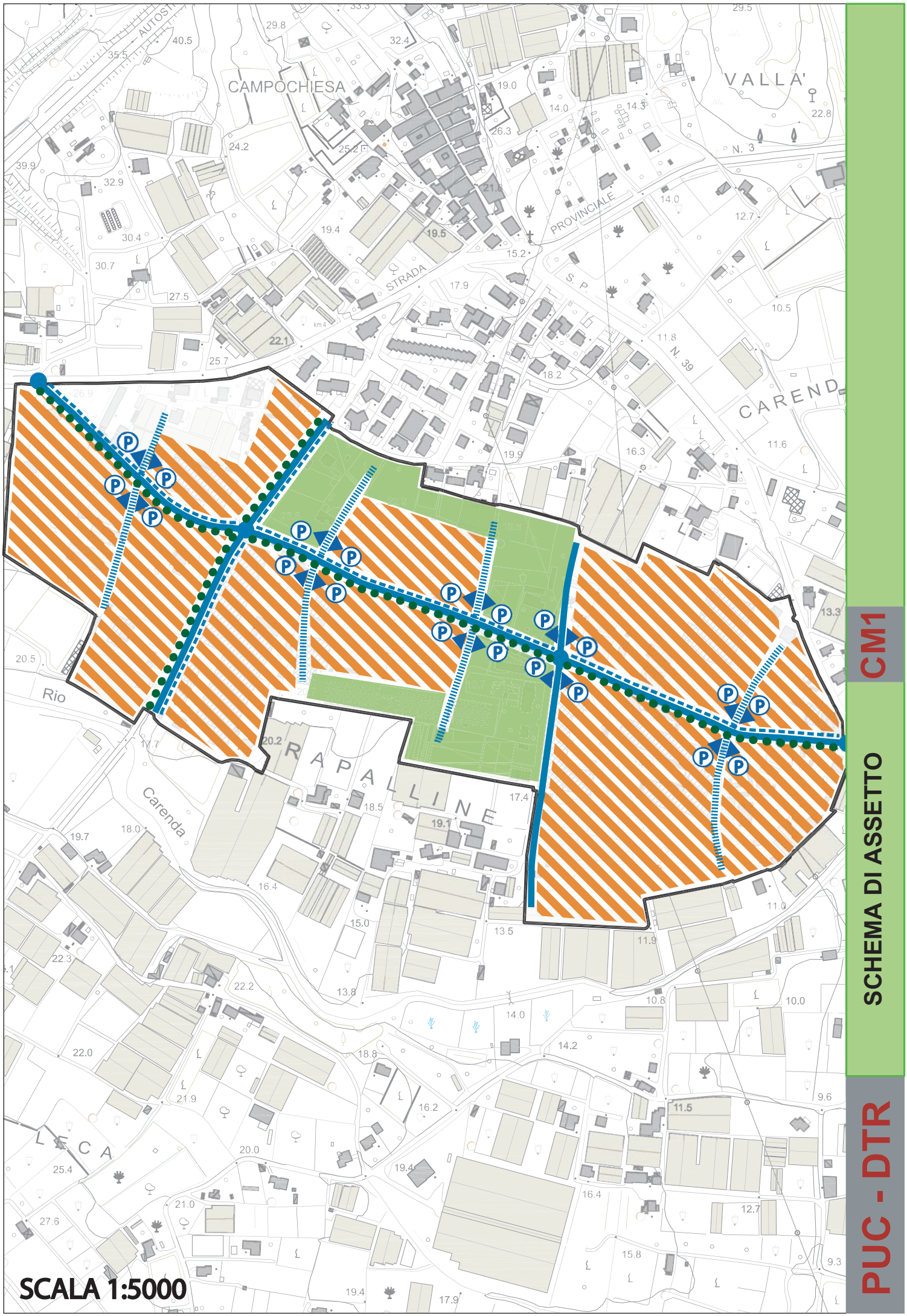
Alberatura della viabilità
Dovà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto negli interventi di riqualificazione in zona 30 di via al Piemonte al fine di garantire sempre un'ottimale ombreggiatura della sezione stradale fruita.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

CAMPOCHIESA

DTR CM 1 –Rapalline
DTR CM 2 – Polveriera
DTR CM 3 – Signola
DTR CM 4 – Autostrada dei Fiori

DTR CM 1 | Rapalline


CAMPOCHIESA
VALLA'
CAREND
RAPALLINE
LECA
Rio
Carenda
STRADA
PROVINCIALE
S. P.
N. 3
N. 39
AUTOST
SCHEMA DI ASSETTO
CM1
PUC - DTR
SCALA 1:5000

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area periurbana al sistema insediativo di Campochiesa, attestata sulla SP 39, con usi prevalenti di carattere produttivo-artigianale, commerciale e quote residuali di funzioni residenziali.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate dalla configurazione infrastrutturale dell'area, penalizzata nell'accessibilità ciclabile e pedonale alle funzioni urbane insediate sia nel centro minore di Campochiesa che nel territorio urbano di Albenga. Tuttavia la presenza di attrezzature scolastiche, sportive e socio-assistenziali all'interno dell'area definisce, per il distretto, un ruolo non marginale nel sistema territoriale settentrionale della piana di Albenga.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La presenza della SP39 garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale extraurbana, tuttavia l'assenza di una rete infrastrutturale secondaria, determina un uso urbano della viabilità provinciale.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono di carattere artigianale-produttivo, commerciale, residenziale e di servizi.
I servizi per la città pubblica, presenti nel sistema insediativo consolidato del distretto, sono attrezzature scolastiche (cfr. scheda S.1.25[13]), attrezzature ed impianti sportivi (cfr. scheda S7.18)[14], e attrezzature socio-sanitarie ed assistenziali (cfr. scheda S4.16, S4.15)[15].

[13] v. Piano dei Servizi
[14] idem
[15] idem

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto sono identificabili differenti morfologie insediative. In particolare, nei quadranti ovest ed est sono riconoscibili sistemi insediativi a densità compatta orizzontale con funzioni prevalenti produttive-artigianali, nel quadrante centrale si individua un sistema insediativo discontinuo ed a bassa densità.
La densità territoriale esistente è di circa Ut 0,17 mq/mq, su una superficie territoriale di circa 30 ettari.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CM 1 è situato su un antico terrazzo alluvionale costituito da materiale grossolano appartenente al Fluviale antico ligure (Pleistocene-olocene). Le quote vanno dai 10 m a 20 m s.l.m.
Il reticolo idrografico non è rilevabile all'interno del distretto. Il sottosuolo ospita la falda planiziale della piana del Centa con una soggiacenza locale stimata inferiore ai 13,0 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 83-102,8 mg/l nella zona nord e pari a 50-102 mg/l nella zona sud. Nell'area sono presenti sette pozzi oggetto di studi da parte della Regione Liguria.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel bacino fognario di Campochiesa con scarico nel torrente Carenda previa depurazione. La rete di adduzione idrica e di gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
Nelle aree rurali non insediate è prevalente la presenza di vivai, colture orticole in pieno campo, in serra o sotto plastica.
Il distretto si caratterizza per un livello medio/alto di impermeabilizzazione dei suoli, generato sia dalla tipologia del sistema insediativo che dalle funzioni prevalenti ospitate.
L'intensità insediativa esclude la presenza di significative dotazioni vegetazionali, che tuttavia sono rilevabili in aree residuali.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale prevalentemente in Classe V con fasce in Classe IV nelle aree di transizione fra il tessuto insediato industriale e le aree agricole; la SP 39 è una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale.
Il distretto di trasformazione è attraversato da due elettrodotti lungo la direttrice nord-sud nel quadrante est del distretto. Sono presenti cabine MT ENEL di zona.
La rete di illuminazione pubblica è presente lungo la viabilità pubblica.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono servite dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia concorrendo alla definizione del paesaggio antropizzato della zona sud di Campochiesa.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CM-1 Rapalline dovrà:

- Garantire un sistema infrastrutturale stradale funzionale al dimensionamento ed alle attività insediate;
- Garantire una riorganizzazione funzionale del sistema della viabilità veicolare e ciclopedonale e delle aree di sosta;
- Promuovere la razionalizzazione e l'efficacia del sistema di accessibilità al distretto per le persone e le merci;
- razionalizzare i flussi veicolari, le aree di sosta veicolare, le aree di stoccaggio e carico/scarico delle merci;
- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema insediativo esistente;
- Riqualificare lo sprawl produttivo attraverso la razionalizzazione dell'impianto insediativo generale;
- Favorire processi di riconfigurazione e densificazione insediativa, in particolare del sistema produttivo-artigianale;
- Garantire un'adeguata articolazione funzionale del distretto anche per favorirne la mixitè sociale e fruitiva;
- Integrare i percorsi ciclo-pedonali (mobilità "dolce") finalizzati alla connessione interna tra polarità di servizi del sistema insediativo esistente e di nuovo impianto anche favorendo la relazione con il sistema insediativo residenziale limitrofo;
- Garantire la compatibilità paesaggistica ed ambientale del sistema insediativo di nuovo impianto e del sistema infrastrutturale ad esso connesso;
- Ridurre l'impermeabilizzazione dei suoli, sia nel sistema insediativo esistente che di nuovo impianto;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito insediativo che edilizio, ed in particolare negli interventi di recupero e riqualificazione.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-CM 1 | Rapalline	
Caratterizzazione del distretto	
Artigianale	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 303.700 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 120.000 mq • Recupero funzionale S.A. 51.500 mq;
Densità territoriale attesa	• Ut 0.56 mq/mq
Usi ammessi	• R - Funzione abitativa, escluso la funzione R3 – residenza turistica, max 3.500 mq (cfr. Atto di indirizzo Programma edilizia sociale e residenziale C.C. 20.05.2009). • P - Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, esclusivamente nel caso di uso P1 - Artigianato produttivo; • N- Funzione agricola non direttamente connessa alla conduzione del fondo esclusivamente nel caso di Uso N2 - Attività di conservazione, trasformazione, commercializzazione di prodotti agricoli svolta in forma industriale; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario) min 5%; • C- Funzione commerciale (appartenente al settore terziario) min 5% escluso gli usi C3-C4-C5-C6; ---------- ▪ S – funzioni di servizio;
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38. Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo. Titolo V, norme urbanistiche per l'attuazione della programmazione regionale nel settore abitativo. Capo I, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale

	sociale (ERS) • Edilizia in locazione a canone calmierato 100% della S.A. di R-Funzione abitativa.
Modo di attuazione	PUO di iniziativa pubblica.
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi. • I parcheggi pubblici e pertinenziali, relativi alle funzioni residenziali dovranno essere interrati o in autosilo.
contributo alla città pubblica	• Riconfigurazione funzionale della viabilità SP 39.
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari) ed esclusivamente per le funzioni produttive esistenti la ristrutturazione edilizia.
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS MA	Non coerenza marginale
	ID MA	Non coerenza marginale
	ID MO A	Coerente dominante
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- Il sistema insediativo di nuovo impianto, pur dimensionalmente e funzionalmente diversificato dovrà articolarsi attraverso una densificazione diffusa verticale;
- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 3 piani fuori terra
  - P: altezza massima 9 ml
  - N: altezza massima 9 ml
  - C: max 2 piano fuori terra
  - D: max 3 piani fuori terra
  - S: max 2 piani fuori terra
- I parcheggi pertinenziali e di uso pubblico relativi a alle funzioni residenziali dovranno essere interrati, fatto salvo eventuali risultanze negative emerse da verifiche di carattere idro-geologico di dettaglio elaborate in sede di redazione del PUO, diversamente dovranno essere ubicati in autosilo;
- Le coperture degli edifici e di qualsiasi manufatto accessorio dovranno essere orizzontali.

NORME DI CONGRUENZA

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita la riconfigurazione funzionale dell'asse della SP 39 in asse urbano di attestamento del sistema insediativo, razionalizzando le intersezioni stradali oltre che la viabilità interna al distretto.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali
I principali percorsi pedonali e ciclopedonali dovranno svilupparsi favorendo le connessioni funzionali del sistema insediativo, sia all'interno del distretto che con il centro urbano di Campochiesa e di Albenga.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari agli insediamenti di nuovo impianto dovranno essere opportunamente razionalizzati, al fine di favorire una riorganizzazione funzionale del sistema della viabilità veicolare e ciclopedonale e delle aree di sosta rendendo contestualmente efficace il sistema di accessibilità al distretto ovvero dei flussi veicolari, le aree di sosta veicolare, le aree di stoccaggio e carico/scarico delle merci, nonché garantendo l'ottimizzazione fruitiva ed organizzativa degli spazi aperti di uso pubblico.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate in prossimità della viabilità principale (SP 39). Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici interrati o in autosilo opportunamente integrati nella composizione architettonica dell'edificio e mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Il tessuto insediativo di nuovo impianto deve garantire un'efficace articolazione insediativa, tipologica e volumetrica, che consenta da un lato di diversificare la percezione dello spazio urbano, valorizzandone le specificità funzionali e fruitive, dall'altro di integrare efficacemente il sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, anche attraverso la definizione di tipologie insediative e tecnologie

costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi.

Edificato diffusa verticale
La densificazione diffusa verticale dovrà essere l'assetto insediativo prevalente negli interventi di sostituzione edilizia e/o di nuova costruzione.

Allineamenti prevalenti
Dovrà essere privilegiato l'allineamento all'asse infrastrutturale della SP39.

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

Piazze e centralità
L'assetto insediativo del distretto di trasformazione dovrà svilupparsi individuando nuove centralità di spazi pubblici all'interno del distretto, connettendole al sistema insediativo esistente e di nuovo impianto, sia all'interno del distretto che ai suoi margini.

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva sono destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;

- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico;
- una gestione ambientale compatibile ed il recupero delle acque meteoriche (vasche di laminazione e di raccolta) per l'irrigazione delle aree verdi;
- l'installazione di impianti integrati di produzione energia/calore/freddo (cogenerazione) e di sfruttamento delle fonti energetiche rinnovabili (tetti fotovoltaici);
- ampie aree verdi interstiziali al sistema insediativo con funzione mitigante per il microclima;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione.

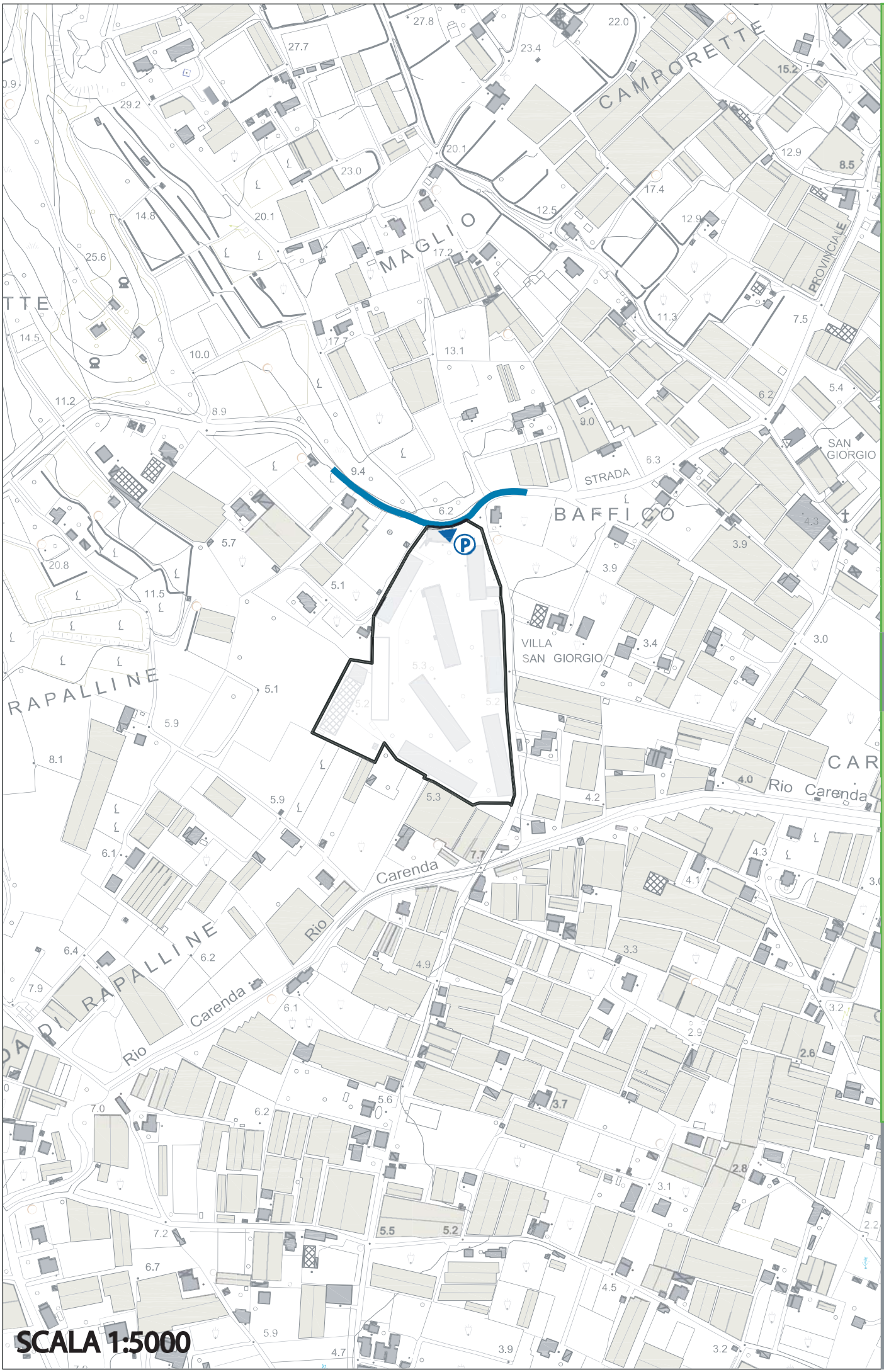
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere garantiti dei cunei ambientali collina-piana che saranno oggetto di specifica progettazione paesaggistico-ambientale.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune fasce ambientali di mitigazione acustica, ambientalmente integrate, delle attività produttive esistenti e di nuovo impianto.

Alberatura della viabilità
Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto negli interventi di riqualificazione funzionale della SP 39.

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR CM 2 | Polveriera



SCHEMA DI ASSETTO

CM2

PUC - DTR

SCALA 1:5000

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area nel tessuto rurale urbanizzato, situata in Regione Baffico, con usi prevalenti militari dismessi, interclusa tra la SP 3, a nord, il sistema agricolo a sud ed a ovest, e la viabilità secondaria ad est.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate, oltre che dalla collocazione territoriale, anche dalla configurazione infrastrutturale di collegamento. Tuttavia l'attestamento dell'area sulla SP 3 garantisce un elevato grado di accessibilità ai sistemi infrastrutturali extraurbani della piana (SS1, SS1 bis, A21).

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

La prossimità dello svincolo stradale della via Aurelia (ex-SS.1) garantisce un elevato potenziale di accessibilità alla rete infrastrutturale extraurbana.
L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Il distretto si è caratterizzato per la prevalenza di funzioni militari oggi dismesse.
In prossimità all'area del distretto non sono presenti servizi di interesse pubblico.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto è identificabile una prevalente morfologia insediativa ad alta densità orizzontale, esito diretto delle specificità funzionali militari.
La densità territoriale esistente è di 0.35 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 38.500 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CM 2 si caratterizza per una litologia di origine alluvionale appartenente al Fluviale medio ligure (Pleistocene-Olocene). Le quote vanno da 52 m a 53 m s.l.m.
Il reticolo idrografico non è rilevabile all'interno del distretto; l'area, insieme a tutta la regione di S. Giorgio, manifesta problematiche di smaltimento delle acque di origine meteorica, essendo il reticolo idrografico superficiale localmente obliterato. Il sottosuolo ospita la falda planiziale della piana del Centa con una soggiacenza locale stimata inferiore ai 7,0 m e che presenta una concentrazione di nitrati pari a 50-102 mg/l. Nell'area è presente un pozzo di monitoraggio dell'ARPAL denominato SVC008.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel bacino fognario di Campochiesa con scarico nel torrente Carenda previa depurazione. La rete di adduzione idrica e di gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
Il distretto si caratterizza per un livello medio/basso di impermeabilizzazione dei suoli. l'intensità insediativa orizzontale non ha escluso la presenza di significative dotazioni vegetazionali, rilevabili in particolare all'interno dell'area militare.
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe IV; la SP 3 è una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale.
Nel quadrante nord è presente una cabina MT ENEL di zona.
Le porzioni già urbanizzate del distretto sono raggiunte dal servizio di raccolta differenziata dei rifiuti urbani con la modalità del "porta a porta".
L'area è inserita fra i "centri di ammassamento" del vigente Piano della Protezione Civile.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo specifica rilevanza nella composizione paesaggio rurale antropizzato della zona.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CM-2 Polveriera dovrà:

- Promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema insediativo esistente, confermandone la densità esistente, pur consentendo una parziale ricomposizione spaziale degli edifici, in un quadro unitario e coordinato di adeguamento funzionale e accessibilità dell'area;
- Limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito insediativo che edilizio, ed in particolare negli interventi di recupero e riqualificazione;
- Garantire condizioni di efficienza e accessibilità infrastrutturale alla mobilità veicolare ed una fruizione pedonale e ciclabile sicura e protetta.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-CM 2 | Polveriera	
Caratterizzazione del distretto	
Artigianale - direzionale	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 38.500 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Recupero funzionale ed ampliamento S.A. 20.000 mq;
Densità territoriale attesa	• Ut 0.52 mq/mq
Usi ammessi	• P- Funzione produttiva di tipo artigianale e industriale, esclusivamente nel caso di Uso P1 - Artigianato produttivo; • D- Funzione direzionale (appartenente al settore terziario); ---------- ▪ S – funzioni di servizio;
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	Non richiesta
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard **contributo alla città pubblica**	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi. • Riconfigurazione funzionale della viabilità SP 3;
Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo;

	• adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà verificare la fattibilità del raggiungimento di uno standard di auto-produzione energetica superiore del 30% alle prescrizioni di legge, perseguendo l'indirizzo alla concentrazione in un'unica unità di intervento edilizio-urbanistica.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	ID MA	Coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Coerente
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- La morfologia insediativa e l'organizzazione tipologico-funzionale dovrà essere oggetto di concorso di progettazione internazionale, rispettando le prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio precedentemente enunciate, ovvero entro i limiti del carico urbanistico definito dal PUC, esplorando anche soluzioni di riorganizzazione volumetrica degli edifici esistenti all'interno del distretto.
- Numero piani massimo ammissibile:
  - Mantenimento delle volumetrie esistenti.

- **NORME DI CONGRUENZA**

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita un'accessibilità ottimale all'area oggetto di riqualificazione e trasformazione intensiva, anche attraverso la riconfigurazione funzionale degli accessi esistenti.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

Dovrà essere garantita la fruibilità ciclopedonale sicura e protetta degli spazi aperti interni al distretto.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari al distretto dovranno essere attestati nel quadrante nord del distretto, garantendo accessibilità veicolare alla SP 3.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere situate, all'interno del distretto, in prossimità della SP 3. Dovranno essere favorite soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedere parcheggi pubblici opportunamente mitigati ambientalmente nel contesto insediativo.

Elementi progettuali

Dovrà essere prevalentemente salvaguardato il tessuto insediativo insediativo esistente, pur garantendo possibilità di riconfigurazione funzionale e volumetrica degli edifici, in un quadro di intervento coordinato e congruente al contesto insediativo esistente, anche attraverso la definizione di tipologie insediative e tecnologie costruttive ecosostenibili, che garantiscano un approccio compositivo coordinato ed unitario degli interventi di nuova costruzione e riqualificazione. Si rimanda all'esito del concorso di progettazione la formulazione degli elementi progettuali prevalenti.

Allineamenti prevalenti

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

Piazze e centralità

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva potranno, a fronte dell'accertata necessità di riconfigurazione spaziale per necessità funzionali, essere destinati alla demolizione, ad eccezione degli edifici perimetrali al distretto, e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde ed allo spazio pubblico;
- la realizzazione di impianti di micro/cogenerazione o trigenerazione.

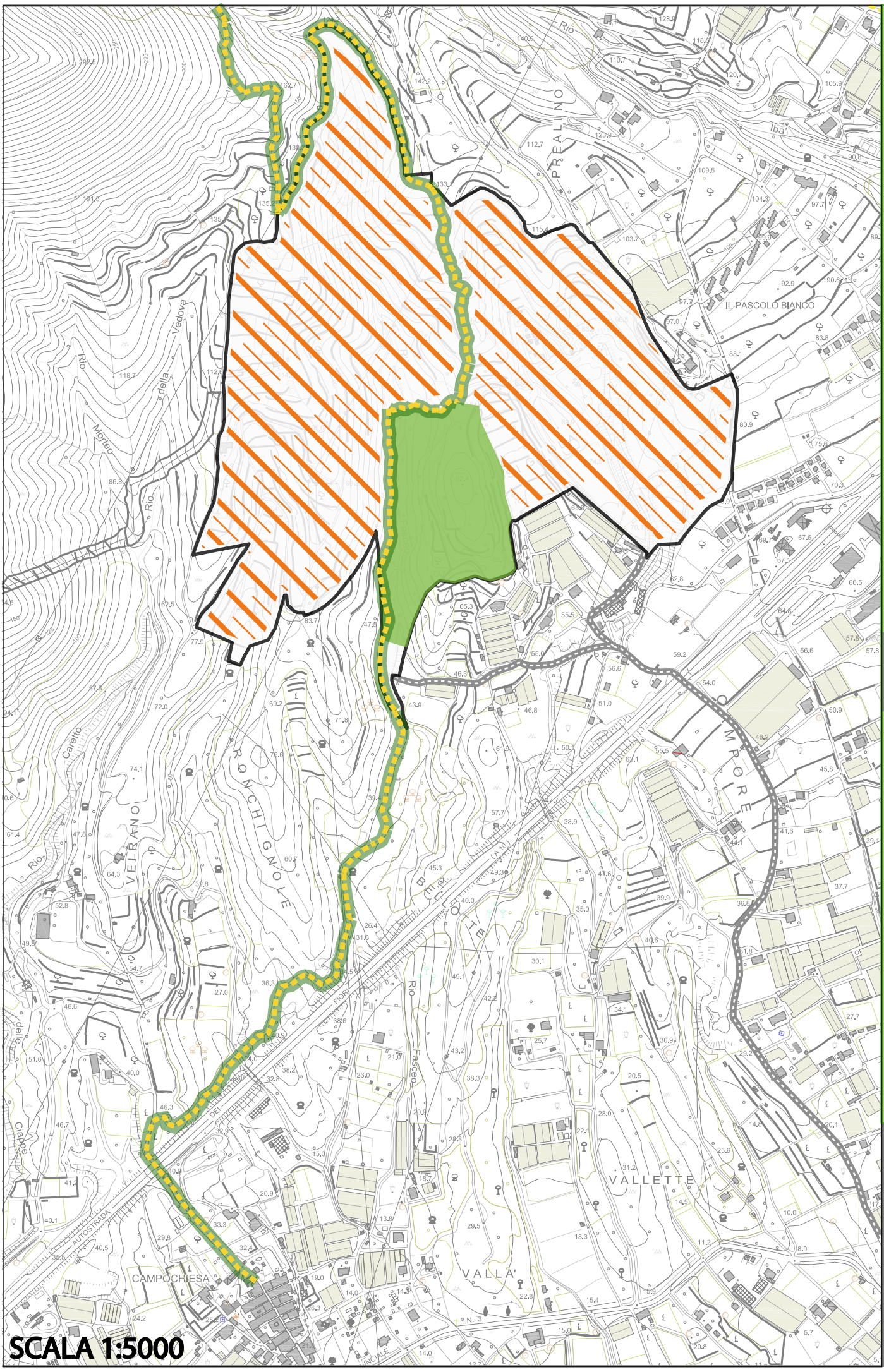
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati le principali dotazioni ambientali esistenti.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
---

Alberatura della viabilità

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR CM 3 | Signola


PUC - DTR
SCHEMA DI ASSETTO
CM3
SCALA 1:5000
IL PASCOLO BIANCO
PRATALINO
Iba'
Rio
della
Vedova
Mortieo
Rio
Carretto
VELBANO
RONCHIGNOLE
Rio
Fiascea
Rio
delle
Ciappe
AUTOSTRADA
CAMPOCHIESA
VALLA'
VALLETTE
MORE
(A10)
N. 3

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area nel tessuto rurale urbanizzato, situata in Regione Signola, interclusa tra il tracciato autostradale della A21 ed i confini settentrionali del territorio comunale.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate, oltre che dalla collocazione territoriale, anche dalla configurazione infrastrutturale extraurbana locale presente al margine est del distretto.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono relative alla produzione agricola. Non sono presenti funzioni di servizio alla città pubblica.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nel distretto è identificabile, nel quadrante nord-est, una morfologia insediativa a tessuto discontinuo.
La densità territoriale esistente è inferiore a 0.01 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 483.500 mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CM 3 si inserisce nella fascia pedecollinare del territorio albenganese caratterizzata da una ricca articolazione litologica e morfologica. Alle formazioni

di origine marina si affiancano i depositi continentali più recenti. Le quote vanno da 133 a 67 m s.l.m. La maggior parte del territorio del distretto è sottoposto al vincolo idrogeologico.
Il reticolo idrografico rileva il rio Fasceo nel quadrante ovest del distretto.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel bacino fognario di Campochiesa con scarico nel torrente Carenda previa depurazione. La rete di adduzione idrica e di gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
Il distretto, caratterizzato per un livello basso di impermeabilizzazione dei suoli. è segnato da una rilevante presenza di aree con vegetazione arbustiva e cespuglieti, coincidenti con le aree attraversate dal fuoco, e da una presenza residuale di frutteti ed oliveti, vigneti, aree boschive, aree sterili ed aree residenziali a tessuto discontinuo. Parte del distretto ricade nelle “aree percorse dal fuoco”.
Da un punto di vista acustico, l’area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe II; l’Autostrada A21 è una “sorgente fissa” di tipo infrastrutturale.
Non sono rilevate cabine MT ENEL di zona.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia avendo specifica rilevanza nella composizione del paesaggio rurale e collinare della zona.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CM-3 Parco Turistico sportivo dovrà:

- promuovere la riqualificazione ambientale e l'integrazione fruitiva del sistema paesistico-ambientale ricadente nel distretto;
- promuovere e supportare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree percorse dal fuoco presenti nel distretto;
- riqualificare e valorizzare la sentieristica esistente e le strade vicinali rurali per una fruizione turistica del territorio rurale e collinare ambientalmente sostenibile;
- promuovere e garantire una fruizione pedonale e ciclabile sicura e protetta delle aree rurali collinari;
- garantire condizioni di efficienza e accessibilità infrastrutturale per la mobilità veicolare, anche attraverso la valorizzazione funzionale di interventi ed infrastrutture esterne al distretto di trasformazione, in un quadro coordinato di interventi ambientalmente compatibili;
- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito insediativo che edilizio, ed in particolare negli interventi di nuova costruzione;
- integrare e valorizzare, nei processi di trasformazione ed integrazione funzionale del distretto, le specificità paesistiche ed ambientali del contesto;
- garantire il mantenimento delle colture e delle modalità di coltivazione tradizionali, caratterizzanti il tipico paesaggio ligure;
- realizzare, nell'ambito del distretto, e per una superficie pari ad almeno il 50% della St, un orto botanico diffuso con funzione sperimentale e pilota per la piana di Albenga;
- garantire il recupero e la valorizzazione testimoniale dei muretti in pietra di sostegno e demarcazione o di irregimentazione idraulica, ed in generale degli elementi dell'architettura minore presenti nel territorio rurale.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-CM 3 | Signola	
Caratterizzazione del distretto	
Residenziale\Turistico-sportivo	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 484.000 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	▪ Nuova Costruzione SA 12.000 mq ▪ La S.A residenziale non potrà essere distribuita in più di 30 unità immobiliari ciascuna con una superficie fondiaria non inferiore a 8.000 mq. ▪ La potenzialità edificatoria può essere incrementata di ulteriori 8.000 mq a condizione di acquisire almeno 4000 mq di crediti edilizi provenienti dalle aree destinate a servizi di cui all'art. 2.44 delle norme di Piano ▪ Per ogni 200 mq di credito edilizio acquisito il limite massimo di unità immobiliari residenziali è incrementato di una unità
Densità territoriale attesa	• Ut 0.04 mq/mq
Usi ammessi	▪ R – funzione abitativa ▪ T funzioni ricettive solo per gli usi T1- Albergo, T3 Residenza turistica Alberghiera, T12 attività ludiche a carattere privato, t13 – attività sportive e ricreative all'aperto ▪ S - Servizi
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	Non richiesta
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi.

contributo alla città pubblica	▪ Realizzare, nell'ambito del Distretto e per una superficie pari ad almeno 100.000 mq un Parco Pubblico anche con funzione di Orto Botanico a servizio di attività di ricerca e sperimentazione sulla biodiversità; ▪ Interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale e fruitiva della rete sentieristica e della rete di viabilità rurale vicinale ricadenti nel distretto ▪ Recupero e allestimento della dorsale sentieristica individuata dallo schema di assetto del Distretto, dall'abitato di Campochiesa al confine comunale ▪ Interventi di rigenerazione ecologica ed ambientale dei soprassuoli forestali nelle aree percorse dal fuoco
Prescrizioni ecologico - ambientali	▪ cfr. VAS ▪ Razionalizzazione e incremento della funzionalità e della qualità ambientale delle reti dei sottoservizi ▪ Realizzazione delle reti di raccolta delle acque meteoriche con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo previa laminazione ▪ Il PUO dovrà garantire la totale autosufficienza energetica del nuovo sistema insediativo attraverso l'impiego di fonti rinnovabili, di soluzioni progettuali e di tecniche costruttive appropriate.
Disposizioni transitorie	▪ In assenza di PUO ammessi sugli edifici esistenti solo interventi di carattere manutentivo, ordinario e straordinario.
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione;

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	IS MA ANI TR-ID	Si rimanda alla fase attuativa la verifica di congruenza puntuale in rapporto alla natura e alla localizzazione degli interventi rispetto al regime paesistico.
vegetazionale	COL-IDS CO COL-ISS MA	Si rimanda alla fase attuativa la verifica di congruenza puntuale in rapporto alla natura e alla localizzazione degli interventi rispetto al regime paesistico.
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- La morfologia e l'organizzazione tipologico-funzionale del sistema insediativo di nuovo impianto dovrà essere oggetto di specifiche e mirate valutazioni ambientali e paesistiche, al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio rurale delle nuove previsioni insediative, che evitando la mimesi, reinterpretino compositivamente, in chiave contemporanea, i modelli tipologici edilizi del sistema insediativo rurale.

- Numero piani massimo ammissibile:
  - R: max 2 piani fuori terra
  - T: max 2 piani fuori terra

- **NORME DI CONGRUENZA**

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita un'accessibilità ottimale all'area, anche attraverso la realizzazione di intervento esterni al perimetro del distretto di trasformazione, in un quadro di interventi coordinato e paesaggisticamente compatibile che contempli anche interventi di manutenzione straordinaria della strade vicinali presenti nel distretto.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

Dovrà essere garantita la salvaguardia e valorizzazione della sentieristica rurale e collinare presente nel distretto di trasformazione, favorendone la fruibilità ciclopedonale sicura e protetta e l'integrazione in un ampio e coordinato sistema di mobilità sostenibile dei paesaggi collinari e pedecollinari della piana di Albenga.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari al distretto dovranno essere attestati lungo la direttrice nord-sud, estendendo la funzionalità della direttrice infrastrutturale esistente sportivo nel territorio rurale a sud del distretto.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere, all'interno del distretto, attestate sulla viabilità di crinale, favorendo soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedendo parcheggi pubblici ambientalmente mitigati ed integrati nel contesto paesaggistico.

Elementi progettuali

Gli interventi di nuovo insediamento dovranno garantire tipologie edilizie e tecnologie costruttive altamente sostenibili, con particolare riferimento all'inserimento paesaggistico ed ai consumi energetici, in un quadro di intervento coordinato e congruente con le morfologie dei tessuti insediativi dei centri minori della piana di Albenga, ovvero perseguendo la densificazione e concentrazione insediativa.

Allineamenti prevalenti

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

Piazze e centralità

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva potranno, a fronte dell'accertata necessità di riconfigurazione spaziale per necessità funzionali, essere destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dei nuovi sistemi insediativi;
- interventi di recupero e riqualificazione ambientale delle aree attraversate dal fuoco presenti nel distretto;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde ed allo spazio pubblico;
- l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per garantire l'autosufficienza energetica del nuovo sistema insediativo;
- l'adozione di soluzioni tecniche e tecnologie costruttive ambientalmente ed ecologicamente sostenibili.

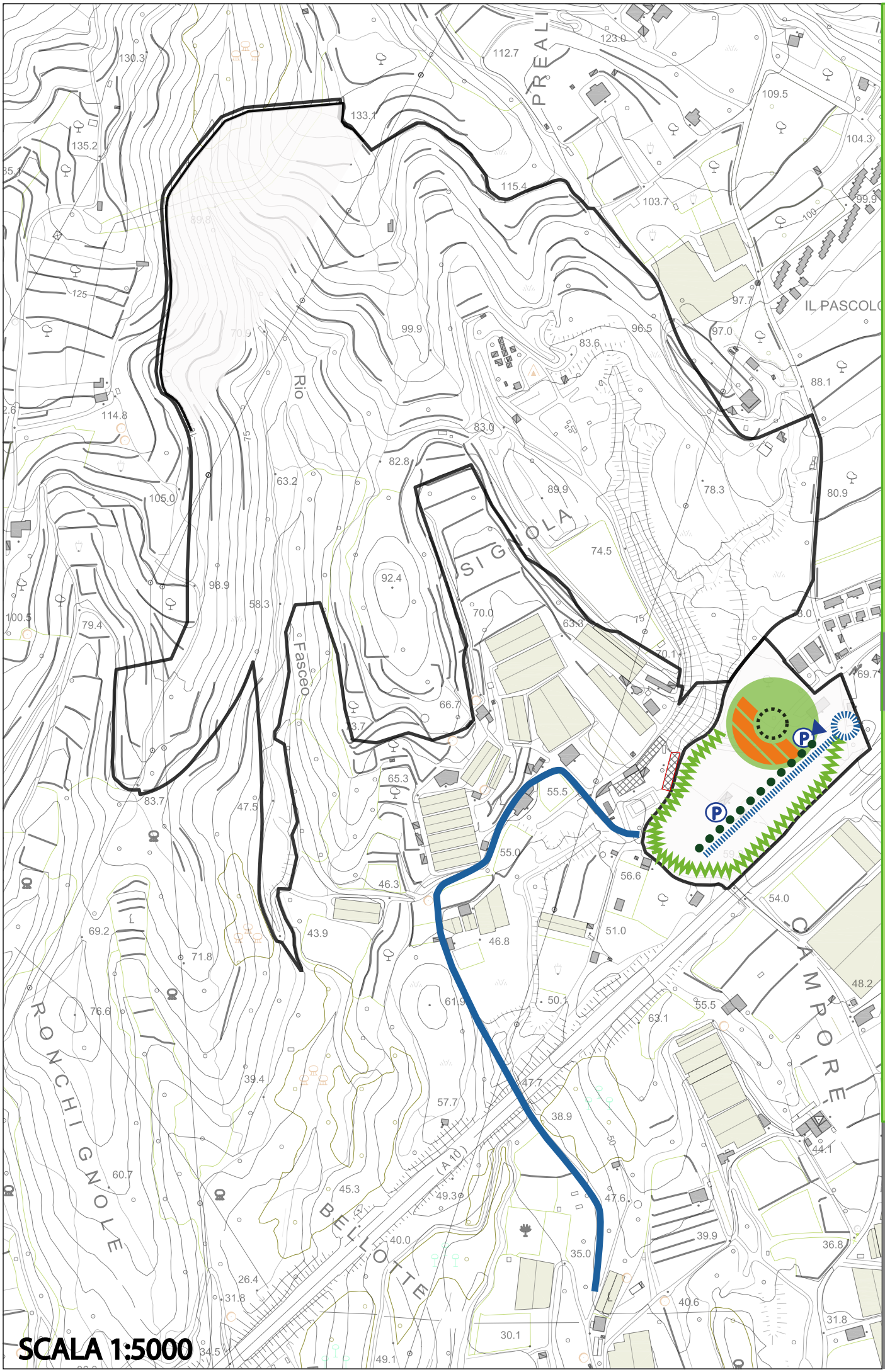
Corridoi bio-climatici
Dovranno essere salvaguardati le principali dotazioni ambientali esistenti.

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica dell'Autostrada A21, opportunamente integrate nel sistema ambientale.

Alberatura della viabilità

Verde pubblico
Il distretto di trasformazione dovrà garantire, nel suo processo attuativo, la realizzazione di ampie aree verdi di uso pubblico, favorendo soluzioni progettuali a basso onere manutentivo.

DTR CM 4 | Autostrada dei Fiori



SCHEMA DI ASSETTO

CM4

PUC - DTR

DESCRIZIONE

- **Identificazione**

Le trasformazioni insediative previste interessano un'area nel tessuto rurale urbanizzato, situata in Regione Signola, interclusa tra il tracciato autostradale della A21, l'area di servizio autostradale, i confini settentrionali del territorio comunale, ed il distretto di trasformazione DTR CM 3.

- **Analisi relazionale**

Le attuali relazioni funzionali con il territorio urbano della città di Albenga sono deboli e condizionate, oltre che dalla collocazione territoriale, anche dalla configurazione infrastrutturale extraurbana locale presente al margine est del distretto.

- **Analisi delle infrastrutture della mobilità**

L'area non è connessa alla rete di trasporto pubblico locale.
La rete infrastrutturale ciclabile è assente.
Il livello di sicurezza della circolazione pedonale (marciapiedi e attraversamenti protetti) è critico.

- **Analisi funzionale**

Le funzioni prevalenti, all'interno del distretto, sono relative alla produzione agricola. Non sono presenti funzioni di servizio alla città pubblica.

- **Analisi morfologica-insediativa**

Nell'ambito del distretto non sono presenti sistemi insediativi articolati.
La densità territoriale esistente è inferiore a 0.01 mq/mq, per una superficie territoriale complessiva di 32.500mq.

- **Analisi ambientale**

Il distretto CM 4 si inserisce nella fascia pedecollinare del territorio albenganese caratterizzata da una ricca articolazione litologica e morfologica. Alle formazioni

di origine marina si affiancano i depositi continentali più recenti. Le quote vanno da 70 a 67 m s.l.m. La maggior parte del territorio del distretto è sottoposto al vincolo idrogeologico.
Il reticolo idrografico rileva il rio Fasceo nel quadrante ovest del distretto.
La rete di raccolta delle acque reflue è di tipo misto e recapita nel bacino fognario di Campochiesa con scarico nel torrente Carenda previa depurazione. La rete di adduzione idrica e di gas metano supporta gli insediamenti esistenti.
Il distretto, caratterizzato per un livello basso di impermeabilizzazione dei suoli. è segnato da una rilevante presenza di aree con vegetazione arbustiva e cespuglieti, coincidenti con le aree attraversate dal fuoco, e da una presenza residuale di frutteti ed oliveti, vigneti, aree boschive, aree sterili ed aree residenziali a tessuto discontinuo. La zona nord-ovest del distretto ricade nelle "aree percorse dal fuoco".
Da un punto di vista acustico, l'area è classificata dalla vigente Zonizzazione Acustica Comunale interamente in Classe II; l'Autostrada A21 è una "sorgente fissa" di tipo infrastrutturale.
Non sono rilevate cabine MT ENEL di zona.

- **Analisi paesistico-culturale**

Il distretto non presenta elementi paesistico-culturali, pur tuttavia rappresenta un elemento di confine del paesaggio rurale e collinare della zona.

OBIETTIVI

Il distretto di trasformazione DTR-CM-4 Autostrada dei Fiori dovrà:

- Salvaguardare la qualità paesistico-ambientale del sistema territoriale limitrofo;
- promuovere e supportare la riqualificazione ambientale e paesaggistica delle aree percorse dal fuoco presenti nel distretto;
- adottare elementi materici coerenti alle componenti prevalenti del sistema paesistico ed ambientale, per garantire adeguata mitigazione visiva delle aree di sosta a supporto delle funzioni insediative previste, sia da punti di osservazione inferiori che superiori alla quota media altimetrica dell'intervento;
- adottare, nella definizione plano volumetrica dell'intervento, elementi compositivi contemporanei, evitando ogni soluzione di mimesi compositiva, ed elementi materici coerenti al contesto ambientale e paesaggistico della piana di Albenga;
- promuovere l'accessibilità e fruibilità pedonale delle aree rurali a nord-ovest del distretto ed oggetto di previsione di una diffusa riqualificazione ambientale e paesaggistica;
- integrare il paesaggio luminoso artificiale nelle specificità del contesto ambientale presente al contorno del distretto;
- limitare l'impermeabilizzazione dei suoli, in particolare nelle nuove aree insediate;
- Adeguare e riqualificare funzionalmente e dimensionalmente la viabilità secondaria di accesso al distretto;
- promuovere la sostenibilità energetica sia in ambito insediativo che edilizio, favorendo l'autosufficienza energetica tramite fonti energetiche rinnovabili del nuovo insediamento ;
- integrare e valorizzare, nei processi di trasformazione ed integrazione funzionale del distretto, le specificità paesistiche ed ambientali del contesto.

DISCIPLINA URBANISTICA EDILIZIA

Identificazione del distretto	
DTR-CM 4 | Autostrada dei Fiori	
Caratterizzazione del distretto	
Ricettivo-commerciale	
Articolazione del distretto	
Aree di trasformazione e riqualificazione intensiva	St: 32.500 mq
Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva	
Carico insediativo aggiuntivo	• Nuova costruzione S.A. 6.600 mq;
Densità territoriale attesa	• Ut 0.20 mq/mq
Usi ammessi	▪ T – funzioni ricettive, min 70% solo per gli usi T1 – Albergo, T10 – Aree attrezzate di sosta temporanea. ▪ C – funzioni commerciali, solo per gli usi C1 Struttura commerciale di vicinato, C2 Media struttura di vendita, C7 – Esercizio pubblico, C11 – Distribuzione di carburanti per autoveicoli;
Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica	Non richiesta
Modo di attuazione	PUO
Dotazioni urbane di standard contributo alla città pubblica	• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi. • Adeguamento e riqualificazione funzionale e dimensionale della viabilità secondaria di accesso al distretto; • Interventi di manutenzione straordinaria e riqualificazione funzionale e fruitiva della sentieristica e delle strade vicinali ricadenti nel distretto di trasformazione limitrofo; • Interventi di riqualificazione ambientale ed ecologica delle aree attraversate dal fuoco.

Prescrizioni ecologico - ambientali	• cfr. VAS • razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi; • realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione; • verifica delle potenziali fonti di contaminazione del suolo e analisi dei livelli di qualità del suolo; • adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).
Disposizioni transitorie	• In assenza del PUO gli interventi diretti ammessi sugli edifici esistenti sono quelli manutentori (ordinari, straordinari).
Elementi di approfondimento del PUO	• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione; • Il PUO dovrà garantire la totale autosufficienza energetica del nuovo sistema insediativo, in particolare attraverso l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e di tecniche progettuali e tecnologie costruttive ambientalmente ed ecologicamente sostenibili.

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP

Assetto	**Regime**	**Previsione**
insediativo	AE	Coerente
	IS MA	Non coerente
	ANI TR-ID	Non coerente
vegetazionale	COL-IDS CO	Si rimanda alla fase attuativa la verifica di congruenza puntuale in rapporto alla natura e alla localizzazione degli interventi rispetto al regime paesistico.
geomorfologico	MO - B	Coerente

Disposizioni per le aree di riqualificazione e trasformazione intensiva

- La morfologia e l'organizzazione tipologico-funzionale del sistema insediativo di nuovo impianto dovrà essere oggetto di specifiche e mirate valutazioni ambientali e paesistiche, al fine di garantire un corretto inserimento nel paesaggio rurale delle nuove previsioni insediative, che evitando la mimesi compositiva nel paesaggio rurale dell'intervento di nuova edificazione, reinterpretino compositivamente, in chiave contemporanea, le componenti materiche e cromatiche del territorio locale.

- Numero piani massimo ammissibile:
  - C: max 1 piani fuori terra
  - T: max 6 piani fuori terra

- **NORME DI CONGRUENZA**

Elementi urbanistici

Viabilità

Dovrà essere garantita un'accessibilità ottimale all'area, anche attraverso la realizzazione di intervento esterni al perimetro del distretto di trasformazione, in un quadro di interventi coordinato e paesaggisticamente compatibile che contempli anche interventi di manutenzione straordinaria della strade vicinali presenti nel distretto.

Rete dei principali percorsi pedonali e ciclopedonali

Dovrà essere garantita la valorizzazione della sentieristica rurale e collinare limitrofa al distretto di trasformazione, favorendone la fruibilità ciclopedonale sicura e protetta e l'integrazione in un ampio e coordinato sistema di mobilità sostenibile dei paesaggi collinari e pedecollinari della piana di Albenga.

Accessi veicolari
Gli accessi veicolari al distretto dovranno essere attestati lungo la direttrice nord-sud, estendendo la funzionalità della direttrice infrastrutturale esistente nel distretto DTR CM 3 Parco turistico sportivo.

Parcheggi pubblici o di uso pubblico
Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico dovranno essere, caratterizzate da soluzioni tecnico-progettuali che consentano di ottimizzare l'uso del suolo, ovvero prevedendo aree di sosta ambientalmente mitigati ed integrati nel contesto paesaggistico.

Elementi progettuali

Gli interventi di nuovo insediamento dovranno garantire tipologie edilizie e tecnologie costruttive altamente sostenibili, con particolare riferimento all'inserimento paesaggistico ed ai consumi energetici, in un quadro compositivo contemporaneo ma congruente alle componenti materiche del territorio locale.

Allineamenti prevalenti

Direzione della giacitura prevalente degli edifici

Piazze e centralità

Beni culturali

Fabbricati da demolire
Gli edifici situati negli ambiti di riqualificazione intensiva potranno, a fronte dell'accertata necessità di riconfigurazione spaziale per necessità funzionali, essere destinati alla demolizione e conseguente recupero della S.A. esistente nel nuovo assetto insediativo previsto.

Regole ambientali

Il processo attuativo dovrà garantire:

- un basso grado di impermeabilizzazione dei suoli attraverso l'uso di materiali e sistemi costruttivi ad alta permeabilità (es. tetti verdi);
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nel parco di nuovo impianto;
- la realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;
- elevati standard microclimatici dei nuovi sistemi insediativi;
- interventi di recupero e riqualificazione ambientale delle aree attraversate dal fuoco presenti nel distretto;
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde ed allo spazio pubblico;
- l'impiego di fonti energetiche rinnovabili per garantire l'autosufficienza energetica del nuovo sistema insediativo;
- l'adozione di soluzioni tecniche e tecnologie costruttive ambientalmente ed ecologicamente sostenibili.

Corridoi bio-climatici

Fasce di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico
Dovranno essere garantite opportune azioni di mitigazione acustica dell'Autostrada A21, opportunamente integrate nel sistema ambientale.

Alberatura della viabilità

Verde pubblico
