

## **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, bocciolina) 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 mixité 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:123.200 mq

**Aree di riqualificazione diffusa** St: 47.800 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 dal Centro Storico di Albenga, dagli ambiti di conservazione e ripristino ambientale della marina di Vadino, del Parco Archeologico, dell'Ambito di riqualificazione del margine orientale del Centro Storico, 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; oltre all'uso C3 limitatamente a strutture specializzate strettamente connesse alle funzioni sportive

	dell'area.
	-----
<b>Edilizia residenziale sociale, convenzionata e pubblica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• S – funzioni di servizio</li> </ul> <p>cfr. l.r. 3 dicembre 2007, n. 38.</p> <p>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)</p>
<b>Modo di attuazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nessuna prescrizione</li> <li>• PUO di iniziativa pubblica;</li> <li>• Intervento in attuazione diretta per le funzioni di servizio.</li> </ul>
<b>Dotazioni urbane di standard</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Cessioni di aree e dotazione di parcheggi come disposto dalle norme relative agli usi.</li> <li>• I parcheggi pubblici e pertinenziali dovranno essere interrati o in autosilo.</li> <li>• Dovrà essere realizzata una bretella di collegamento nord-sud a supporto del traffico di attraversamento del distretto.</li> <li>• La viabilità esistente residua dovrà essere riqualificata in zona 30.</li> </ul>
<b>contributo alla città pubblica</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nel quadrante ovest dovrà essere riqualificata 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;</li> <li>• Nel quadrante nord, est e sud, nelle aree non insediabili, dovrà essere realizzato un parco urbano;</li> <li>• 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;</li> <li>• Nel quadrante nord, nelle aree non insediabili,</li> </ul>

<b>Prescrizioni ecologico - ambientali</b>	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• cfr. Regole ambientali</li> </ul>
<b>Disposizioni transitorie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• L'attuazione delle previsioni inerenti il distretto è subordinata alla dismissione o interrimento degli elettrodotti (TERNA e RFI) ricadenti nel distretto.</li> <li>• Il Quadro conoscitivo del PUO dovrà fare riferimento alle schede allegate alle presenti norme di attuazione;</li> <li>• 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. In tale eventualità il programma di attuazione potrà prevedere opportune forme di premialità fiscale attraverso la riduzione degli Oneri di urbanizzazione</li> </ul>
<b>Elementi di approfondimento del PUO</b>	
<b>Disposizioni per le aree di riqualificazione diffusa</b>	
<b>Carico insediativo aggiuntivo</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Si applica l'art. 2.7 - "Ambito di riqualificazione urbana" delle Norme di conformità e di congruenza.</li> </ul>
<b>Densità territoriale attesa</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• -----</li> </ul>
<b>Usi ammessi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• R – funzione abitativa. Non è ammesso l'uso R3 – Residenza turistica.</li> </ul>
<b>Modo di attuazione</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Per le aree di riqualificazione diffusa vale la normativa degli ambiti di riqualificazione urbana.</li> </ul>
<b>Edilizia residenziale sociale, convenzionata e</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Non richiesta</li> </ul>

<b>pubblica</b>	
<b>Dotazioni urbanizzative</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cessioni di aree come disposto dalle norme relative agli usi;</li><li>• Riqualificazione funzionale ed integrazione delle reti di sottoservizi, riqualificazione fruitiva della viabilità esistente.</li></ul>
<b>Contributo alla città pubblica</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Non richiesto</li></ul>
<b>Prescrizioni ecologico-ambientali</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• cfr. VAS</li><li>• razionalizzazione ed incremento della qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;</li><li>• realizzazione della rete di raccolta delle acque di origine meteorica con recapito in corpi idrici superficiali o al suolo, previa laminazione;</li><li>• incremento della permeabilità dei suoli rispetto allo stato attuale;</li><li>• adozione di sistemi di copertura degli edifici a basso impatto ambientale (tetti verdi).</li></ul>

## **DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE**

*Rapporto con la disciplina di livello locale di PTCP*

<b>Assetto</b>	<b>Regime</b>	<b>Previsione</b>
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.

*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 ciclopeditoni*

I principali percorsi pedonali e ciclopeditoni 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 ciclopeditoni 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 fruibili, 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:

- dovranno essere adottati accorgimenti per la protezione passiva degli allagamenti, specie in caso di presenza di elementi interrati (l'area ricade in fascia C del vigente Piano di Bacino);
- dovranno essere approfondite le caratteristiche idrogeologiche dell'area per definire le interferenze degli interventi previsti (in particolare interrati) sul regime della falda, al fine cioè di verificare e che gli interventi non modifichino l'andamento e regime della falda con conseguente impoverimento della stessa e diminuzione della portata di emungimento dei pozzi localizzati a valle della caserma che forniscono acqua per uso potabile i comuni di Alassio e Laigueglia; inoltre si dovrà provvedere a verificare la compatibilità delle nuove previsioni con la zona di rispetto di 200 m. della derivazione idrica per consumo umano (cod. concessione 106600070) che da quanto riportato nella cartografia regionale ricade parzialmente nell'area della caserma Turinetto; nel caso di falda freatica interferente con nuove strutture edilizie interrate, è fatto divieto di utilizzare impianti di emungimento per l'abbattimento locale della superficie freatica;
- valutare la capacità di carico dei singoli bacini fognari in termini di abitanti equivalenti di progetto/serviti e la compatibilità rispetto al volume di reflui aggiuntivo stimato in riferimento ai nuovi abitanti previsti. Qualora venisse verificata che la capacità depurativa non sia compatibile con le previsioni di aumento di peso insediativo, sarà necessario rendere l'attuazione delle proposte previsioni sostenibili per quanto attiene l'aspetto della raccolta e della depurazione dei reflui, prevedendo idonee risposte tali da risultare conformi, non solo rispetto all'esclusivo ambito locale ma riferite all'agglomerato di Albenga, a quanto disposto dagli art. 3 (collettamento) e 4 (livelli di trattamento) della direttiva 91/271/CEE, recepita dal D.Lgs 152/2006 e alla L.R. n. 4/2012 "Misure urgenti per la tutela delle acque";
- il recupero delle acque meteoriche per usi irrigui nelle aree verdi, tenendo conto del Regolamento Regionale n. 4/2009 riguardante il trattamento delle acque di prima pioggia, ad oggetto "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne (L.R. n. 39/2009)";
- dimostrare che la qualità dei suoli oggetto delle modifiche della destinazione d'uso sia compatibile, con le attività che vi si vogliono

svolgere, attraverso indagini preliminari idonee, effettuate ai sensi dell'art. 242 comma 2 del D.Lgs.152/2006;

- 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;
- si dovrà provvedere ad una revisione del piano di classificazione acustica mediante variante all'attuale zonizzazione, al fine di adeguare le classi acustiche alle effettive caratteristiche e destinazioni d'uso del territorio; perseguire il raggiungimento del clima acustico idoneo per questa tipologia di struttura (classe 1) attraverso una corretta organizzazione dell'insediamento per definire la migliore localizzazione degli usi e degli edifici. Eventuali interventi di mitigazione dovranno essere preferibilmente costituiti da terrapieni integrati da impianti vegetali e comunque dovranno essere attentamente studiati dal punto di vista paesaggistico e architettonico;
- elevati standard microclimatici dello spazio urbano, in particolare nel nuovo sistema insediativo;
- i nuovi insediamenti dovranno garantire un corretto controllo dell'apparato energetico estivo/invernale, ventilazione, illuminazione naturale; requisiti minimi per il miglioramento del rendimento energetico degli edifici; quota minima per il contributo di energie rinnovabili (a tale proposito si segnala che la L.R. 22/2007 impone nella progettazione di nuovi edifici la previsione di almeno il 50% di acqua calda da impianti solari termici);
- la qualità ambientale degli spazi aperti, con particolare riferimento alle aree a verde urbano ed allo spazio pubblico prospiciente la collina del Pilone;
- dovrà essere razionalizzata la qualità tecnologica e funzionale delle reti dei sottoservizi;
- la realizzazione di una rete di teleriscaldamento di quartiere, favorendo processi di micro/cogenerazione o trigenerazione;
- la copertura degli edifici dovrà essere a basso impatto ambientale;
- il progetto dovrà comprendere uno studio di bacino di interesse del polo scolastico (collegamenti tra la scuola e il territorio servito, vicinanze e raggiungibilità e condizioni di sicurezza dei nodi di traffico - stazione ferroviaria, autobus, svincoli autostradali) in modo da garantire quanto

prescritto dalle "norme tecniche relative all'edilizia scolastica" dettate dal D.M. 18/12/1975 e ssmmii;

- verificare la compatibilità del plesso scolastico e la vicina attività di raccolta del materiale ferroso (DM 18/12/1975).

#### *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*

Dovrà essere previsto l'impianto di alberature autoctone ad alto fusto a bassa idroesigenza 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.

La progettazione del verde pubblico dovrà essere in linea con le indicazioni contenute nel Quaderno della pianificazione regionale relativo al Sistema del verde, con specifico riferimento agli elenchi delle specie da impiegare nella progettazione di tali spazi, facendo riferimento, in particolare, a quelle meno idroesigenti.