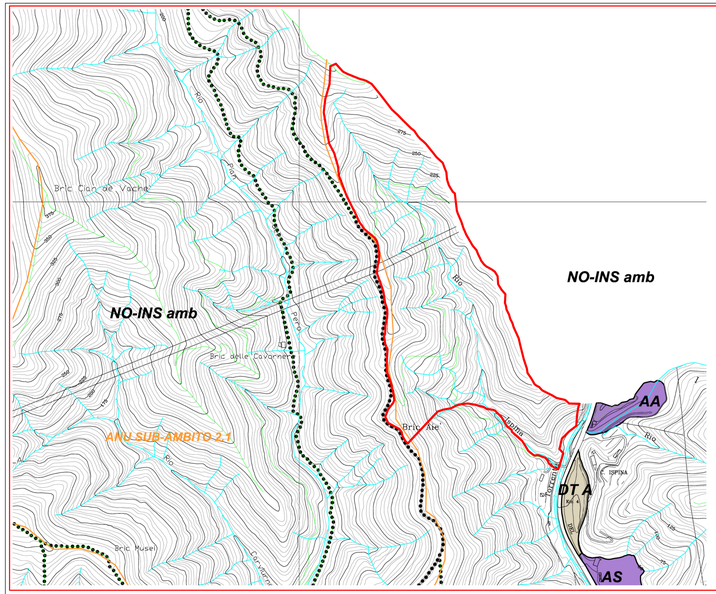


SECONDO P.U.C.

LEGENDA

- AU — *Ambiti e sub-ambiti di conservazione e riqualificazione (ex art.28) aree urbanizzate*
- ANU — *Aree non urbanizzate: ambiti e subambiti di conservazione e riqualificazione*
  - int-est — intensiva-estensiva
  - sil-pas — silvo-pastorali
  - ser — serre
  - ins — insediamenti
  - riq — riqualificazione
  - arch — archeologico
  - rin — rinaturalizzazione
  - amb — ambientale
- AGR — *Aree di produzione agricola (ex art.33)*
- PRES — *Territori di presidio ambientale (ex art.36)*
- NO-INS — *Territori non insediabili (ex art.37)*
- AA — *Ambiti produttivi artigianali*
- AC — *Ambiti di cava*
- AS — *Ambiti sportivi speciali*
- DT — *Distretti di trasformazione (ex art.29)*
- ar — *Aree di intervento*
- *Servizi esistenti e di progetto*
- *Infrastrutture esistenti*
- *Infrastrutture di progetto*
- *Percorsi pedonali e ciclabili*
- *Percorso pedonale sospeso*
- *Viabilità a traffico specialistico*
- *Tracciato tramvia*
- *Aree storicamente esondate*
- *Espansione attrezzature cimiteriali*
- *Fascia di rispetto cimiteriale*
- A1-A11 — *Localizzazione manufatti (ruderi o edifici trasformati) produttivi di interesse storico culturale*

LIMITE AREA OGGETTO DI P.U.O.

Territori non insediabili (ex art. 37, L.U.R. n. 36/97): NO-INS
NO-INS amb : territori non insediabili con valore ambientale

1. Identificazione
Sono tutte quelle aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali, archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.
Pertanto con questa accezione sono state individuate dal P.U.C. tutte le restanti parti di territorio non urbanizzato non compreso nelle classificazioni di cui sopra.
Quindi sono comprese tutte le zone collinari, quelle lungo i crinali principali ed i fondovalle non insediati, e quelle aree particolari del territorio, urbanizzato o no, per cui si deve garantire un regime di non insediabilità: cioè zone umide e corsi dei torrenti, aree archeologiche, zone di particolare pregio ambientale e culturale, cave e discariche, zone da rimboschire e rinaturalizzare.

2. Esiti da conseguire
Il P.U.C. prevede la completa e assoluta tutela per tale territorio, senza dimenticare la possibilità di fruizione e valorizzazione turistica di tutte le aree ritenute di pregio sotto il punto di vista ambientale, ecologico, paesistico e culturale.
Sono da considerarsi sotto questa accezione, ad esempio, l'area del Torrente Sanrobbia, il crinale del Monte Castellino, l'ambito vallivo e collinare a monte dell'abitato di Luceto, l'area del crinale spartiacque-contrassegnata dall'Alta Via dei Monti Liguri ed i crinali principali dipartenti da esso, e molte altre.
In queste aree è favorita la possibilità di penetrazione e di fruizione tramite il recupero di percorsi esistenti da utilizzarsi come vie di percorrenza pedonale, ciclabile, ippica. Ed è consentita la possibilità di realizzazione di strutture pubbliche necessarie per la migliore fruizione dal punto di vista culturale e turistico-ricreativo.

3. Destinazioni d'uso principali e complementari
Nel territorio non insediabile «NO-INS» sono consentiti solo interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche finzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli ecdivisi mente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.
Sono ammessi interventi di rinaturalizzazione, di protezione e di miglioramento ambientale: cioè recupero e rinaturalizzazione di cave e discariche dismesse, tutela di argini e fondo dei torrenti, rimboschimento di aree percorse dal fuoco e consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

SUB-AMBITO 1.2 : Riobasco - La Pace

IDENTIFICAZIONE
Descrizione geografica
L'area comprende il fondovalle del torrente Riobasco ed il territorio collinare lungo i suoi versanti, fino al confine comunale di Stella S. Giovanni.
E' caratterizzata da un'antropizzazione agricola (fasce e terrazzamenti con coltivazioni a frutteto ed olveto ed aree pianeggianti nel fondovalle) e da zone boscate nella parte collinare (i due versanti della valle).
Accessibilità e visibilità
Continuita dalla S.S. del Sassello che corre lungo il fondovalle e da cui si dipartono alcune strade di collegamento con le aree limitrofe (Borgo degli Ulivi, valletta del Rio Remmone).
Il versante collinare sinistro presenta percorsi pedonali che ricalcano antichi tracciati storici di possesso del territorio.

NORMATIVA
Obiettivi da conseguire
Il P.U.C. intende salvaguardare la struttura antropica storicamente consolidatasi in questa zona e mantenere inalterata e protetta la restante parte di territorio non antropizzato. Intende inoltre fermare l'aggressione edilizia ai versanti collinari (Borgo degli Ulivi) in modo da non distruggerne i valori paesistico-ambientali residui.
Aree di conservazione e riqualificazione
AGR int-est : vedi Normativa generale.
[p] L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come fasce A, B, C e alveo attuale del T.Riobasco e come aree a suscettività di dissesto molto alta Pg4 ed alta Pg3b. Valgono quindi le relative norme.
NO-INS amb : vedi Normativa generale.
[p] L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come fascia C del T.Riobasco. Valgono quindi le relative norme.
Indicazioni di livello puntuale
*- [*5] Il versante collinare compreso tra il crinale Monte Pino - Monte Mola ed il fondovalle in località La Pace è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.5222i di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in regione delle sue caratteristiche tale area ci deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NO-INSamb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANIMA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*

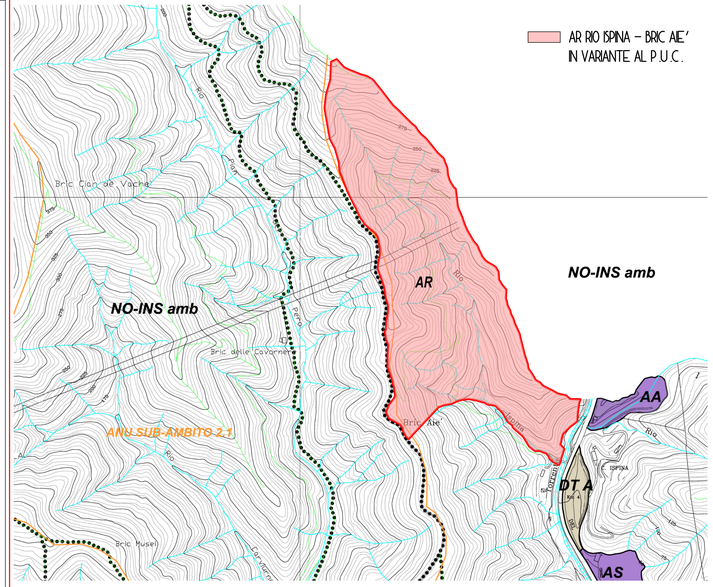
SUB-AMBITO 2.1 : Rio Buraxe - Luceto

IDENTIFICAZIONE
Descrizione geografica
L'area comprende tutto l'ambito vallivo del Rio Buraxe fino al limite dell'abitato di Luceto e, a nord, fino al confine comunale che corre lungo il crinale principale.
L'area è caratterizzata da un'antropizzazione agricola limitata alle parti collinari e di fondovalle limitrofe al centro abitato.
Tutto il restante territorio presenta notevoli valori dal punto di vista paesistico-ambientale: pertanto esso dovrà essere conservato inalterato nella maniera più restrittiva possibile e ne dovrà essere potenziata la fruizione pubblica e la salvaguardia.
Accessibilità e visibilità
Il primo tratto dell'area è accessibile vescolarmente dal borgo di Luceto con notevole difficoltà. L'esistenza in questo luogo di una zona a servizi (centro ippico) necessita di una viabilità più adeguata.
La restante parte di valle (Rio Buraxe e Rio Fian del Pero) è servita da una strada di fondovalle e da percorsi di crinale su entrambi i dupluvi che la delimitano.

NORMATIVA
Obiettivi da conseguire
Il P.U.C. intende salvaguardare l'aspetto paesistico-ambientale prevalente dell'area e la sua connotazione antropica mediante un'azione di tutela sull'esistente, combinata ad un mantenimento delle funzioni agricole della parte bassa della valle.
Il centro ippico esistente sul fondovalle, potenziabile con funzioni agrituristiche, potrà consentire una maggiore fruizione turistico-ecologica dell'intera valle attraverso l'utilizzo ed il miglioramento di sentieri e percorsi esistenti (fondovalle e crinali) come percorsi ippici e turistici.
Aree di conservazione e riqualificazione
AGR int-est : vedi Normativa generale
NO-INS amb : vedi Normativa generale.
Indicazioni di livello puntuale
- Data la situazione precaria di accesso alla zona servizi (centro ippico) attraverso il centro abitato, si prevede per questo tratto la creazione di una nuova strada che colleghi la viabilità esistente con tale area.

- È da incentivare il recupero dei manufatti abbandonati esistenti nella valle mediante interventi tipologicamente corretti, a fini di un loro riuso funzionale di presidio dell'invaso vallivo.
*- [*5] Il versante collinare compreso tra il crinale Monte Pino - Monte Mola che scende verso Luceto è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.5222i di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in regione delle sue caratteristiche tale area ci deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NO-INSamb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANI-MA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*
*- [*6] Il versante collinare che dal crinale di Monte Castello scende verso il Rio Buraxe e Luceto è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.5222i di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003, in regione delle sue caratteristiche tale area ci deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NO-INSamb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANI-MA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*

– STATO ATTUALE –



– IN VARIANTE –

AR – RIO ISPINA – BRIC AIE'

Identificazione
L'ambito di riqualificazione AR individuato occupa un'area in sponda destra del rio Basco a confine con il Comune di Stella, in Località Rio Ispina e Bric Aie.
L'area risulta morfologicamente adatta ad essere sistemata con l'abbancamento di materiale pulito proveniente da rocce e terre di scavo ed essendo confinante con la vallata di Rio Fian del Pero – Carviuxe – Buraxe, particolarmente idonea a sistemazione avvenuta, alla realizzazione di un'area attrezzata per il divertimento collegata ai percorsi naturalistici esistenti nella vallata.

La dimensione dell'ambito di riqualificazione e la destinazione d'uso finale ad attività ludico-sportive, attrezzature per il divertimento offrono l'occasione strategica per il rilancio del settore turistico di tutto il Comune di Albisola Superiore. Le ricadute possono attivare altri processi di riqualificazione sia delle aree urbanizzate, sia delle aree naturali dell'entroterra.
Ai fini dell'intervento, i necessari apporti di terre e rocce costituiranno risposta positiva alle pressanti esigenze che sorgono in connessione con importanti interventi urbanistico – edilizi in corso o in previsione nel circondario.

Esiti da conseguire
Il P.U.C. consente un intervento che dovrà:
- riconoscere il particolare valore delle risorse territoriali presenti e salvaguardare i caratteri di identità storica e paesistica della zona che caratterizzano in particolare la vallata del Rio Pian del Pero, Buraxe e consentono, attraverso la riqualificazione dei percorsi, la fruizione da parte della collettività;
- comportare la rinaturalizzazione delle aree interessate dalle necessarie sistemazioni con inserimento delle attrezzature necessarie allo svago, al tempo libero ed allo sport;
- essere integrato in modo da valorizzare il nucleo principale costituito dal parco avventura.

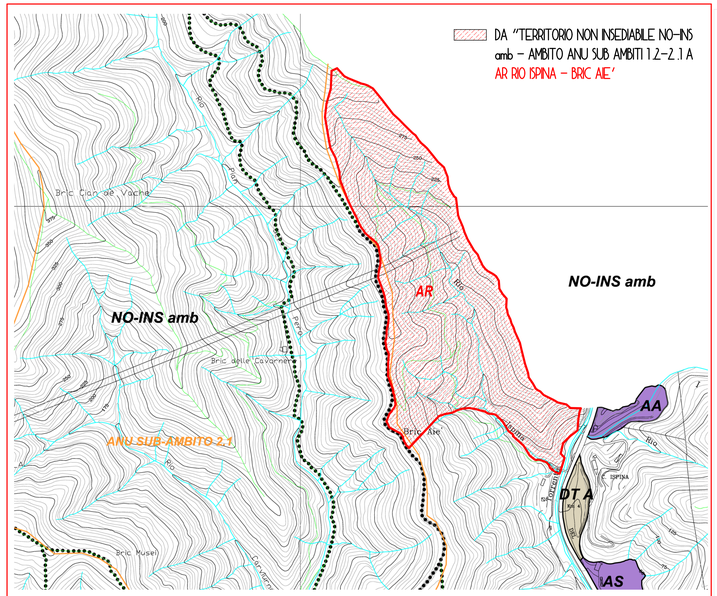
Indicazioni progettuali
Qualsiasi intervento presuppone la previa approvazione del P.U.O., salvi quegli interventi manutentivi e di semplice preparazione che, per principi generali, prescindono da uno strumento urbanistico operativo.
Il progetto sarà corredato da uno studio di sostenibilità ambientale, trattandosi di un'area da valorizzare e da tutelare. L'edificazione è limitata a contenute strutture di servizio (spogliatoi, locale informazioni, servizi igienici, bar, chioschi, uffici logistica, residenza del custode) nelle varie aree attrezzate.
Oltre alla viabilità interna, è previsto un adeguato circuito di percorsi ciclabili e pedonali, che consentono la completa fruizione del distretto e della vicina vallata del rio Pian del Pero, Carviuxe, Buraxe.
In particolare dovranno essere previste connessioni tra gli spari destinati alle aree attrezzate ludico-sportive e al parco avventura e gli spazi aperti.
Sono previste opportune serioni stradali atte a consentire una percorrenza veicolare, pedonale e ciclabile protetta e alberata, accanto alle aree attrezzate.

Destinazione d'uso
L'ambito di riqualificazione è destinato alla realizzazione di un'area attrezzata per lo svago, il tempo libero e lo sport.
La sistemazione dell'area avverrà con movimentazione di terra all'interno del P.U.O. e anche con apporti di materiale idoneo e debitamente verificato proveniente da rocce e terre di scavo.

Parametri urbanistici ed edilizi
Dimensione dell'area: 217.870 mq
Funzione caratterizzante: impianti ludico-sportivi attrezzati all'aperto
Funzioni annesse:
- servizi complementari ed accessori agli impianti ludico – sportivi all'apecto quali:
- bar, ristorante, servizi igienici, spogliatoi, uffici-logistica, residenza del custode;
- spari per parcheggio e verde, strutture per outdoor night.

Edificabilità massima:
Densità edificatorie: Le quantità superficiarie sono demandate al P.U.O. che non potrà, comunque, prevedere una superficie agibile totale, per l'intero distretto, superiore a mq. 700,00

Margine di flessibilità esecutiva in sede di P.U.O.
In sede di progettazione esecutiva, fermo restando la superficie agibile complessiva prevista dal P.U.O., è consentito uno scostamento:
per opere fuori terra:
A) nelle dimensioni planimetriche: -2/+2 m
B) nelle dimensioni altimetriche: -1,5m/+1,5 m in traslazione.
Rientrano nei margini di flessibilità del piano modifiche alle opere di urbanizzazione (aree verdi attrezzate, strade, ponti, parcheggi, arredo urbano, illuminazione, percorsi pedonali, fognature, vasca di raccolta acque, etc.) mantenimento di eventuali opere provvisionali, concordate o richieste dalla Amministrazione, fermo restando le dotazioni di standard urbanistici minimi previsti dal P.U.O.
Rientrano nei margini di flessibilità del P.U.O., quindi costituiscono variante soltanto a scala edilizia e non urbanistica, le modifiche alle previsioni della strada privata e pubblica ed opere connesse.



– IN CONFRONTO –

COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

P.U.O.

Progetto urbanistico operativo di iniziativa privata in territorio non insediabile No-Ins Amb- Ambito ANU-SUB Ambiti 1.2-2.1- LOCALITÀ RIO ISPINA - BRIC AIE per la realizzazione di attività ludico-sportive e naturalistiche - Variante al P.U.C. ed al P.T.C.P. in applicazione dell'art. 59 della L.R. 36/97

Oggetto:
PROPOSTA DI VARIANTE AL P.U.C.



Soggetto attuatore:
SOCIETÀ "IL GAROFANO S.R.L."
Via Felice Cavallotti, 11/4 - 16146 Genova

Progetto:
STUDIO TECNICO ING. PAOLO BAGNASCO
Via Vernetti, 14/3 - 17014 Cairo M.tte (SV)

Progettazioni specialistiche:
ITEC engineering S.r.l.
via Antonio Cecchi, 7/9 - 16129 Genova
Dott. Geologo PAOLA REVERDITO
via Garibaldi, 94 - 17043 Carcare (SV)
Dott. Forestale UMBERTO BRUSCHINI
via Della Libertà, 4/5- 16129 Genova

DATA: NOVEMBRE 2013
SCALA: 1:5.000
TAVOLA 67ter