

PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA – INTERVENTO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, AI SENSI DELL'ART. 3, COMMA 1, LETTERA F) DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N.380 E DELL'ART. 16 DELLA L.R. 6 GIUGNO 2008 N.16 E S.M.I. RICADENTI NEGLI AMBITI AGR SER E AU 1.2 DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE DI ALBISOLA SUPERIORE

MODIFICA ALL'ISTANZA PRESENTATA IL 19 MARZO 2013

Ubicazione COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Codice commessa

Committente SPOTORNO

Oggetto elaborato SCHEDA M IN VARIANTE ALLE NORME DI CONFORMITÀ E SCHEDA PROGETTUALE DEL PUC

Numero elaborato -

Nome file -

Scala -

Progettisti responsabili architetto Massimo Armellino architetto Fabio Poggio



consegna		data	note	elaborato da	verificato da
		16.11.2016		arch. C. Pizzo	arch. F. Poggio

revisioni		data	note	elaborato da	verificato da
1					
2					
3					
4					
5					

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

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Ambiti AGR ser e AU 1.2



ESTRATTO DEL PUC - SCALA 1:5000

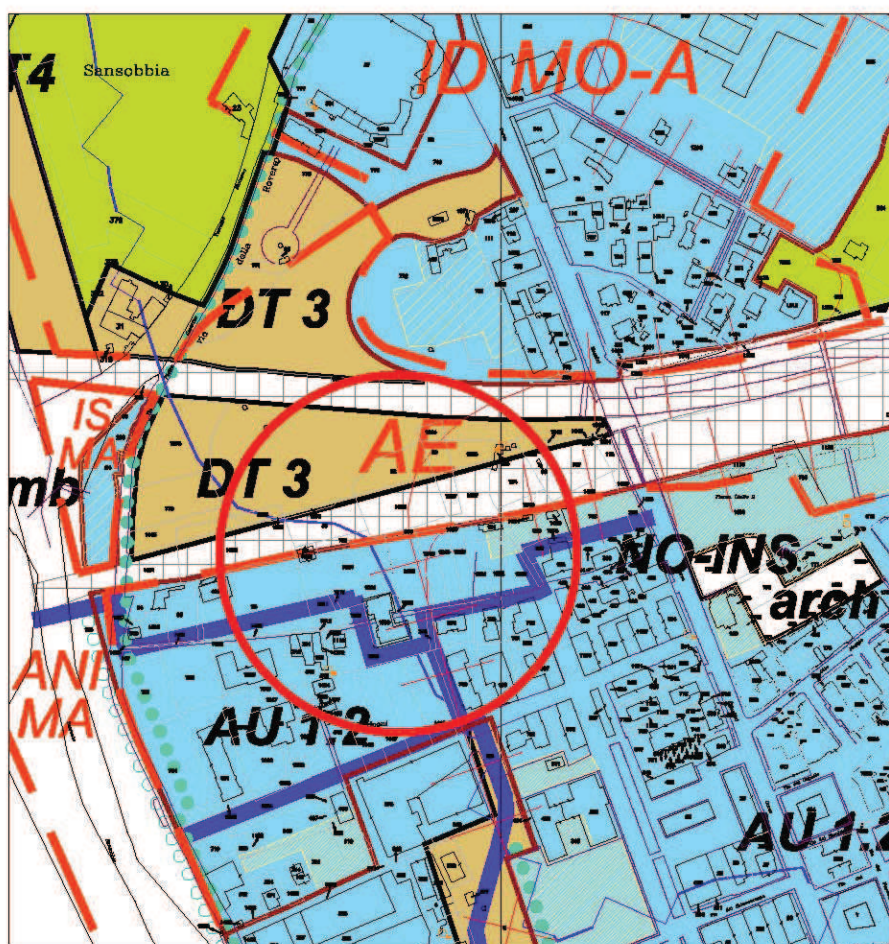
Il lotto di intervento ricade in due diversi ambiti di Puc; in particolare in:

AGR ser _ aree di produzione serricola: zone che presentano una struttura agricola consolidata e pienamente funzionante, un'impostazione produttiva già orientata specialisticamente ed un minimo impatto dal punto di vista paesistico-ambientale poiché prevalentemente sul piano.

AU 1.2 _ aree di riqualificazione 1.2: area urbana ad alta densità che si è sviluppata a partire dal post bellico. La residenza è la funzione prevalente, insieme ad un tessuto commerciale piuttosto ricco e a servizi pubblici.

Nella realtà dei fatti però non si registra alcuna differenza tra le sue aree indicate nel Puc, infatti l'area come precedentemente descritta, appare come un lotto omogeneo, con tracce di una struttura agricola non più pienamente funzionante, fatto evidentemente avvallato anche dalle perimetrazioni degli ambiti di PTCP precedentemente illustrati.

La variante in oggetto propone quindi lo stralcio della perimetrazione dell'area AGR ser che appare anacronistica e in discrasia con la natura dei luoghi e la ricomprensione della suddetta zona stralciata in area AU 1.2.



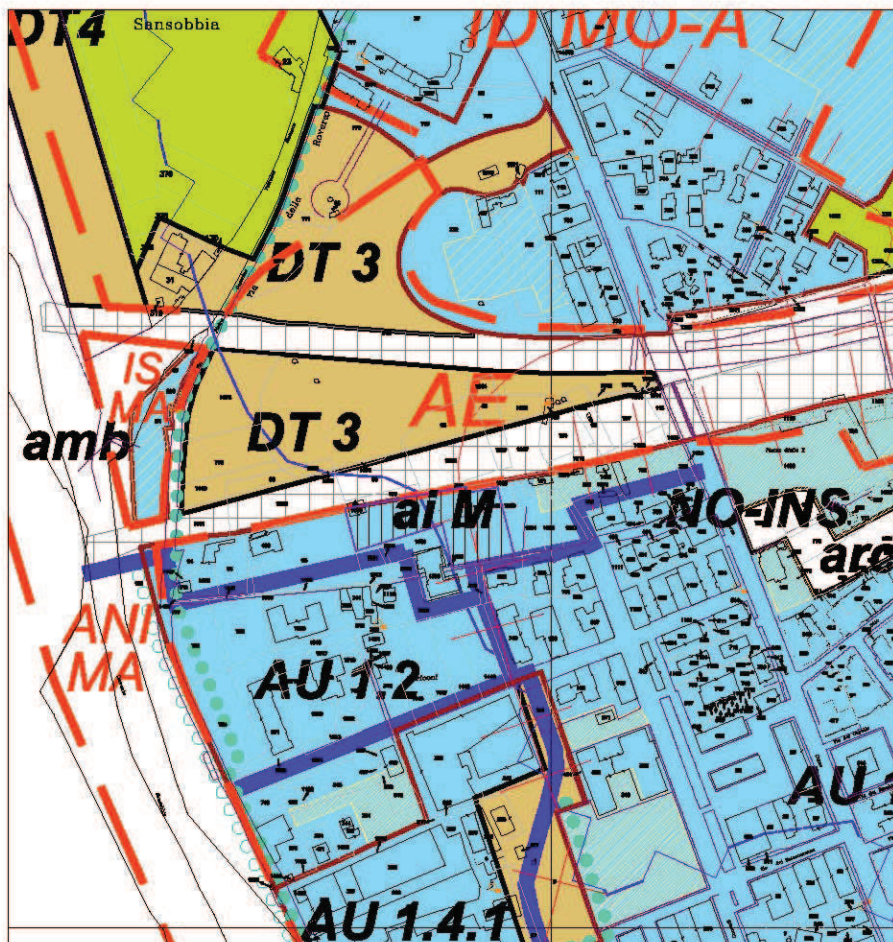
ESTRATTO DEL PUC - VARIAZIONE PERIMETRAZIONE - SCALA 1:5000

L' area di riqualificazione AU 1.2 ammette al suo interno funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona (rif. paragrafo destinazione d'uso delle norme di conformità).

Propone interventi sugli edifici esistenti e norma al suo interno due aree di intervento rimandando alle schede norma B e C.

Data la natura del lotto di intervento si propone quindi l'inserimento di una nuova schede di norma che consenta la riqualificazione del lotto, normandolo puntualmente.

La presente variante stabilisce quindi l'inserimento di una nuova area di intervento ai M, di seguito individuata.



ESTRATTO DEL PUC - INDIVIDUAZIONE NORMA D'AMBITO ai M - SCALA 1:5000

Scheda	M. Area tra via Mariconi e Rilevato ferroviario
Ambito	Albisola Capo
Subambito	Area di riqualificazione

parametri urbanistici ed edilizi

dimensione area	3548 mq
funzioni ammesse	residenza
sup. agibile max	816,04 mq
n° piani	due
indice	0,23 mq/mq
modalità di attuazione	PUO

ai M ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C. Valgono, quindi, le relative norme.

Aree aiM

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso.

L'indagine geologica dovrà comprendere:

- esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e la determinazione "in situ" di alcuni parametri geotecnici .
- analisi granulometrica dei depositi alluvionali;
- studio del comportamento della falda; attraverso misurazioni periodiche dei livelli piezometrici .
- studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare
- per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture, la classificazione e la progettazione sismica; (da definire attraverso schede). In particolare dovrà essere verificato il rischio di liquefazione.
- analisi delle possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.

VINCOLI

Distanza tracciato ferroviario:

Relativamente alla distanza dal **tracciato ferroviario**, cfr. codice della distanza dagli assi ferroviari, si evidenzia la non conformità alla norma essendo la distanza pari a **c.a. 5 m** anzichè ai **30 m** previsti dalla normativa.

Vincoli paesistici

L'area in oggetto **NON** rientra tra quelle tutelate dall'art. 142 del Dlgs 42/2004 in quanto ai sensi del comma 2 alla data del 06-06-1985 era delimitata dallo strumento urbanistico vigente (P.R.I.S.) come zona B. Non risulta sottoposta alla dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona panoramica del comune di Albisola Superiore cui al D.M. 04/07/1964 in quanto esterna.

