

COMUNE  
DI  
ALBISOLA SUPERIORE

(Provincia di SAVONA)



**P.U.O.**  
**sub ambito AU 2.1**  
nucleo storico di  
Albisola Superiore

RELAZIONE  
ILLUSTRATIVA

RELAZIONE  
FINANZIARIA

arch. Pietro Cozzani

arch. Danilo Demi

arch. Federica Alcozer

Studio geologico tecnico: geol. G. B. Piacentino

Aggiornamento:  
**Febbraio 2011/ Dicembre 2011**

**In rosso: nuovo testo - febbraio 2011      testo eliminato : ~~=====~~**

In seguito le Controdeduzioni alle Osservazioni presentate a seguito D.G.C. n°153 del 13.07.2009

**In blu : nuovo testo - ottobre 2011      testo eliminato : sssssssssssss**

Documento aggiornato ai pareri della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Regione Liguria  
ricevuto dal Comune di Albisola Superiore in data 14.07.2011 e 19.12.2011

## NUCLEO STORICO DI ALBISOLA SUPERIORE

### Indice

### PREMESSA

Questo documento tratta del lavoro di revisione, approfondimento e verifica di un precedente strumento urbanistico attuativo per il centro storico di Albisola Superiore, la cui approvazione non è mai stata perfezionata dal Consiglio Comunale: da Piano Particolareggiato per le zone CR12 e CR 13, a strumento urbanistico attuativo nella forma di PUO (progetto urbanistico operativo) ai sensi della L.R. n. 36/1997.

### Dal PP al PUO

L'articolo 50 della legge urbanistica regionale n. 36/1997 disciplina il PUO e sancisce il passaggio dal vecchio strumento attuativo Piano Particolareggiato al nuovo Progetto Urbanistico Operativo, tanto da definire nel dettaglio i contenuti e gli elaborati che formano lo strumento:

*1. Il PUO contiene gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali idonei a realizzare lo sviluppo operativo dei distretti di trasformazione.*

*2. Gli elaborati del PUO sono costituiti da:*

*a) relazione illustrativa che:*

*1) dia conto, tra l'altro, della congruenza del PUO rispetto al PUC;*

*2) indichi i soggetti, le modalità finanziarie e gestionali, i tempi delle trasformazioni;*

*b) documentazione grafica e/o descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi comprese le necessarie indagini e verifiche sotto il profilo geologico e geotecnico;*

*c) progetti in scala adeguata idonei a definire:*

*d) l'assetto planovolumetrico, fisico-morfologico e funzionale degli interventi, tenuto conto delle risultanze delle indagini e delle verifiche di cui alla lettera b);*

*e) le connessioni fisico-morfologiche e funzionali con l'ambito circostante;*

*f) le reti infrastrutturali ed i servizi pubblici e di uso pubblico con eventuale individuazione dei sub-distretti di operatività minima ed attribuzione ad essi delle relative quote, definite in modo da consentire la realizzazione di parti significative e funzionali del complesso delle infrastrutture e dei servizi del distretto;*

*g) specifiche norme di attuazione contenenti l'indicazione:*

*h) delle tipologie e dei parametri urbanistici ed edilizi relativi agli interventi di trasformazione, con i relativi margini di flessibilità;*

*i) delle prescrizioni di carattere geologico e geotecnico da osservarsi nella realizzazione degli interventi;*

*l) delle modalità per l'attuazione degli interventi, con particolare riferimento al riparto del costo delle infrastrutture e dei servizi pubblici fra i soggetti attuatori dei singoli interventi;*

*m) dei relativi effetti a norma dell'articolo 53;*

*n) protocolli di intesa e contratti, anche a livello di schema, necessari all'operatività del PUO da stipulare successivamente o contestualmente alla sua approvazione, ivi compresi gli assensi delle Amministrazioni ed Aziende Autonome dello Stato od Enti di gestione, qualora il PUO stesso investa beni appartenenti al rispettivo demanio o patrimonio indisponibile;*

*o) lo schema di convenzione urbanistica;*

*p) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel PUO.*

*q). Il PUO contiene lo studio di sostenibilità ambientale di cui all'articolo 11, comma 4.*

*Lo schema di convenzione di cui al comma 2, lettera f), deve prevedere:*

*a) la cessione o il vincolo ad uso pubblico delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero di allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché la loro diretta esecuzione, a scomputo, in tutto o in parte, degli oneri relativi a dette opere determinati ai sensi di legge;*

*b) i termini per la cessione delle aree per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;*

*c) le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione;*

*d) gli elementi progettuali delle opere da eseguire, le modalità di controllo sulla loro esecuzione ed i criteri e le modalità per il loro eventuale trasferimento al Comune;*

*e) le sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione.*

*Il PUO di iniziativa pubblica contiene altresì l'indicazione del termine entro il quale i soggetti interessati sono tenuti a presentare la convenzione di cui al comma 4, da approvare con deliberazione del Comune secondo quanto previsto dallo Statuto e da trascrivere, a cura e spese dei soggetti attuatori, nei registri immobiliari.*

*Il PUO di iniziativa privata deve essere corredato da un atto unilaterale d'obbligo avente i contenuti dello schema di convenzione di cui al comma 4.*

Partendo dai contenuti indicati dalla legge e dalle caratteristiche proprie del centro storico in esame si è proceduto ad analizzare la situazione esistente e a verificare la documentazione conoscitiva in nostro possesso.

La prima parte del lavoro ha riguardato la lettura del centro storico di Albisola Superiore come patrimonio storico architettonico nel suo insieme e rispetto al contesto in cui è inserito. Si citano gli aspetti affrontati:

- la rete viaria, suddivisa in percorsi pedonali e carrabili, con l'indicazione dei principali dati altimetrici, nonché degli allineamenti;
- gli spazi di sosta e di parcheggio;
- gli spazi per le attrezzature di interesse pubblico.

La seconda parte del lavoro ha avuto come tema centrale lo studio della consistenza edilizia del centro storico di Albisola Superiore, delle caratteristiche quantitative e qualitative di maggior dettaglio. Per questa parte sono stati elaborati documenti significativi per i seguenti aspetti:

- rilievo del piano terreno e della sezione tipologica con l'indicazione delle sovrastrutture;
- analisi delle condizioni igieniche generali;
- condizioni statiche e di conservazione;

- stato delle proprietà e destinazione d'uso dei vari piani;
- individuazione e documentazione dei valori architettonici, ambientali ed monumentali.

La terza del lavoro parte ha riguardato gli approfondimenti necessari per effettuare le scelte progettuali, per arrivare a definire nel dettaglio le parti da conservare, da riqualificare e le nuove edificazioni:

- gli edifici destinati a demolizione ovvero soggetti a restauri o a bonifica edilizia;
- la suddivisione delle aree in isolati e lo schema plani-volumetrico degli edifici previsti;
- gli elenchi catastali delle proprietà da espropriare o vincolare;
- le norme tecniche di attuazione e le eventuali prescrizioni speciali;
- la previsione di massima delle spese necessarie per l'attuazione delle previsioni del piano.

La quarta parte del lavoro si è incentrata su gli interventi di nuova costruzione, ad uso residenziale, creati a completamento del tessuto esistente a carattere storico; le nuove costruzioni sono state pensate come edifici "mimetici", architetture che riprendono le principali caratteristiche del costruito storico. Si tratta di otto interventi, due di **sostituzione edilizia** con demolizione del volume esistente e successiva ricostruzione, sei di **nuova costruzione**.

**Le modifiche intervenute a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PUO alla prima adozione con Delibera di CC n° 96 del 27.12.2007**

A seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PUO adottato sono state apportate le seguenti modifiche:

- 1) Viene modificata la perimetrazione del PUO adottato, variando quindi il PUC, sia in aggiunta sia in sottrazione. Una più attenta considerazione del tessuto storico e del suo intorno hanno suggerito alcune modifiche. In particolare:  
Vengono inglobate nel perimetro di piano la villa Zambellini ed il suo parco, gli edifici e l'area interna al complesso delle cantine, la collina del Castellaro nonché le aree storicamente pertinenti alla villa Gavotti (il labirinto della villa), la sponda destra del torrente Riobasco sul fronte della villa Gavotti.  
Vengono, inoltre, inserite nel perimetro del PUO le case situate in località Masocco.  
Sono stati, invece, esclusi dalla perimetrazione del PUO alcuni edifici posti a nord dell'edificio del Comune lungo via Alessandria in quanto di edilizia moderna e fuori dal tessuto storico. Questi ultimi edifici, mediante una variante al PUC, sono stati inglobati nella zona urbanistica subito adiacente al perimetro del PUO.
- 2) I nuovi edifici proposti per la ricucitura del tessuto storico sono stati riprogettati sia per quanto attiene alla tipologia architettonica sia nel loro inserimento urbanistico.
- 3) I nuovi edifici sono stati posizionati lungo ed in adiacenza alla croce come da impianto storico dell'edificato di Albisola Superiore.
- 4) In accoglimento di un'osservazione viene previsto un nuovo intervento sul terreno foglio 27 mapp. 306-307.
- 5) La nuova previsione come da punto 4) ha consentito di migliorare sensibilmente l'immissione veicolare da Corso Italia: ciò ha consentito di avere uno schema circolatorio più efficiente separando i flussi veicolari da quelli pedonali.
- 6) Le opere di urbanizzazione previste dal piano sono state riprogettate e restituite con maggior dettaglio.
- 7) Il complesso delle cantine viene maggiormente valorizzato dalle previsioni del piano che ne prevedono una destinazione pubblica ad interesse comune.
- 8) Tutti gli elaborati del PUO sono stati revisionati correggendo eventuali errori od omissioni in fase di indagine o in accoglimento delle osservazioni.
- 9) Viene introdotto il credito edilizio, da utilizzarsi in altre zone che verranno individuate dalla variante del PUC in fase di redazione, modalità prevista per l'acquisizione gratuita alla proprietà pubblica del parco del Castellaro, ed in altro caso per consentire un più corretto rapporto tra la villa Gavotti e le sue pertinenze storiche (area del labirinto). Ulteriori crediti edilizi sono stati previsti per i soggetti attuatori privati che intervengano nell'esecuzione delle opere previste dal PUO relativamente ad edifici di interesse pubblico: Municipio e annessi, Casa di Riposo, Ufficio Tributi e Servizi Sociali, Edificio mapp. 337, Edificio "Cantine".

**Le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PUO con Delibera di Giunta Comunale n°54 del 11.03.2008 (controdedotto il 21. aprile 2009)**

Osservazione 1) Viene aggiornata la scheda n°57 con quanto richiesto nell'osservazione n°1 al punto 1; Viene inoltre inserita nelle norme la possibilità di realizzare terrazzi a "pozzo";

Osservazione 2) e Osservazione 16) Viene modificata la scheda n° 95 con la seguente aggiunta: "realizzazione di un nuovo corpo scala in aderenza alla parete nord-ovest, compresi modesti volumi di tipo tecnico e/o accessori del corpo scala, senza configurare ampliamento delle unità edilizie, finalizzato alla ricomposizione architettonica dell'intero prospetto, inglobandovi anche il corpo ascensori." In alternativa viene consentito di realizzare l'intervento come richiesto dall'osservazione n°16;

Osservazione 4) Si introduce la possibilità da realizzare nelle aree coltivate esterne al centro abitato delle strutture con pannelli fotovoltaici e/o termici;

Osservazione 5) Vengono aggiornati gli elaborati relativi alle altezze dell'edificio relativo all'intervento n°7; La quota di cessione dei box privati eventualmente realizzati negli interventi passa dal 20% al 10%, questo ad eccezione degli interventi n°4 e n°5, a condizione che sia consentito l'uso del sottopasso di accesso ai box interrati anche al Comune al fine di raggiungere l'area comunale ove è previsto un intervento con box interrati; Almeno il 40% della superficie del lotto dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione, intendendo per lotto tutta l'area di intervento comprese le parti che verranno cedute al comune, è peraltro ammesso un solo piano interrato). sotto le parti pubbliche o ad uso pubblico la possibilità d'intervento da parte dei soggetti attuatori è condizionata all'assenso della Amministrazione Comunale Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 metri dal parcheggio. La limitazione sopra riportata non vale per gli interventi n°1 e n°6 in considerazione della loro particolare situazione ( sono, infatti, inseriti in ambiti ad alta drenabilità);

Osservazione 6) Viene inserita nella normativa la seguente precisazione : "il posizionamento delle rampe di accesso ai parcheggi indicati negli elaborati non hanno carattere prescrittivo"; Relativamente all'intervento A2:la demolizione del mappale 461 priva l'abitazione esistente (mappale 308) del garage in uso. Si consente, quindi, la ricostruzione con identica superficie e lastrico solare a terrazza, unito all'abitazione con passo carraio d'accesso sulla via di nuova realizzazione;

Osservazione 7) Viene inserito all'interno del perimetro del PUO l'edificio dell'ex Mattatoio e manufatti annessi, viene quindi, compilata una scheda norma che prevede il recupero e la valorizzazione di tutto il complesso ex Mattatoio.

Osservazione 8) Vengono inseriti due depositi di attrezzi agricoli non rappresentati nel rilievo a supporto degli elaborati di piano. Viene, inoltre, inserito un articolo nelle norme del PUO per disciplinare gli interventi sui depositi di attrezzi agricoli e sulle baracche esistenti all'interno del perimetro di piano.

Osservazione 9) Viene inserita la destinazione turistico-ricettiva nella scheda di Villa Gavotti; La normativa di piano viene integrata prevedendo la tutela dei muri d'argine del torrente Riobasco, inserendo gli stessi all'interno del perimetro di piano, viene posto il vincolo per l'edera posta tra Via Vittorio Veneto e Via San Sebastiano, si prevede la salvaguardia dei muri originali delle croce e la tutela del ponte medioevale a "schiena d'asino"; Si prevede che la nuova viabilità avrà caratteristiche di "Zona 30"; Si inserisce nelle schede 150 e 151 il mantenimento e il restauro delle facciate; Il progetto di ampliamento del Municipio dovrà essere corredato da un progetto di valorizzazione dei giardini in riva al Riobasco e delle aree intorno allo stesso Municipio; Vengono inseriti nel perimetro di piano i muri di croce di Via Piave e dell'ultima parte di Via Fodrato;

Osservazione 10) Vengono modificate le misure dell'alloggio minimo che vengono prescritte in 60 mq;

Osservazione 11)) Viene prevista flessibilità attuativa per gli interventi A4 e A5. L'interventi potranno essere anche separati, restano da realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO. Sarà comunque, necessaria una verifica idraulica nel caso di interventi di allaccio diversi da quelli previsti dal PUO;

Viene meglio definita l'altezza degli edifici A4 e A5 ed eliminata ogni fonte di dubbio. ( Planimetrie e prospetti);

Osservazione 12) Vengono inclusi nel perimetro di piano i mappali : 399,884 ( collegato con la realizzazione di un nuovo ingresso del Parco Zambellini;

Viene fatta una scheda con la ricomposizione architettonica del fabbricato esistente sul mappale 399 con incremento volumetrico del 50%, su due piani, uno seminterrato ed uno fuori terra. Tale intervento viene consentito a condizione: dovrà essere sottoscritta una convenzione tra soggetto attuatore e Comune, che dovrà prevedere la realizzazione e la cessione alla Pubblica Amministrazione di un accesso viario della larghezza di almeno 5 metri. Tale intervento non potrà essere soggetto a scomputo dei contributi concessori .

Osservazione 13) Unità minima d'intervento n°56: viene eliminata la prescrizione di demolire la superfetazione, in quanto trattasi invece di manufatto compatibile con il tessuto storico.

Osservazione 14) All'articolo 10 delle NTA è stato aggiunto un comma nel quale viene introdotta una flessibilità nella modalità d'intervento nella realizzazione del parcheggio previsto sul foglio 28 mapp 725;

Osservazione 15) Viene stralciato edificio inserito erroneamente nella zona VP11 e fatta specifica scheda per lo stesso;

### **Le modifiche a seguito dell'accoglimento delle osservazioni al PUO ripubblicato con Delibera di Giunta n°153 del 13.07.2009**

Le Controdeduzioni alle Osservazioni apportano le seguenti modifiche al PUO:

1) Vengono eliminati tutti i crediti edilizi;

2) Si prevede l' abbattimento delle barriere architettoniche negli spazi pubblici (salvo vincoli di natura storico/ architettonici), inserendo il regolamento proposto dall'osservazione n°1 nelle norme di attuazione del PUO, Vedi articolo 21 NTA.

3) Su indicazione dell'Acquedotto, osservazione n°3, sono stati inseriti nelle NTA i vincoli di utilizzo anche nell'uso agricolo delle aree libere del PUO. Si prescrive, comunque, il divieto di uso di fitofarmaci e di prodotti chimici nocivi per la salute. Nelle NTA si richiama anche quanto contenuto nel titolo V del Regolamento Edilizio ( vedi art. 9 comma 5).

4) Si inserisce all'articolo 7 comma 14 delle NTA quanto previsto nella relazione alle pagine 9,10,11; e all'art.7 comma 15 delle NTA, l'obbligo di indicare con chiarezza la presenza di volte, solai in legno, ecc. che dovranno essere interessati da interventi di tipo conservativo;

5) Viene incrementato il verde pubblico, incrementato dal verde ottenuto al posto dei parcheggi pubblici P2, P4, la previsione dei quali viene eliminata dalle previsioni del PUO, si configura come parco urbano.

~~6) Viene riprogettata la nuova asta viaria tra C.so Italia e Via Piave riducendone il più possibile la sezione e l'impatto.~~

7) Il muro di crosa su Via Eugenia come quelli di tutte le crose storiche dovrà essere oggetto di tutela e valorizzazione, il PUO consente solo di aprire sugli stessi varchi utili ai fini di interconnettere le diverse zone dello stesso PUO.

- 8) Le vie Fodrato e Piave sono previste dal PUO come strade a transito limitato (ZTL) per veicoli a motore dei residenti e dei soggetti autorizzati.
- 9) L'area ricompresa nel mappale 582 Foglio 28, pur rimanendo all'interno della suddetta area AiE, come indicato dal P.U.C., viene individuata a standard a parcheggio pubblico del P.U.O. del Centro Storico di Albisola Superiore.
- 10) Si prevede la tutela delle cose storiche esistenti, in particolare Via Piave e Via Fodrato.
- 11) L'ultima soluzione progettuale propone un nuovo assetto dei nuovi edifici che vengono allontanati dai muri di croce per circa 3 metri, ricavando oltre lo stesso muro un camminamento pedonale coperto con un pergolato.
- 12) La sede comunale, al punto 8.3 verrà trasferita in altra sede a seguito della ristrutturazione e rifunzionalizzazione dell'area ex scuola San Pietro e bocciodromo.
- 13) Il PUO prevede la ripavimentazione di Via della Rovere a seguito dell'osservazione si provvede a inserire un progetto di arredo urbano con nuove panchine e nuova illuminazione.
- 14) Il PUO prevede già più ingressi per l'area a verde pubblico VP4, si inserisce come richiesto un area cani.
- 15) Si prevede il frazionamento dell'edificio identificato al Foglio 27 mappale 567 sub 1 con cambio di destinazione;
- 16) Si consente di ricomposizione la facciata con l'inserimento di un terrazzino, aggiornando la scheda dell'Unità di intervento mappale n° 318.
- 17) Si aggiunge, nella scheda di riferimento Foglio 28 mappali 380 e 382 (schede 150 e 151), anche la destinazione commerciale, e pubblica tra quelle possibili per detto edificio. Viene peraltro eliminata la destinazione residenziale in accoglimento dell'osservazione n°23 punto 12. E' vietato tramezzare i locali. Viene inibita la destinazione residenziale. Per quanto riguarda l'unità di intervento 147 si aggiunge alla scheda norma la destinazione commerciale e pubblica tra quelle possibili per detto edificio.
- 18) Il PUO rende vincolante il plani-volumetrico dei nuovi edifici in progetto mentre le tipologie interne degli alloggi restano indicative.
- ~~19) Il PUO, nella sua versione frutto dell'accoglimento delle presenti osservazioni, consente la realizzazione di autorimesse solo sotto il sedime dei nuovi edifici, viene, quindi, eliminata la prevista permuta del 10% di autorimesse interrato da assegnare al Comune.~~
- 20) Si inserisce nell'articolo 7 comma 14.1.5 delle NTA la previsione, in caso d'intervento sulla facciata degli edifici, l'obbligo della bonifica delle vie elettriche aeree.
- 21) Si prevede che l'altezza dei civici 22 e 24 di Via della Rovere possa essere quella dell'edificio più alto, con un allineamento dei colmi al fine di evitare infiltrazioni di acqua piovana motivo di inconvenienti statici.
- 22) Si inserisce nel perimetro del PUO il tratto di muro storico prosecuzione del muro di confine del Parco del Labirinto.
- 23) Si inserisce nel PUO una nuova planimetria con evidenziate le cose storiche con allegata documentazione fotografica che documenta ciò che rimane dei muri storici.
- 24) L'intervento A8 viene stralciato dal perimetro del PUO.
- 25) Si prevede l'abbassamento del piano di calpestio di Via della Rovere e di Via Casarino;



26) Si prevede, per gli edifici su Via della Rovere mappali 34 e 36, la possibilità di utilizzo turistico ricettivo alberghiero aggiungendo per questi e la Villa Gavotti stessa anche l'utilizzo per servizi di ristorazione.

27) Si prevede la possibilità di aumento delle unità immobiliari per le dipendenze della Villa Gavotti mappali 301 e 1296 in vista della realizzazione di un progetto già approvato dalla soprintendenza.

28) Per quanto riguarda l'art. 13 delle NTA si ritiene opportuno eliminare le costruzioni che aderiscono ai muri della Villa Gavotti, erette successivamente in aggiunta all'impianto primitivo dell'edificio. Inoltre le serre esistenti nel settore B in contrasto con il sistema visivo che fa riferimento alle terrazze ed al grottesco della Villa Gavotti, dovranno essere spostate in aree più lontane.

29) Si prescrive la demolizione della tettoia, al mappale 1297, che poggia sui muri del giardino di Villa Gavotti; detta tettoia potrà essere ricostruita ad una distanza minima di 10 metri dal muro della Villa.

A seguito del parere della Soprintendenza comunicato al Comune in data 14.07.2011 si è proceduto a modificare gli elaborati del PUO per renderli conformi alle prescrizioni contenute nel parere stesso. Di seguito si da conto delle modifiche apportate.

#### ESTRATTI DAL PARERE DELLA SOPRINTENDENZA CON ADEGUAMENTI AL PARERE COMUNICATO IL 14. 07. 2011

##### 1.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“Tali criticità si evidenziano nel posizionare parcheggi, pubblici e privati, nel sottosuolo e a raso prossimi ad emergenze monumentali e sotto i nuovi edifici con la creazione di rampe all'interno del tessuto storico. Tale scelta comporta tagli ai muri di crosa compromettendo definitivamente il sistema delle “crose” e relativi muri di confine ancora esistenti che rappresentano un elemento peculiare del tessuto.”*

##### Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Vengono eliminati i parcheggi pertinenziali sotto i nuovi edifici; di conseguenza vengono eliminate le rampe di ingresso ed uscita dai parcheggi interrati. I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione. Occorre aggiornare le schede d'intervento dei nuovi edifici eliminando le indicazioni per i box pertinenziali interrati.

2.0 Viene eliminato il parcheggio nell'area VP3 (parcheggio P3) in quanto contrasta con il criterio di parcheggio prossimo ad emergenze monumentali .

3.0 Per quanto riguarda i parcheggi pubblici a raso viene eliminato il parcheggio P1.L'area interessata viene classificata verde privato pertinenziale all'intervento A7.

4.0 Nel tessuto storico viene confermato solo il parcheggio pubblico a raso P2 ad uso esclusivo dei residenti del centro storico; questo anche nella previsione di eliminare la sosta delle auto sulla Via Piave, strada da riqualificare con una nuova pavimentazione lapidea.

La realizzazione di questo parcheggio comporterà la realizzazione di due varchi nei muri di crosa in punti nei quali in un caso esiste già un ingresso e nell'altro il muro di crosa è costituito da blocchi in cemento di recente costruzione.

5.0 Il parcheggio pubblico P7 viene localizzato in corrispondenza del muro di crosa crollato di Via Spotorno.

6.0 Come indicato dal parere della Commissione del Paesaggio, viene parzialmente compensata l'eliminazione di parcheggi pubblici a raso all'interno del tessuto storico, con la previsione di un nuovo parcheggio pubblico a rotazione ubicato sul lato sud di C. so Italia.

---

## 2.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“Si ritiene debbono essere conservate integralmente l’area VP2, che rappresenta uno degli ultimi orti murati e le murature di perimetro dell’area VP3.”*

## Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Le aree VP2 e VP3 avranno unicamente destinazione a verde pubblico attrezzato. Il progetto definitivo di questi spazi dovrà valorizzare le murature esistenti di perimetro.

Devono essere aggiornate le relative schede nelle NTA.

---

## 3.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“ Si ritiene, inoltre che la presenza di una nuova strada parallela a Via Eugenia di larghezza di 6 metri esclusi i marciapiedi crei una lacerazione nel tessuto storico - agricolo con un percorso sovradimensionato rispetto ai percorsi storici.”*

## Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Viene eliminata la strada parallela a Via Eugenia; resta confermato solo un percorso pedonale di collegamento con C.so Italia. L’area interessata dalla strada, escluso il percorso pedonale pubblico, viene classificata verde privato pertinenziale all’intervento A7

---

## 4.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“Nel recupero delle crose sia ripristinata la pavimentazione storica preesistente e restaurati i muri di perimetro e relativi pergolati”*

## Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Tale prescrizione risulta già prevista dal PUO all’art. 13 comma 5 delle NTA..

---

## 5.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“ Siano ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell’edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione”*

## Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Tale prescrizione era già negli obiettivi del PUO. I progetti definitivi dei nuovi edifici dovranno attenersi a detta prescrizione. Si inserisce la prescrizione nelle NTA nelle schede di intervento dei nuovi

edifici art. 8 “schede interventi di nuova costruzione”: “ Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell’edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO”

-----

#### 6.0 Estratto dal parere della Soprintendenza

*“Sia modificato l’intervento A1 in quanto i nuovi manufatti edilizi creano una barriera visiva nei confronti delle visuali dalla croce di Via Fodrato verso il Castellaro occultando elementi paesaggistici significativi “*

#### Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Viene modificato l’intervento A1 al fine di consentire il rispetto delle visuali dalla croce di Via Fodrato verso il Castellaro evitando di occultando elementi paesaggistici significativi

-----

#### 7.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“ Sia conservato l’impianto delle scale, nell’edilizia storica, in quanto elemento tipologico significativo, evitando accorpamenti e rifusioni che comportino modifiche ai prospetti”*

#### Adeguamento al parere della Soprintendenza:

La prescrizione della Soprintendenza viene inserita nel corpo delle NTA all’Art.7 comma 16 -  
NORME GENERALI PER GLI EDIFICI ESISTENTI

-----

#### 8.0 Estratto dal parere della Soprintendenza:

*“I colori delle facciate storiche siano realizzati attraverso velature, scelte in funzione dei colori preesistenti, recuperabili anche attraverso indagini stratigrafiche”*

#### Adeguamento al parere della Soprintendenza:

1.0 Il PUO prevede la redazione di un piano del colore per tutto il centro storico. viene inserita la prescrizione data dalla Soprintendenza nelle NTA art. 7 comma 14 punto 1.6, come norma transitoria, sino all’approvazione del piano del colore per tutto il centro storico.

-----

## **La disciplina urbanistica**

Il Piano Urbanistico Comunale approvato disciplina il centro storico di Albisola Superiore come “Ambito 2 Albisola Superiore – sub ambito nucleo storico 2.1” nel modo seguente:

### ***identificazione***

*L'area 2.1 comprende il nucleo più antico dell'ambito di Albisola Superiore, sviluppatosi intorno alle emergenze storiche di Villa Gavotti e del Castellaro.*

*E' caratterizzato da un tessuto piuttosto compatto, che si sviluppa lungo il torrente Sansobbia, ai piedi del poggio del Castellaro, e prosegue seguendo la matrice degli antichi percorsi storici. E' caratterizzato dal sistema di Villa Gavotti con il proprio giardino, dall'Oratorio ai piedi del Castellaro, e da un tessuto compatto di notevole pregio ed interesse.*

### ***esiti da conseguire***

*Il PUC conferma l'obbligo dello strumento urbanistico attuativo per le aree denominate CR12 e CR13 da PRIS '90*

*Vengono però esplicitati gli obiettivi volti al recupero e alla valorizzazione del nucleo storico, anche in rapporto alla presenza del parco del Castellaro, che incrementa l'obiettivo del turismo su tutta la zona.*

### ***destinazioni d'uso***

*Sono ammesse le funzioni connesse al tessuto residenziale complesso, e in particolare*

- residenza (RE)*
- servizi pubblici (SE) (AIP) escluso 9.7.6., 9.7.7 e 9.7.8*
- piccola ricettività, come piccole alberghi e pensioni (RI) esclusi 9.4.2 e 9.4.4*
- esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT) esclusi 9.3.2, 9.3.3 e 9.3.4*

*Tutte le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i caratteri morfologici e tipologici del nucleo storico.*

*La superficie massima di vendita degli esercizi commerciali è fissata in 100 mq.*

### ***modalità di intervento***

*Si rimanda alla redazione di un PUO di iniziativa pubblica*

*In particolare viene riconfermato quanto indicato dal PRIS ed integrato attraverso alcuni punti:*

- *Lo strumento attuativo dovrà tenere conto della variante per la tutela delle visuali libere*
- *Lo strumento attuativo non potrà prevedere nuova viabilità carraia a tutela del delicato e prezioso assetto esistente*
- *Non potrà prevedere ampliamento della viabilità storica*

- *Lo strumento attuativo dovrà definire il livello minimo d'intervento per le modifiche sul tessuto esistente, in modo tale da consentire interventi anche per singole unità abitative, a patto che siano dato gli opportuni abachi di materiali, tinteggiature, modifiche delle parti aggettanti, etc.*
- *Dovrà prevedere lungo Via Turati, in corrispondenza della curva in prossimità di Villa Gavotti, un ampliamento dell'area a verde pubblico attrezzato, atta a costituire fascia di rispetto tra la viabilità ed il nucleo storico*
- *Dovrà avere una particolare attenzione progettuale circa la previsione di aree a parcheggi, con una accurata e attenta valutazione dell'impatto sull'ambito circostante a tale proposta*
- *Le nuove costruzioni potranno essere localizzate in zone di concentrazione volumetrica stabilite dallo strumento attuativo. L'indice di edificabilità per tali costruzioni dovrà essere reperito nelle aree libere perimetrate all'interno del PUO. Tale indice non dovrà essere superiore a 0,50 mc/mq*

#### ***norme transitorie***

*Sino all'approvazione del PUO sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria (lett. a, b, c, art. 31 legge 457) e ristrutturazione edilizia leggera. Per tutti gli edifici, in quanto di interesse storico e architettonico sono ammessi interventi tali da non alterare i caratteri meritevoli di tutela.*

#### ***indicazioni di livello locale del PTCP***

*Assetto insediativo SU (struttura urbana qualificata)*

*Assetto vegetazionale COL.ISS (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)*

*Assetto geomorfologico MO - B (modificabilità di tipo B)*

#### ***prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP***

*La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente, in assenza di PUO, è regolata dal seguente "Codice dei materiali", che costituisce parte delle presenti norme.*

*Ogni proposta di intervento in deroga al "Codice dei materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.*

#### **INTERVENTI ESTERNI**

##### ***1) MURATURE***

***1.1 Le murature devono mantenere le loro caratteristiche originarie;***

***1.2 Le parti di facciata realizzate in "pietra a vista" devono essere mantenute, così come l'eventuale paramento in abbadini delle murature a nord;***

***1.3 L'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, con coloriture che utilizzino pigmenti naturali da applicare mediante velature successive al fine di ottenere tonalità morbide e trasparenti, con colori a base di terre, compresi nel repertorio tradizionale locale (rosa, rosso, verde e ocra). E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi tipo di intonaco o pittura plastica con grane e corrugamenti artificiosi diversi, "ducotone" e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.***

***1.4 E' d'obbligo il ripristino di eventuali disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali.***

## 2) SCALE ESTERNE, GRADINI DI ACCESSO ALLE ABITAZIONI, SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

2.1 *E' vietato sostituire qualsiasi manufatto con altro realizzato in materiale non locale (come travertino, marmo di Trani, etc.) Sono invece ammessi i materiali della tradizione locale, quindi ad esempio ardesia, arenaria, pietra di Luserna, marmo bianco, etc.*

## 3) SERRAMENTI ESTERNI

3.1 *Le porte di accesso agli atri ed alle scale delle abitazioni, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, o, al limite, ricostruite sul modello delle esistenti, anche come dimensioni delle specchiature e delle modanature; la tinteggiatura dovrà essere eseguita a smalto in tinta verde scuro o marrone scuro in funzione delle tipologie prevalenti; sono vietati i portoncini in alluminio anodizzato, in metallo in genere ed in materiale plastico, con o senza inserti di vetro; sono altresì vietati i portoncini in legno "perlinato", le porte vetrate a quadretti dette "all'inglese", le chiusure o ferramenta "falso antico".*

3.2 *Per le porte di ingresso ai fondi e ai magazzini valgono in via preliminare le prescrizioni del paragrafo precedente, sia per i materiali, sia per i colori; sono ammesse altresì porte in metallo.*

3.3 *Per i locali ad uso commerciale, sono ammesse le porte in cristallo totale tipo "securit" o con struttura esigua in ferro o legno verniciato in verde o nero o alluminio preverniciato in colore verde scuro o grigio antracite; gli stipiti delle aperture e gli architravi devono essere in ardesia o in marmo bianco; é vietato qualsiasi tipo di chiusura che abbia le caratteristiche già vietate per i portoncini di accesso alle abitazioni; le vetrine pensili ai lati dei negozi sono consentite nei limiti e modi previsti dal Piano dell'Arredo Urbano, che dovrà essere redatto a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse, per ragioni funzionali, saracinesche di protezione, tinteggiate a smalto verde scuro, o cancelli estensibili. Sono espressamente vietate le grate elaborate, ed i cancelli "falso antico".*

3.4 *Le chiusure delle finestre dovranno uniformarsi alle seguenti caratteristiche:*

- *il telaio fisso dovrà essere alloggiato circa nella mezzeria del muro o filo interno in modo tale che comunque le ante mobili vetrate non sporgano dal filo esterno del muro stesso in posizione di chiusura;*
- *il telaio fisso ed il telaio mobile devono essere in legno e tinteggiate in bianco;*
- *i pannelli vetrati dovranno essere preferibilmente interrotti da una o due traverse orizzontali;*
- *le persiane dovranno essere del tipo tradizionale "alla genovese", con voletto rialzabile, tinteggiate in colore verde scuro;*
- *sono vietati i serramenti in alluminio anodizzato non verniciato od in metallo di qualunque genere, le persiane avvolgibili a scorrimento esterno;*
- *qualora le persiane non esistano é fatto divieto di ottenere l'oscuramento mediante "veneziane" in plastica mentre é lecito sopperire con ante interne.*

## 4) COPERTURE

4.1 *E' prescritto in via preliminare l'uso di lastre in ardesia posate alla maniera tradizionale. E' ammesso l'uso di tegole alla marsigliese. Sono proibite: le coperture in ondolux, materiali plastici, eternit, lamiere e similari;*

4.2 *I comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati;*

4.3 *Circa le coperture delle terrazze, sono vietate le pavimentazioni in piastrelle in grès e di ceramica*

*smaltata colorata.*

5) *RIFACIMENTI INTERNI*

5.1 *Gli elementi strutturali quali travi in legno, lastre in ardesia relative al soffitto delle scale, volte, non devono essere né occultati arbitrariamente, né sostituiti con manufatti incongrui, ma reintegrati in modo puntuale. Se ne prescrive anzi il recupero con l'eliminazione degli elementi in contrasto e con la sostituzione dei rivestimenti incongrui con altri congrui;*

5.2 *Per i portoncini caposcala vale la regolamentazione dettata per quelli esterni;*

5.3 *Gli scalini in ardesia originali vanno conservati sostituendo soltanto le pedate deteriorate con altre del medesimo materiale;*

5.4 *Le pavimentazioni degli atri e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto o ardesia; è vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette, legno e doni altro materiale che si discosti dalla tradizione locale;*

5.5 *Negli atri e nei vani scala le decorazioni a fresco o a stucco devono essere mantenute e, se possibile, restaurate; è vietato coprirle con qualsiasi tipo di tinteggiatura; non è ammesso introdurre rivestimenti alle pareti quando non esistano in origine; così dicasi per il battiscopa delle scale;*

5.6 *Circa le tinteggiature di atri e vani scala vale quanto prescritto per le murature esterne fatta eccezione per il colore che deve essere congruo con quello in uso in antico per gli interni (bianco, grigio tenue, ocra tenue).*

## Il contesto paesistico

A livello territoriale, il contesto paesistico in cui si inserisce il centro storico di Albisola Superiore può essere definito “di piano e costa” corrispondente a tutta la piana alluvionale fino al mare, incluse le aree collinari laterali ad essa che la delimitano.

In senso più ampio però, la formazione dell'organismo territoriale di cui fa parte Albisola Superiore, passa attraverso fasi successive di acquisizione antropica del territorio che si sono alternate nelle varie epoche secondo il mutare delle condizioni storico-civili.

Schematicamente possiamo sintetizzare tale processo in tre passaggi fondamentali: quello di crinale e mezza costa alta, quello di mezza costa bassa e fondovalle, quello di fondovalle/piano e costa.

1) - Il mondo di crinale e mezzacosta alta rappresenta il primo momento dell'acquisizione antropica del territorio (e si ripete ciclicamente in tutti i momenti di crisi, cioè quando situazioni di pericolo impongono il contrarsi degli insediamenti civili verso le zone più alte, poco accessibili e quindi molto sicure). Il territorio viene acquisito, prima percorso e poi posseduto con insediamenti più o meno stabili, mediante percorrenze di crinale: da quelle principali sul crinale appenninico a quelle che si dipartono da esso e che si dirigono verso la costa.

A crinale più lungo corrisponde direzione di penetrazione principale e formazione in nuce di insediamenti di maggior importanza sul loro punto di arrivo nel fondovalle, sul piano o sulla costa.

Il mondo vissuto del territorio in questa fase è ristretto pertanto a tutte le aree prossime alle percorrenze di crinale, con qualche discesa di mezza costa, ma sempre a quote elevate.

2) - Il mondo di mezza costa bassa e fondovalle rappresenta il secondo momento di acquisizione del territorio, quando la conoscenza attuata tramite i crinali ha consentito di eleggere siti di mezzacosta come insediamenti stabili, di congiungerli tramite percorsi aventi tale giacitura e di identificare sui fondovalle dei centri che unifichino tali sistemi insediativi. L'area di crinale viene abbandonata e tutto il mondo civile scende verso il basso. Si delineano percorsi sintetici per collegare il versante verso il mare con quello oltregiogo: Il Pero-Stella S.Giovanni-Sassello-Pontinvrea (mezzacosta sintetica), Albisola-Ellera-Stella-Sassello-Pontinvrea e Albisola-Stella-Sassello-Pontinvrea (fondovalle), e per collegare, parallelamente alla costa, tutti i centri di mezzacosta lungo di essa.

3) - Il mondo di fondovalle/piano e costa rappresenta il terzo momento di acquisizione del territorio, quando l'interesse prevalente è nel possesso del piano e della costa e di alcuni punti di penetrazione verso l'interno e nei collegamenti più sintetici possibile fra di essi. Nelle fasi di acquisizione civile del territorio tale momento corrisponde all'epoca romana e rinascimentale; nei momenti di crisi esso invece, estremizzandosi, è la fotografia del possesso attuale del territorio. Tutto il mondo insediato è spostato verso la costa, con grossi addensamenti urbani senza soluzione di continuità innervati dal tracciato ferroviario e autostradale, con nodi di innesto per la penetrazione all'interno del territorio retrostante visto solo nella sua accezione di passaggio per il collegamento con polarità oltre-appenniniche: in sostanza la cosiddetta "città-Liguria".

Nella dinamica territoriale di cui sopra, che avviene attraverso un succedersi ciclico di fasi formative durante le epoche storiche, si crea un sistema formato da organismi a scala minore (detti 'organismi territoriali elementari'), ciascuno di essi con poli (insediamenti) e assi di percorrenza, tutti collegati fra loro a formare una sorta di "tessuto" territoriale tipico.

Gli insediamenti sono caratterizzati da una tipologia di strutture insediative con il loro intorno territoriale di pertinenza, e si differenziano a seconda della giacitura nel territorio.

Incrociando le tipologie degli insediamenti (corte rustica, agglomerato, nucleo, centro urbano) con la casistica delle giaciture territoriali possibili (crinale e mezzacosta alta, mezzacosta, fondovalle, piano/costa) E' possibile ottenere una classificazione precisa di tutti gli insediamenti esistenti nel nostro sistema territoriale.



Avremo pertanto:

- una tipologia insediativa con corti rustiche costituite da un edificio isolato al centro di un'area di pertinenza coltivata: questo sia nelle aree di crinale e mezzacosta alta (Le Cerce, Montegrosso, Castellazzo, Crovaro, ecc.), sia nella mezzacosta bassa (Solia, Casella, ecc.), sia sul fondovalle che nelle aree di piano (Filanda, ecc.);
- una tipologia insediativa con agglomerati costituiti da un insieme di edifici in relazione di coesistenza tra loro e con un territorio di pertinenza comune: questo sia in aree di mezzacosta bassa (Frascio, Canavisse, Case Pernigari, Streia, ecc.), sia sul fondovalle (Maroni, Marroni, Olmo, ecc.), sia sul piano (Erchi, ecc.);
- una tipologia insediativa con nuclei costituiti da insiemi di edifici, anche complementari fra loro. Essi sono espressione di un sistema insediativo organizzato in modo da costituire il punto di riferimento di un intorno territoriale più ampio: molti di essi sono infatti i poli degli organismi territoriali elementari. Li riscontriamo sia in aree di mezzacosta bassa (Magrania), sia di fondovalle (Ellera), sia di piano (Luceto, Carpineto).
- una tipologia insediativa con centri aventi carattere maggiormente urbano e costituenti i poli di tutto il sistema territoriale: sono in area di fondovalle (Albisola Superiore, nella sua parte attorno alla chiesa) e di piano/costa (Albisola Superiore nella sua parte del borgo, Albisola Capo).

Tutti i poli insediati, indifferentemente dalla loro giacitura territoriale, possono essere classificati e ordinati in un sistema incrociato che mette in relazione le tipologie degli insediamenti (corte, agglomerato, nucleo, centro) con le possibili casistiche di impianto urbano (a sviluppo occasionale, lineare, organico, gerarchizzato)

Avremo pertanto:

- una tipologia di impianto urbano a sviluppo occasionale, cioè in cui la struttura dell'edificato (edifici, aree di pertinenza, percorsi, polarità) È organizzata in modo episodico: questo sia che si tratti di singole corti isolate, agglomerati (Casino, Olmo, Erchi, ecc.) o nuclei (Magrania);
- una tipologia di impianto a sviluppo lineare, cioè in cui la struttura dell'edificato (edifici, aree di pertinenza, polarità) È organizzata in modo seriale e ripetitivo lungo un percorso: questo avviene sia a livello di singole corti (La Costa), sia a livello di agglomerati (Canavisse), sia a livello di nuclei (Magrini), sia infine come centri (Albisola Superiore, nella sua parte attorno alla chiesa);
- una tipologia di impianto a sviluppo organico, cioè in cui la struttura dell'edificato (edifici, aree di pertinenza, percorsi, polarità) È organizzata lungo due percorsi principali intersecantesi: questo avviene sia a livello di singole corti (Le Cantine), sia a livello di nuclei (Luceto), sia infine come centri (Albisola Capo);
- una tipologia di impianto a sviluppo gerarchizzato, cioè in cui la struttura dell'edificato (edifici, aree di pertinenza, percorsi, polarità) È organizzata lungo più assi o percorsi principali intersecantesi e gerarchizzati fra loro: questo avviene sia a livello di singole corti (Santuario della Pace, Villa Gavotti), sia a livello di nuclei (Ellera), sia infine come centri (Albisola Superiore nella sua totalità).

Tutti gli edifici costituenti il tessuto urbano dei poli insediati, unitamente alla loro area di pertinenza e alla giacitura territoriale, presupposti imprescindibili, possono essere ordinati in una classificazione tipologica attraverso cui si può anche leggere lo sviluppo del sistema abitativo tipico dell'individuo territoriale considerato.

## Evoluzione storica

Non vi sono notizie certe di insediamenti umani preistorici in questa parte del territorio, ma alcune tracce sono state rinvenute presso Alpicella e Bergeggi, e diversi studiosi ipotizzano la presenza dell'uomo sulla collina del Castellaro già a partire dal IV millennio a. C. Sul colle del Castellaro sono stati rinvenuti alcuni oggetti molto antichi, fatto che avvalorava la tesi secondo la quale in epoca preromana i Liguri costruivano delle rocche inespugnabili grazie alla morfologia del territorio.

La conquista romana da parte delle legioni del Console Lucio Emilio Paolo presso il Finalese è datata nel 181 a. C. e a partire da questa data inizia la sottomissione degli Ingauni ai Romani. La Tavola Peutingeriana (III sec. d.C.) riporta Albisola Superiore come stazione di sosta sotto il nome di Alba Docilia, lungo la strada che univa Genova a Vado. Gli scavi archeologici in prossimità della stazione ferroviaria hanno rivelato la presenza di una villa romana, a testimonianza di un insediamento stabile ed organizzato, ma anche altri ritrovamenti (località Massucco, area accanto a Villa Balbi) portano ad ipotizzare l'occupazione romana di gran parte della piana agricola.

Con la caduta dell'impero romano e l'inizio dell'epoca bizantina, Albisola diventa un distretto militare compreso nella Provincia Maritima Italorum, insieme a Celle e Varazze. A partire dal 643, il periodo delle spedizioni longobarde accomuna la storia di molti piccoli centri liguri, che sono costretti a vivere in isolamento, basandosi su un'economia di sussistenza, organizzata solo intorno ai monasteri. Non risultano certi i riferimenti a questo periodo; diversi territori albisolesi sono però registrati come appartenenti all'abbazia cistercense di Tiglieto, al monastero di San Quintino di Spigno e a quello femminile di Santa Giustina di Sezzadio.

Nel X secolo l'organizzazione feudale operata da Berengario II comprende Albisola nella grande marca feudale aleramica e agli inizi del XII secolo risulta insediato sul Castellaro (i cui ruderi testimoniano di una fortificazione dell'XI secolo) un discendente di Aleramo di nome Gulfo. Il periodo si conclude con la guerra tra le città di Savona e di Genova, che termina con la pace di Varazze del 1251 e la dipendenza del territorio albisolese da Genova.

Dal 1343 viene istituita la Podesteria di Varazze, Celle e Albisola (*Potestatia Varaginis Cellarum et Arbisolae*), sotto il governo di un podestà di nomina genovese e due vicari.

Il 3 maggio 1389 Albisola si dota di statuti propri, all'interno dei quali si trovano molti capitoli che regolamentano le questioni rilevanti della vita sociale, elementi di diritto privato e diritto penale, dell'organizzazione delle attività commerciali e produttive, fino a definire lo sfruttamento delle terre demaniali di proprietà comunale. Come in altri statuti medievali si trovano molte regole mirate a tutelare l'equilibrio ambientale del territorio, per garantire una buona sopravvivenza alla comunità. Tra le altre indicazioni troviamo quelle a tutela dei boschi, dei canneti, delle acque; ad esempio per le canne vengono fissate misure minime di taglio e se ne vieta la vendita ai forestieri ed è vietato tagliare qualsiasi pianta lungo le sponde dei corsi d'acqua in modo da difendere dalle piene.

Tra la metà del quattrocento e la caduta dell'impero romano d'oriente, il periodo di crisi di Genova si fa risentire sui centri delle riviere; la ripresa dell'economia albisolese inizia poco dopo, grazie alla nascita della produzione ceramica. Le prime testimonianze (alcune ciotole di terracotta con decorazioni graffite) risalgono alla fine del secolo e già nei testi della prima metà del cinquecento Albisola viene nominata oltre che per le sue caratteristiche orticole anche per le fornaci per la lavorazione ceramica. Nel 1589 i lavoratori della ceramica stabiliscono dei propri statuti e si organizzano nel Monte di Sant'Antonio.

Nel 1615 viene decisa la divisione tra le due Albisole: il borgo marino, dove si concentra in quel periodo la maggior parte della produzione ceramica, ed il borgo superiore, in cui è più fiorente e ricca l'agricoltura, anche se continuano ad essere presenti diverse fornaci e si trovano molti mulini 'da colore' localizzati lungo il torrente Sansobbia.

Il paesaggio albisolese del XVII inizia a subire profondi trasformazioni, legate all'acquisto di estese proprietà terriere da parte di importanti famiglie; il paesaggio dell'economia di villa viene caratterizzato

dalla presenza di numerose residenze delle famiglie nobili provenienti da Genova e da Savona: i Balbi, i Gentile, i Durazzo, i Della Rovere e i Brignole.

Le riorganizzazioni successive alla Rivoluzione Francese, portano ad un nuovo assetto amministrativo della Repubblica Ligure ed Albisola viene compresa nella Circoscrizione di Colombo. Da questo momento Ellera invece acquisisce una propria autonomia comunale, che conserverà fino al 1929.

Con il 1805 Albisola viene compresa nell'Impero napoleonico, in particolare nel Dipartimento di Montenotte, sotto l'opera riformatrice del prefetto Chabrol de Volvic. Nel 1815 passa al Regno di Sardegna, e poi all'Italia Unità.

A partire da metà dell'Ottocento, la configurazione urbana, rimasta invariata dal XVI - XVII sec. in poi, subisce profonde trasformazioni. In particolare l'apertura di nuove strade modifica profondamente l'aspetto dei borghi. All'inizio del secolo viene aperta la strada napoleonica lungo il mare; tra il 1860 e il 1865 viene aperta la ferrovia lungo la costa. La localizzazione di una fermata ad Albisola fa sì che essa diventi diventa una stazione di transito lungo le grandi vie di comunicazione, verso Roma e verso la Francia.

Il terremoto del 1887 danneggia gran parte dell'abitato, ma non rallenta la trasformazione dei centri. Un intervento decisivo che definisce la struttura urbanistica non molto diversa da oggi è l'apertura nel 1910 della strada lungo il litorale, che divide la spiaggia dalla prima fila di abitazioni. Questo intervento interrompe il legame tra l'abitato e la spiaggia, con le case costruite quasi direttamente sulla spiaggia, con le barche tirate a secco davanti ai portoni. Era tradizione che al piano terra vi fossero le fornaci per la ceramica, sempre in attività e facilmente accessibili per le operazioni di carico e scarico dalle barche.

Nel 1931 la strada di collegamento tra Albisola e Savona trasforma definitivamente il borgo e pone le basi per lo sviluppo del dopoguerra.

A partire dagli anni trenta fino alla fine degli anni sessanta e settanta si assiste ad un graduale e costante addensamento dell'edificato secondo le direttrici stradali principali.

Lo spostamento della ferrovia a monte e il tracciato autostradale dividono con una barriera sia fisica sia percettiva i due nuclei, se pur contigui, del Capo rispetto ad Albisola Superiore e sovrapponendosi ai tracciati delle trame agricole storiche ed interrompendo i percorsi antichi.

Gli anni settanta e gli anni ottanta sono ancora caratterizzati da grossi interventi unitari. Parallelamente è continuata una moderata espansione estensiva nelle zone ai margini dei centri più compatti, verso le aree collinari.

## **Il sistema dei percorsi storici**

Il territorio di Albisola è caratterizzato da un sistema di antica viabilità e percorsi, che ancora oggi rappresentano un valore storico e paesistico di identità. Si tratta delle antiche 'croce' che collegano il nucleo storico di Albisola Superiore fino al mare; percorsi che per ampiezza, tracciato e caratteristiche morfologiche ancora oggi rappresentano un collegamento ottimale ad uso pedonale e ciclabile.

Nonostante il profondo processo di urbanizzazione che si è violentemente sovrapposto ai segni preesistenti e le infrastrutture - ferroviaria e autostradale - che hanno tagliato in due parti la piana di Albisola, rimane ancora chiaramente leggibile gran parte della viabilità storica. Se confrontiamo la situazione attuale con l'immagine cartografica storica di Matteo Vinzoni (1755) è possibile riconoscere i tracciati, in particolare intorno e all'interno del nucleo storico di Albisola Superiore.

Sullo schema che segue viene evidenziato il tracciato della viabilità storica ed è possibile notare la permanenza del percorso storico lungo la via San Pietro, a partire dal Capo; esso viene interrotto dal rilevato della ferrovia e, dopo una modesta deviazione, il percorso continua oltre la linea ferroviaria sino a via Mazzini.

Un altro percorso sale dal mare più a levante, anche questo deviato dal rilevato ferroviario per continuare, quindi, sino al centro storico di Albisola Superiore dove termina disegnando un anello lungo la piana del Sansobbia.

La viabilità storica principale si caratterizza per la limitata ampiezza della carreggiata (3.00 m) e per essere delimitata da muri alti da 2.50 a 3.00 metri che terminano con dei pilastri posizionati ad un intervallo di 2.00 metri circa. Su di essi è incastrato in opportuno incavo un asse di legno a mo' di pergola sul quale si stendono i rami della vite dopo avere raggiunto la sommità del muro. Il manto di pavimentazione, oggi in asfalto, era in origine in terra battuta.

La mutevole panoramicità delle percorrenze storiche albisolesi è un carattere di estremo pregio e da salvaguardare. Dalle strade storiche tracciate tra antichi muri e casette basse si aprono varchi dai quali si scorge in alcuni tratti il verde della collina e in altri si percepisce l'ampia fertile piana della foce del Sansobbia; questo alternarsi di spazi chiusi e di spazi aperti alla vista del paesaggio rappresenta un valore ed un elemento di identità da salvaguardare.

## **I dati socioeconomici**

Una prima lettura della situazione nel comune di Albisola Superiore può essere effettuata attraverso l'analisi di una serie storica dei censimenti dal 1951 al 1991.

L'andamento non lineare del medio periodo evidenzia una prima fase caratterizzata dal consistente incremento di popolazione, che corrisponde al periodo di forte incremento demografico, migratorio, in particolare nelle aree metropolitane, e caratterizzato dalla intensa edificazione delle coste liguri, in particolare nelle aree intorno alle grandi città, come Savona (come emerge dai valori delle densità di abitanti su kmq nei comuni dell'area in esame, che in un ventennio quasi raddoppiano). Questo periodo di crescita prosegue fino alla metà degli anni Settanta, quando ha inizio un graduale calo della popolazione, a partire dal periodo intercensuario 71 - 81, che prosegue ancora oggi.

L'esame dei dati annuali 1981 - 1994 conferma la costante diminuzione della popolazione, come per la maggior parte dei centri liguri. Questo risultato riguarda soprattutto il saldo naturale, sempre negativo, pressoché costante, con una media di 70 unità di incremento dei morti sui vivi ogni anno.

Per quanto riguarda il saldo migratorio, esso risente in minima parte dei movimenti stranieri, da e per l'estero, mentre è maggiormente influenzato dai trasferimenti da un comune all'altro, prevalentemente in quelli contermini. Il saldo migratorio ha un andamento piuttosto discontinuo e molto probabilmente si può affermare che l'incremento della popolazione nel comune di Albisola Superiore sia avvenuto in concomitanza con la realizzazione di complessi residenziali (in parte di edilizia sovvenzionata). La riduzione del calo percentuale della popolazione residente è quindi da imputare all'aumento dell'offerta (di alloggi sovvenzionati soprattutto) più che ad una effettiva variazione della domanda.

Ormai da più di quindici anni, il saldo naturale è negativo, con una diminuzione costante di 70 unità all'anno. E' evidente che questo parametro indica anche il costante invecchiamento della popolazione.

Se confrontiamo le diverse piramidi delle età, si nota una graduale e costante riduzione delle dimensioni della base, fino ad arrivare a quella del 1991, in cui si registra una variazione netta tra le fasce di età inferiori ai quindici anni. Analogamente è sempre più compatto anche l'insieme delle fasce di età superiori, che registrano i valori massimi per le femmine tra i 45 e i 65 anni.

## I materiali del PUO

La struttura del Progetto Urbanistico Attuativo si articola sulla parte analitica, sulla parte progettuale del patrimonio esistente, sulla parte progettuale relativa ai nuovi interventi, sullo studio di sostenibilità ambientale.

Viene di seguito precisato l'elenco degli elaborati del PUO:

- Relazione illustrativa e relazione finanziaria
- Norme tecniche di attuazione
- **Relazione Paesistica**
- **Valutazione Ambientale Strategica - Verifica di assoggettabilità- Rapporto preliminare**
- **Documentazione fotografica dei muri delle crose ricompresi nel PUO AU 2.1: Via Fodrato, Via Piave, Via Eugenia, Via Spotorno**
- Bozze di Convenzione degli interventi previsti
- Schede delle Unità d'intervento (U.I.)
  
- **Tav. A Stato di fatto: Inquadramento urbanistico** scale varie
- **Tav. B Stato di fatto: Individuazione elementi di valore storico** sc. 1:1000
  
- Tav.1 Stato di fatto: Rilievo murario degli edifici sc. 1:1000
- Tav.2 Stato di fatto: Pianta coperture sc. 1:1000
- Tav.3 Stato di fatto: Prospetti principali sc. 1:1000
- Tav.4 Stato di fatto: Consistenza piani-volumetrica degli edifici sc. 1:1000
- Tav.5 Stato di fatto: Stato di conservazione degli edifici sc. 1:1000
- Tav.6 Stato di fatto: Stato d'uso delle unità edilizie al piano terra sc. 1:1000
- Tav.7 Stato di fatto: Localizzazione attività pubbliche e commerciali sc. 1:1000
- Tav.8 Stato di fatto: Quadro sinottico delle tipologie edilizie sc. 1:200
- Tav. 9 Stato di fatto: Individuazione delle tipologie edilizie nel tessuto urbano sc. 1:1000
- Tav.10 Progetto: Individuazione unità minime e nuove aree di intervento sc. 1:1000
- Tav.11 Progetto: Planimetria di progetto su base catastale sc. 1:1000

- Tav.12 Progetto: Planimetria di progetto nuovi interventi ed aree a servizi sc. 1:1000
- Tav.13 Progetto: Prospetti principali sc. 1:1000
- Tav.14 Progetto: Aree a servizi pubblici sc. 1: 500
- Tav.15 Progetto: Schema rete acque nere sc. 1:1000
- Tav.16 Progetto: Schema rete acque bianche sc. 1:1000
- Tav.17 Progetto: Schema impianto di illuminazione sc. 1:1000
- Tav.18 Progetto: Schema delle nuove pavimentazioni sc. 1:1000
- Tav.19 Progetto: Schema viabilità sc. 1:1000
- Tav.20 A-B Progetto: Tipologie edilizie nuovi interventi sc. 1:200
- Tav.20 C Progetto: Tipologie edilizie:  
Interventi di ampliamento edifici pubblici sc. 1:200
- Tav. 21 Progetto: Stralcio PUC con raffronto perimetrazione  
PUO: anni 2004 – 2007 - 2011 sc. 1:2000
- Tav. 22 Progetto: Posizionamento e caratteristiche cabina ENEL sc. 1:500
- Allegato 1: Piano del Colore di via Della Rovere
- Indagine Geologica - Tecnica e Idrogeologica

## **Normativa del Piano di bacino**

Si riporta di seguito l'estratto dell'art. 15, relativo alle Fasce di inondabilità, poiché condizionano fortemente le scelte progettuali.

*1. Nelle fasce di inondabilità di cui alla lett. A), comma 2 dell'art. 12, vigono le seguenti norme.*

*2. Nella fascia A non sono consentiti:*

- a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di ristrutturazione edilizia leggera come definita dall'art. 2 della L.R. 25/93, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali e non devono comportare aumenti del carico insediativo anche temporaneo;*
- b) l'installazione di manufatti anche non qualificati come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, da verificarsi da parete della Provincia in sede di procedimento abilitativo edilizio o di approvazione dell'opera;*
- c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità;*
- d) interventi di manutenzione, ampliamento e ristrutturazione di infrastrutture pubbliche esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.*

*2. Nella fascia B non sono consentiti:*

- a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica come definita dalla lett. e) comma 1, dell'art. 31 della L. n.457/78, salvi i casi in cui gli stessi siano corredati da parere favorevole della Provincia, ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico – edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico – costruttivi ... e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.*
- b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e sul patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d) comma 1, dell'art. 31 della L. n.457/78, comunque senza integrale demolizione e ricostruzione, salvi i casi in cui gli interventi ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico – edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'allegato 5, e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano ed ai piani comunali di protezione civile.*

- c) *Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che non aumentino le condizioni di rischio ed in relazione ai quali risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, da verificarsi da parte della Provincia in sede di procedimento abilitativi edilizio o di approvazione dell'opera.*

*4. Nella fascia C è consentito ogni tipo di intervento purché realizzato con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, e coerenti con le azioni e misure di protezione civile previste dal presente Piano e dai piani comunali di protezione civile.*

Dallo schema seguente si dimostra la sostenibilità degli interventi rispetto alle diverse fasce di inondabilità (vedi tavola n. 4 della indagine geologico tecnica:

#### NUOVI EDIFICI

I nuovi edifici A1 e A2 ricadono in aree esterne alle fasce di inondabilità e sono a rischio idraulico lieve o trascurabile; gli edifici indicati con le sigle A3, A4, A5, A6, A7, ricadono nella fascia di inondabilità "C" e dovranno quindi uniformarsi alle norme previste dal Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia.

#### AMPLIAMENTO DI STRUTTURE PUBBLICHE ESISTENTI

Il piano prevede l'ampliamento del Palazzo Comunale, l'utilizzazione dell'edificio mappale 337, l'ampliamento della Casa di Riposo comunale, l'innalzamento dell'edificio Ufficio Tributi – Servizi Sociali, l'edificio "Cantine". Detti edifici (fatta eccezione per l'edificio "Cantine", in fascia "C") sono ubicati in fascia di inondabilità "A" ed in aree a rischio idraulico molto elevato (R4i). Si ritiene che tali interventi siano ammissibili in quanto opere urgenti ed indifferibili e quindi autorizzabili secondo le norme previste dal Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia.

#### PARCHEGGI E VIABILITA'

Nell'area a servizi contrassegnata con la sigla IC3 è consentita la realizzazione di un parcheggio interrato per la parte inserita in fascia "C", la progettazione e la realizzazione di detta attrezzatura dovrà essere conforme a quanto previsto dalle norme del Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia.



## **VARIANTE ALLA PERIMETRAZIONE: Le modifiche al perimetro del PUO del sub-ambito AU 2.1**

Il PUC modifica parzialmente il perimetro del sub-ambito AU 2.1 inglobando in tali zona anche gli edifici esistenti a lato sud della strada per Ellera in quanto le stesse sono state ritenute parte del tessuto dell'edificato di Albisola Superiore e quindi le stesse vengono interessate dalle norme dello stesso piano attuativo.

Sono stati, invece, esclusi dalla perimetrazione del PUO alcuni edifici posti a nord dell'edificio del Comune lungo via Alessandria in quanto di edilizia moderna e fuori dal tessuto storico.

Al fine di ottimizzare l'inserimento del nuovo edificio contraddistinto dalla sigla A1, si è proceduto ad una rettifica della perimetrazione della zona AU 2.1 come definita dal PUC, operando un piccolo ampliamento della zona stessa in prossimità dell'ubicazione del nuovo edificio. Ciò ha consentito di meglio inserire il nuovo volume in un lotto più ampio, allontanando il nuovo edificato dalle costruzioni esistenti.

Si propone inoltre una modesta variante al PUC inserendo nella zona AU2.1 un terreno classificato dal PUC come zona agricola.

## **VARIANTE ALLA PERIMETRAZIONE IN COSEGUENTA DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI AL PUO**

In sede di controdeduzioni, in accoglimento di osservazioni al piano, si è proceduto ad effettuare alcune modifiche alla perimetrazione del sub-ambito AU2.1. In particolare si tratta di:

vengono esclusi dal perimetro del PUO:

- alcuni edifici appartenenti ad un tessuto edilizio di recente matrice, posti a nord della attuale sede comunale.

Variante urbanistica richiesta: da AU 2.1 a AU 2.3

- terreni agricoli in frangia all'edificato storico

Variante urbanistica richiesta: da AU 2.1 a AGR int-est

~~viene inserito all'interno del perimetro del PUO l'edificio dell'ex Mattatoio e manufatti annessi, viene quindi compilata una scheda norma che prevede il recupero e la valorizzazione di tutto il complesso ex Mattatoio.~~

~~Variante urbanistica richiesta: da AGR int-est a AU 2.1~~

- il PUO prevede la tutela dei muri d'argine del torrente Riobasco, gli stessi muri d'argine sono, quindi, inseriti all'interno del perimetro di piano; vengono, inoltre, inseriti nel perimetro di piano i muri di crosta di Via Piave e dell'ultima parte di Via Fodrato.

Variante urbanistica richiesta: da AGR int-est a AU 2.1

- vengono inclusi nel perimetro di piano i mappali : 399,884; al fine di creare un nuovo ingresso, posto a monte, per il Parco Zambellini;

Variante urbanistica richiesta: da NO-ins-amb a AU 2.1

- vengono inglobate nel perimetro di piano anche la villa Zambellini ed il suo parco, gli edifici e l'area interno al complesso delle cantine;

Variante urbanistica richiesta: da NO-ins-amb a AU 2.1

Vengono ricomprese nel perimetro del PUO :

- la collina del Castellaro  
Variante urbanistica richiesta: da NO-ins-amb a AU 2.1
- nonché le aree storicamente pertinenziali a villa Gavotti (il labirinto della villa),  
Variante urbanistica richiesta: da DT3 a AU 2.1
- la sponda destra del torrente Riobasco sul fronte della villa Gavotti.  
Variante urbanistica richiesta: da AGR int-est a AU 2.1
- Vengono, inoltre, inserite nel perimetro del PUO le case situate in località Masocco.  
Variante urbanistica richiesta: da AGR int-est a AU 2.1
- Si include nel perimetro del PUO il tratto di muro storico prosecuzione del muro di confine del Parco del Labirinto.  
Variante urbanistica richiesta: da DT3 a AU 2.1
- Si prescrive la conservazione dell'edificio storico presente in loco (casa Rossa) prevedendo per lo stesso un regime conservativo, (nuova scheda per l'edificio) inserendo nel perimetro del PUO anche le sue pertinenze, nonché gli edifici storici di Via Vittorio Veneto.  
Variante urbanistica richiesta: da AU 2.2 a AU 2.1

Tali varianti alla perimetrazione del PUO sono individuate e precisate nella Tav. 21 Progetto:  
Raffronto tra PUC 2004 e variante da effettuare sc. 1:2000.

## **Il progetto sul patrimonio esistente**

Per definire il progetto di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente è stata verificata l'analisi tipologica che era stata predisposta nel passato Piano Particolareggiato.

Per operare questa verifica si è ritenuto necessario operare secondo due criteri:

- in primo luogo abbiamo impostato una riflessione sull'evoluzione delle tipologie appartenenti all'intero sistema territoriale
- in secondo luogo stiamo verificando nel dettaglio la consistenza del patrimonio edilizio, a partire dalle schede esistenti.

Per quanto riguarda il primo criterio l'aggregazione dei tipi edilizi a formare un "tessuto" con casistiche e regole ben precise, conduce all'individuazione dei fenomeni urbani di cui sopra, consentendo il riconoscimento di tutti i processi formativi ed aiutando nella determinazione di regole d'intervento non in contrasto con essi.

Lo sviluppo prevalente del centro storico di Albisola Superiore è a carattere lineare, lungo i principali percorsi storici e secondo le scansioni che derivano dall'assetto agricolo e fondiario. Lungo i percorsi gli edifici si allineano in un fronte unitario, con alcuni punti di discontinuità. Dai percorsi principali si quelli minori, generalmente di lunghezza limitata, lungo i quali gli edifici si allineano secondo gli stessi criteri.

L'altezza media degli edifici è di 2 o 3 piani con una profondità media tra i 12 e 15 metri.

Gli edifici si affacciano lungo il percorso principale e presentano sul retro degli spazi di pertinenza.

La normativa che ne scaturisce consente pertanto sia interventi di nuova edilizia da inserire in un tessuto esistente, sia l'ampliamento di edifici e manufatti, con modalità, dimensioni, strutture e materiali che non siano in contrasto con l'esistente.

Per quanto riguarda il secondo punto, l'indagine tipologica pone l'attenzione su due aspetti: il processo di formazione e trasformazione della struttura edilizia, le caratteristiche degli elementi costruttivi e la loro organizzazione funzionale.

Sono state individuate alcune tipologie base ed alcune variazioni ed evoluzioni ma comunque riconducibili ad un tipo edilizio base.

L'impianto edilizio è caratterizzato principalmente da case a schiera, caratterizzate da un passo strutturale ridotto, variabile tra i 3,00 e i 4,50 metri. Nella maggior parte dei casi lo spazio tra le campate è occupato da un solo vano, con una sola finestra compresa tra i due muri portanti (tipi 1.0 e 2.0)

Una altra tipologia ricorrente è la casa a schiera caratterizzata da un passo strutturale più ampio, tra i 5,00 e i 6,00 metri con due finestre per campata (tipi 2.1 e 2.2).

In molti casi il vano scala è posizionato perpendicolarmente al fronte principale.

Altri tipi edilizi a schiera si trovano in modo non seriale nel tessuto edilizio ma legato a incroci o nodi; subiscono modificazioni occupando per intero l'area di pertinenza, illuminando il vano centrale dal percorso secondario (tipo 2.2).

I tipi edilizi a passo monocellulare sono quasi del tutto scomparsi e modificati da trasformazioni successive: come elementi in linea quando la rifusione interessa due o tre moduli base e da luogo ad un nuovo tipo edilizio il cui vano scala serve un solo appartamento per piano (tipi 1.1, 1.3, 3.0, 3.2). Un altro gruppo è costituito dalla rifusione di più elementi irregolari e misti che costituiscono un tipo edilizio molto più articolato (tipi in linea 4.0, 4.1, 4.2).

Nella tavola riassuntiva delle tipologie edilizie sono rappresentate le possibili tipologie e loro collocazioni nel tessuto, sia seriale sia singolare in posizioni d'angolo.

E' stata redatta la tavola con le unità di intervento, necessarie per guidare gli interventi sull'esistente.

Per ogni unità si è fatta una verifica ed un approfondimento sulla rispettiva scheda in cui sono definiti i tipi di intervento ammessi, quelli condizionati alla realizzazione di determinate prescrizioni e quelli eventualmente imponibili dall'Amministrazione Comunale.

Nella fase definitiva del PUO si intende dare indicazioni sul colore delle costruzioni ad integrazione del Piano del Colore esistente di Via della Rovere.

Altre specifiche saranno fornite in merito ai materiali, al disegno delle pavimentazioni storiche da recuperare, alle eventuali demolizioni.

Inoltre sul Riabasco si prevede la riqualificazione, con tabella prescrittiva di cronointerventi, senza prevedere demolizioni forzate estese all'intero edificio ovvero modalità con scarsa attivabilità.

## **Viabilità e servizi**

La viabilità attuale si svolge soprattutto ai margini dell'edificato; alcune strade sono già oggi chiuse al traffico veicolare; altre presentano gravi elementi di crisi sia per le sezioni inadeguate al traffico, sia per l'accessibilità e le connessioni con le strade principali.

Le considerazioni progettuali avanzate prendono le distanze dalle scelte del P.P. in quanto non si ritiene corretto dal punto di vista urbanistico il potenziamento di strade interne al Centro Storico. Risulta invece fondamentale risolvere i nodi e gli accessi.

Per quanto riguarda i servizi, le carenze di parcheggi è l'elemento fondamentale del centro storico.

La scheda progettuale relativa al dimensionamento degli standard evidenzia le relazioni tra situazione esistente e di progetto, sia dal punto di vista quantitativo, sia dal punto di vista qualitativo in merito alla localizzazione dei servizi e alle relazioni di questo all'interno del tessuto edificato e nelle aree a margine dello stesso.

La filosofia complessiva adottata nella determinazione delle aree maggiormente idonee all'uso pubblico è legata alla fattibilità delle operazioni, legando gli interventi pubblici agli interventi privati di nuova edificazione. Inoltre si è scelto di individuare aree di ridotte dimensioni per ridurre l'impatto sulla situazione esistente e per evitare l'impatto del traffico veicolare che avrebbero parcheggi di maggiori dimensioni.

## Il progetto dei nuovi interventi

Per impostare le questioni relative alla residua capacità edificatoria dell'area sono stati portati avanti due verifiche in parallelo:

- lo studio di sostenibilità ambientale
- la verifica delle scelte progettuali del piano particolareggiato precedente.

Lo studio di sostenibilità ha messo a sistema diversi elementi, considerati elementi irrinunciabili per la fattibilità degli interventi rispetto allo schema seguente:

Chiavi di lettura per la sostenibilità	Elementi tecnici e impatti territoriali
paesistico	Panoramicità Visibilità Elementi puntuali di pregio Rapporti di visuale libera Spazi verdi esistenti Spazi verdi potenziali
urbanistico	Caratteri morfologici Caratteri tipologici Indici e carico insediativo Servizi a standard esistenti Servizi a standard potenziali
mobilità	Circolazione veicolare principale e secondaria Accessibilità veicolare Accessibilità pedonale Parcheggi esistenti Parcheggi potenziali
ambientale	Aree pavimentate Aree permeabili Aree verdi pubbliche per abitante Aree verdi private per abitante I carichi ambientali (reti e rifiuti) La sicurezza ambientale (acqua e rischi) I piani di bacino

Per quanto riguarda il secondo elemento, alla luce dei criteri della tabella precedente, sono state verificate le scelte progettuali del precedente PP, secondo la logica qui descritta.

La capacità edificatoria dell'area è stata organizzata per lotti minimi di intervento che avessero le seguenti caratteristiche: un lotto unitario, di dimensioni significative.

Sono stati così individuati sei lotti di nuova edificazione ed uno interessato da un intervento di demolizione e ricostruzione, uno in più della versione del precedente piano particolareggiato.

Per ciascuno di questi sei lotti è stato applicato l'indice prescritto dal PUC (0.50 mq/mc) ed è stata verificata positivamente la fattibilità degli interventi, rispetto allo studio di sostenibilità.

Rispetto al piano particolareggiato progettato in precedenza e però mai perfezionato, si propone una volumetria inferiore, come si evince dal confronto della tabella sottostante.

**RAFFRONTO VOLUMETRIE:**

<b>Edifici</b>	<b>Previsioni PP precedente</b>  Approvato da tutti gli Enti ma mai perfezionato	<b>Previsioni PUO</b>	<b>Previsioni SA PUO</b>
<del>A1</del>	<del>850 mc</del>	<del>1.545 mc circa (di cui 515 mc di nuova costruzione)</del>	<del>SA: 515 mq</del>
<b>A2</b>	<b>3.240 mc</b>	<b>2.328 mc circa + box da demolire mc 58 = 2.386 mc circa</b>	<b>SA: 795 mq</b>
<b>A3</b>	<b>2.700 mc</b>	<b>1.155 mc circa</b>	<b>SA: 385 mq</b>
<b>A4</b>	<b>3.240 mc</b>	<b>860 mc circa</b>	<b>SA: 287 mq</b>
<b>A5</b>		<b>2.330 mc circa</b>	<b>SA: 777 mq</b>
<b>A6</b>	<b>4.320 mc</b>	<b>960 mc circa</b>	<b>SA: 320 mq</b>
<b>A7</b>		<b>1.125 mc circa + magazzino da demolire mc 157 = 1.282 mc circa</b>	<b>SA: 428 mq</b>
<del>A8</del>		<del>870 mc circa</del>	<del>SA: 290 mq</del>
<b>Totali</b>	<b>14.350 mc</b>	<del>11.388 mc circa (-20,6%) <b>8973 mc</b></del>	<del>SA : 3797 mq <b>SA : 2992 mq</b></del>

Nel dettaglio, i valori riportati in tabella sono stati così ottenuti:

Applicazione dell'indice di 0,50 mc/mq ai lotti edificabili - individuati come sopra descritto - ai sensi delle norme di attuazione del PUC di Albisola Superiore.

## **Intervento A1**

---

### **Descrizione dell'intervento**

~~Si tratta di un intervento che consentirà un notevole miglioramento alla viabilità esistente (ampliare il raggio della curva posta al termine del nucleo abitato di Superiore verso Luceto ed Ellera) con conseguente forte incremento della sicurezza per i veicoli ed i pedoni in transito.~~

~~L'intervento prevede la demolizione/ricostruzione con ampliamento volumetrico di un edificio situato attualmente in prossimità della curva sopradescritta.~~

### **Modalità di attuazione**

~~Permesso di costruire convenzionato~~

### **Destinazioni ammesse**

~~E' ammessa la sola destinazione residenziale~~

### **Categorie d'intervento**

~~Nuova edificazione~~

### **Parametri urbanistici ed edilizi**

~~SA: **515 mq** (compresa la superficie attuale)~~

~~Altezza massima: **due piani fuori terra**~~

### **Disposizioni particolari**

~~Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel P.U.O.~~

~~L'intervento dovrà riferirsi al piano volumetrico contenuto negli elaborati del piano e più precisamente a quanto previsto dalla tavola 11 e dall'album con i nuovi progetti edilizi.~~

~~Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo per la realizzazione dell'intervento è la soluzione del nodo relativo alla viabilità (allargamento della sede stradale in corrispondenza dell'area d'intervento).~~

~~L'intervento per le sue particolari caratteristiche non è tenuto a rispettare l'indice di permeabilità del suolo previsto per gli altri interventi, nelle aree di pertinenza private.~~

~~Nel sottosuolo delle aree private, **sotto il sedime** di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo (un piano interrato) potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati. Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200-500 metri dal parcheggio.~~

## **INTERVENTO ELIMINATO**



## **Intervento A2**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente. L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **795 mq**

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al piano-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private di pertinenza, sotto il sedime dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

## **Intervento A3**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente.  
L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **385 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati.~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 **500** metri dal parcheggio.~~

## **Intervento A4**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente. L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **287 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano .

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di ~~200~~ **500** metri dal parcheggio.

L'intervento A4 potrà essere anche separato dall'intervento A5, restano da realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO. E' comunque necessaria una verifica idraulica nel caso di interventi di allaccio diversi da quelli previsti dal PUO.

.

## **Intervento A5**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente. Gli edifici previsti si situano su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

SA: 777 mq

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano-

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Qualora venga realizzato, in Corso Italia a valle del ponte della chiesa Parrocchiale, il sottopasso di accesso ai box interrati, dall'intervento A5 all'intervento VP3, il soggetto attuatore dovrà permettere il passaggio veicolare per accedere al sottosuolo dell'area comunale VP2 dove è prevista la realizzazione di Boxes interrati.~~

~~In tal caso la condizione di cessione al Comune del 10% dei box pertinenziali oltre lo standard della L. 122/1989 e di libero mercato, non troverà applicazione.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.~~

L'intervento A5 potrà essere anche separato dall'intervento A4, restano da realizzare per intero le opere di urbanizzazione primaria previste dal PUO. E' comunque necessaria una verifica idraulica nel caso di interventi di allaccio diversi da quelli previsti dal PUO.

## **Intervento A6**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento a completamento del tessuto edilizio lungo la viabilità esistente. Gli edifici previsti si situano su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

**SA: 320 mq**

Altezza massima: **due piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

L'intervento dovrà riferirsi al piano volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

I posti auto pertinenziali degli interventi potranno essere realizzati in prossimità dei nuovi edifici sulle aree private; tali posti auto potranno essere coperti con pergolati di tipo tradizionale, ricoperti da vegetazione.

~~L'intervento per le sue particolari caratteristiche non è tenuto a rispettare l'indice di permeabilità del suolo previsto per gli altri interventi.~~

~~Nel sottosuolo delle aree private, ~~sotto il sedime~~ di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato nelle aree private e pubbliche dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo~~

~~comunque la cessione del 20%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune. La convenzione urbanistica da approvarsi in Giunta Comunale stabilirà le modalità attuative.~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

## **Intervento A7**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento inserito nelle previsioni del PUO a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata dalla proprietà del lotto di cui si dispone l'edificazione a completamento del tessuto edilizio in cambio della realizzazione del tratto di viabilità che si inserisce direttamente su C.so Italia consentendo di migliorare sensibilmente la circolazione sia veicolare sia pedonale. L'edificio previsto si situa su di un'ampia area in oggi non coltivata.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

E' ammessa la sola destinazione residenziale

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

SA: **428 mq**

Altezza massima: **tre piani fuori terra**

### Disposizioni particolari

Nel progetto definitivo degli edifici residenziali dovranno essere ripresi i caratteri tipologici e gli aspetti materici dell'edilizia esistente nella nuova edificazione, rimandando a soluzioni di maggior definizione rispetto a quelle contenute nel PUO.

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

~~Nel sottosuolo delle aree private, sotto il sedime di pertinenza dei nuovi edifici saranno costruiti box o posti auto privati pertinenziali per soddisfare lo standard edilizio del nuovo intervento. La realizzazione di eventuali ulteriori box o posti auto pertinenziali o di libero mercato dovrà essere sottoposta all'approvazione del Comune, prevedendo comunque la cessione del 10%, arrotondato all'unità superiore, degli eventuali box o posti auto al Comune.~~

~~Quanto sopra alla seguente condizione: il 40% della superficie delle aree private del lotto, con esclusione delle parti pubbliche, dovrà rimanere drenante e pertanto non potrà ospitare locali interrati di qualsiasi destinazione; è peraltro ammesso un solo piano interrato.~~

~~A discrezione dell'Amministrazione Comunale le aree destinate a pubblico parcheggio o aree a destinazione pubblica, nel sottosuolo potranno essere interessate da interventi finalizzati alla realizzazione di box pertinenziali o privati; la convenzione urbanistica stabilirà le modalità e la percentuale di cessione al Comune dei box realizzati~~



~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 -500 metri dal parcheggio.~~

## **Intervento A8**

---

### Descrizione dell'intervento

~~Si tratta di un intervento inserito nelle previsioni del P.U.O. a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata~~

### Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~

### Destinazioni ammesse

~~E' ammessa la sola destinazione turistico ricettiva e commerciale di ristorazione~~

### Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~

### Parametri urbanistici ed edilizi

~~SA: 290 mq~~

~~Altezza massima: 4 piani fuori terra~~

### Disposizioni particolari

~~L'intervento dovrà riferirsi al piano volumetrico contenuto negli elaborati del piano.~~

~~E' prevista la possibilità di monetizzazione degli spazi a parcheggio pertinenziale all'intervento qualora non siano reperiti.~~

~~L'intervento, non potendo reperire gli spazi a standard pubblico ai sensi del D.M. 1444/1968, è soggetto alla monetizzazione degli stessi standard pubblici, ogni 25 mq. di s.a. (per abitante teorico insediabile), nella misura minima di 2,5 mq. di parcheggio pubblico netto (esclusi gli spazi di manovra - ogni stallo mq. 12,5), e 15,5 mq. di verde pubblico.~~

~~I contributi concessori saranno interamente versati analogamente agli altri interventi.~~

~~Gli standard minimi di legge vengono comunque soddisfatti all'interno del perimetro di P.U.O.~~

**INTERVENTO ELIMINATO**

## **Intervento P7**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento in adiacenza a Via Spotorno, già previsto nel PUO adottato nel 2004 e modificato a seguito dell'accoglimento di una osservazione presentata dalla proprietà per la realizzazione di boxes nel sottosuolo, la ricomposizione migliorativa delle volumetrie condonate in superficie per realizzare box privati, e la realizzazione per la parte superficiale rimanente di un parcheggio pubblico attrezzato.

### Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato

### Destinazioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- nel sottosuolo boxes e posti auto.
- nel soprasuolo boxes e magazzini dalla ricomposizione dei volumi esistenti, e nella parte rimanente parcheggio ad uso pubblico

### Categorie d'intervento

Nuova edificazione

### Parametri urbanistici ed edilizi

N° di piani interrati: **1 piano**

### Disposizioni particolari

L'intervento dovrà riferirsi al plani-volumetrico contenuto negli elaborati del piano.

Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento, e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere interamente versati.

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

L'intervento può essere realizzato anche per sub-comparti.

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di ~~200~~ **500** metri dal parcheggio.

## **Intervento VP2**

---

### Descrizione dell'intervento

~~Si tratta di un intervento in adiacenza all'immobile di Interesse Comune sulla Piazza della Chiesa di S. Nicolò per la realizzazione di boxes nel sottosuolo e verde pubblico nel soprasuolo~~

Il terreno interessato rappresenta uno degli ultimi orti murati. **L'area VP2, di proprietà pubblica, viene classificata come area ad uso esclusivo a verde pubblico.**

### Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~

Progetto di opera pubblica

### Destinazioni ammesse

~~Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:~~

~~– nel sottosuolo boxes e posti auto;~~

~~– nel soprasuolo verde pubblico.~~

### Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~

**Manutenzione straordinaria**

### Parametri urbanistici ed edilizi

~~N° di piani interrati: 1 o più piani~~

### Disposizioni particolari

~~Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere interamente versati.~~

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

~~Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 metri dal parcheggio.~~

## **Intervento VP3**

---

### Descrizione dell'intervento

Si tratta di un intervento in adiacenza di Corso Italia e Via Emilia per la realizzazione di ~~boxes nel sottosuolo e verde pubblico nel soprasuolo o un parcheggio pubblico a raso.~~  
un'area a verde pubblico attrezzata.

### Modalità di attuazione

~~Permesso di costruire convenzionato~~  
Progetto di opera pubblica

### Destinazioni ammesse

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni:

- ~~nel sottosuolo boxes e posti auto.~~
- ~~nel soprasuolo verde pubblico o un parcheggio pubblico a raso.~~

### Categorie d'intervento

~~Nuova edificazione~~  
Manutenzione straordinaria

### Parametri urbanistici ed edilizi

N° di piani interrati: ~~1 o più piani~~

### Disposizioni particolari

Il progetto definitivo del verde pubblico attrezzato dovrà valorizzare le murature di perimetro esistenti nell'area.

~~Le opere di urbanizzazione previste costituiscono condizione necessaria per la realizzazione dell'intervento. e non danno luogo a scomputi degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere interamente versati.~~

~~Saranno a carico dei soggetti attuatori e dei loro aventi causa gli oneri di gestione, di consumo energia, la manutenzione ordinaria, straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione interessate dall'intervento.~~

~~Dovrà essere garantito l'accesso per l'intervento nel sottosuolo di VP2.~~

Per quanto riguarda l'ambito della pertinenzialità dei box o posti auto si precisa che lo stesso ambito riguarda tutti gli edifici inclusi nel perimetro del PUO oltre a quelli compresi nella distanza pedonale di 200 ~~500~~ metri dal parcheggio.

## **DIMENSIONAMENTO SERVIZI A STANDARD PUO SUB AMBITO AU 2.1**

### Calcolo volume residenziale sub-ambito AU 1.2 :

Volume residenziale esistente : **99.300** mc  
Volume residenziale in progetto : **10.450** mc circa (SA = **3.483** mq) (ipotesi massima)  
Totale : **109.750** mc

### Calcolo standard urbanistici D.M. 1444 del 02.04.'68 :

Istruzione : **109.750**:100 x 4,50= **4.938** mq  
Interesse  
Comune : **109.750**:100 x 2,00 = **2.195** mq  
Verde : **109.750**:100 x 9,00 = **9.878** mq  
Parcheggi : **109.750**:100 x 2,50 = **2.744** mq  
Totale : **19.755** mq di standard urbanistici teorici quale  
dotazione minima del piano

### Calcolo standard urbanistici proposta progettuale :

ISTRUZIONE		
I totale	I	555 mq
INTERESSE COMUNE		
IC totale		6.790 mq
	IC1	402 mq
	IC2	1.500 mq
	IC3	1.565 mq
	IC4	800 mq
	IC5	897 mq
	IC6	330 mq
	IC7	829 mq
	IC8	195 mq
	IC9	94 mq
	IC10	178 mq
VERDE		
VP totale		18715 20.300 mq
	VP1	96 mq
	VP2	304 mq
	VP3	380 mq

	VP4.1	229 mq
	VP4.2	1.156mq
	VP5	2.010 mq
	VP6	301 mq
	VP7	1.343 mq
	VP8	323 mq
	VP9	1.515 mq
	VP10	174 mq
	VP11	10.884 mq
	<del>VP12</del>	<del>880 mq</del>
	<del>VP13</del>	<del>705 mq</del>
<b>PARCHEGGI</b>		
<b>P totali</b>		<b>5370 <del>6.201</del> mq</b>
	<del>P1</del>	<del>588 mq</del>
	P2	608 <del>304 mq</del>
	P3	350 <del>930 mq</del>
	P4	116 mq
	P5	715 mq
	P6	395 mq
	P7	520 mq
	P8	643 mq
	PP	2023 mq

La proposta progettuale prevede un numero complessivo di aree a standard (esistenti e di nuova previsione) superiore a quanto previsto per legge, corrispondente ad un totale di **33.846 31.430 mq** **>19.755 mq**, pari a circa **30 mq** per abitante.

Essendo già soddisfatta la domanda di spazi per l'istruzione nel plesso scolastico posto in prossimità della zona oggetto di piano particolareggiato (a circa 300 m di distanza), la quota spettante alle strutture per l'istruzione è stata ridistribuita tra le altre tre voci previste dal D.M. 1444/'68.

La tabella seguente riassume le aree a standard che devono essere recuperate a fronte degli interventi previsti per ogni singola area. Come parametro per il calcolo viene utilizzato il volume lordo /100.

Edifici	Previsioni P.U.O.	Aree a standard minimo di legge (18 mq per ab.)	Aree a standard di progetto (30 mq per ab.)
<del>A1</del>	<del>1.545 mc (15 ab)</del>	<del>270 mq</del>	<del>450 mq</del>
A2	2.386 mc (24 ab)	432 mq	720 mq
A3	1.155 mc (12 ab)	216 mq	360 mq
A4	860 mc (9 ab)	162 mq	270 mq
A5	2.330 mc (23 ab)	414 mq	690 mq
A6	960 mc (10 ab)	180 mq	300 mq
A7	1.282 mc (13 ab)	234 mq	390 mq
<del>A8</del>	<del>870 mc (9 ab)</del>	<del>162 mq</del>	<del>270 mq</del>
<b>Totali</b>	<b>8.973 mc (91 ab)</b>	<b>1.638 mq</b>	<b>2.730 mq</b>

## DISPOSIZIONI IN MATERIA DI BARRIERE ARCHITETTONICHE

### Premessa generale

Tutte le opere ed i manufatti da realizzarsi nella fase esecutiva del PUO saranno eseguiti nel rispetto rigoroso delle norme di cui alle seguenti leggi e decreti:

- DPR 02/04/1978, n. 384;
- Legge 28/02/1989, n. 13;
- D.M. 14/06/1989, n. 236;
- Legge 05/02/1992, n. 104;
- Legge Regione Liguria 12/06/1989, n. 15 e relativo regolamento di applicazione.

### Indicazioni particolari

Si sottolineano a questo proposito i seguenti punti:

#### - Strutture esterne connesse agli edifici residenziali privati:

Ai fini di garantire il rispetto dei criteri di «accessibilità», «adattabilità» e «visitabilità» degli edifici residenziali privati, tutte le strutture esterne ad essi connesse dovranno rispondere ai requisiti di cui al DPR 27/04/1978, n. 384. In particolare:

- spazi esterni alle residenze: rispetteranno il criterio di accessibilità;
- quota parte posti auto esterni: rispetteranno il criterio di accessibilità.

#### - Edifici residenziali privati e relative pertinenze:

Per quanto riguarda i criteri di progettazione degli edifici a destinazione residenziale e delle loro relative pertinenze si farà riferimento a quanto espresso dagli articoli 3, 4, 5, 6 del D.M. 14/06/1989, n. 236.

In particolare:

- unità immobiliari: rispetteranno il criterio di visitabilità ed adattabilità;
- parti comuni: rispetteranno il criterio di accessibilità.

Per quanto riguarda le specifiche funzionali e dimensionali verranno rispettate le indicazioni elencate nell'art.8 del suddetto D.M. 14/06/1989, n. 236.

La progettazione particolareggiata ed i relativi elaborati tecnici di conformità all'art.10 del suddetto D.M. 14/06/1989, n. 236, verranno prodotti in sede di richiesta di concessione edilizia.

#### - Parcheggi pubblici:

I parcheggi pubblici saranno progettati seguendo i criteri di «accessibilità» previsti dall'art.4 del DPR 27/04/1978, n. 384. ed i relativi criteri quantitativi e qualitativi. In particolare:



- posti auto esterni, nel numero minimo di 1 ogni 50 o frazione di 50: rispetteranno il criterio di accessibilità;
- percorsi esterni: rispetteranno il criterio di accessibilità.

- Aree a verde pubblico:

Nella progettazione saranno rispettati i criteri previsti per gli spazi esterni dal D.M. 14/06/1989, n. 236.

Si veda inoltre quanto previsto all'articolo 21 delle NTA.

## **RISPONDENZA ALLE NORME SUL RISPARMIO ENERGETICO**

### **Premessa**

L'obiettivo della presente relazione è quello di indicare i criteri costruttivi e le scelte tecniche a cui la realizzazione degli edifici e manufatti in progetto dovrà indirizzarsi in sede di richiesta di concessione edilizia al fine di adempiere compiutamente alle norme previste dalla Legge 10/91 relativa al risparmio energetico.

Quanto segue è pertanto una prescrizione indicativa piuttosto che la determinazione di specifiche soluzioni progettuali, le quali dovranno essere prese passando alla fase esecutiva dell'intervento.

Tali indicazioni sono raggruppate secondo le principali tipologie di elementi tecnologici e strutturali presenti negli edifici e manufatti previsti dal PUO che risultano strettamente inerenti il tema del risparmio energetico.

### **Coperture**

Le Norme di Attuazione del PUO prescrivono coperture a tetto a falde per tutti gli edifici.

Le solette costituenti tali coperture dovranno essere opportunamente coibentate con idonee tecnologie per mantenere la dispersione termica entro i valori consentiti dalla normativa vigente.

### **Murature perimetrali**

Le murature perimetrali degli edifici previsti dovranno essere realizzate con tamponamenti in cortina muraria costituita da entrambi i paramenti in mattoni forati (rispettivamente da 12 e da 8 cm.) con interposta camera d'aria contenente materassino in polistirene espanso estruso o in materiale simile di opportuno spessore.

Nel caso in cui la tecnologia scelta sia diversa da quella sopra descritta, essa dovrà comunque assicurare il livello di isolamento, conducibilità ed insonorizzazione pari a quello garantito dalla tecnologia di cui sopra.

### **Specchiature vetrate di prospetto**

Tutte le bucatore degli alloggi che si aprono sui prospetti esterni dovranno verificare il complessivo calcolo del bilancio termico per l'intera costruzione.

I telai potranno essere realizzati sia in legno che in alluminio verniciato, verificando le dispersioni termiche consentite, e le superfici vetrate dovranno essere necessariamente a vetrocamera con almeno una intercapedine.

### **Impianti di riscaldamento e di condizionamento**

Gli impianti di riscaldamento potranno essere realizzati secondo la tecnologia più opportuna e comunque dovranno essere conformi alle prescrizioni normative in materia.

Tutte le canne verticali ed orizzontali dovranno essere comprese nel calcolo di verifica termica ed essere opportunamente coibentate, essendo assolutamente proibito qualunque tipo di canna o conduttura esterna non coibentata.

Le tubazioni di scarico degli impianti di riscaldamento devono arrivare sino al tetto degli edifici.

Per quanto concerne eventuali impianti di condizionamento, essi potranno essere realizzati separatamente oppure in maniera integrata agli impianti di riscaldamento, autonomi o centralizzati che siano.

Le unità esterne degli impianti di condizionamento non possono essere posizionate sulle facciate degli edifici.

## RELAZIONE FINANZIARIA

### PUO SUB AMBITO AU 2.1

#### **FOGNATURE – RETE ENEL – ALLACCIAMENTI VARI**

Per la valutazione degli interventi nelle singole aree si fa riferimento agli schemi di urbanizzazione allegati (vedi tavv. 15, 16, 17)

##### 1.1 FOGNATURE

- a) Scavo di fondazione obbligata in terreno di qualsiasi natura e consistenza ( inclusi i trovanti min. 02 mc) eseguito meccanicamente compreso carico, trasporto e scarico alla pubblica discarica;
- b) Fornitura e posa in opera di tubi in fibrocemento ( diametro medio 20 cm) con giunti sigillati a cemento, escluso lo scavo, compreso letto di posa e rinfranco in cls dosato a q.li 2 di cemento R 325;

m 200 x € / m € 150 = € 30.000,00

- c) **Restauro canali storici acque bianche (a corpo)** € 50.000,00

---

**TOTALE punto 1.1** € 80.000,00

##### 1.2 RETE ENEL

Sotto tale voce sono compresi : costruzione di cabina di trasformazione, costruzione di cavidotti.

Costruzione di cabina di trasformazione:

- a) Scavo di fondazione a sezione obbligata (voce 1.1 a )

mc 10 x €/mc 20,65 = € 206,50

- b) Calcestruzzo dosato a q.li 3 di cemento R 325 gettato in opera per struttura di fondazione

mc 8 x €/mc 72,30 = € 578,40

- c) Acciaio per c.a. ad aderenza migliorata (Kg 50/mc)

Kg 400 x €/Kg 0,92 = € 368,00

- d) Tamponatura con mattoni forati cm 12

mq 112 x €/mq 82,6 = € 9.251,20

- e) Intonacatura e finiture ( compresa fornitura e posa portoncino in ferro);

a corpo € 1.032,91

- f) Copertura compresa struttura in laterizio armato e/o forato

mq 32 x €/mq 82,63 € 2.644,16

- g) Impermeabilizzazione con membrana plastobituminosa stesa in doppio strato con rafforzamento di giunti ed opportuni sigillanti

mq 32 x €/mq 20,91 € 669,12

---

**TOTALE punto 1.2** € 14.750,00

##### 1.3 CAVIDOTTI

Il costo medio è di €/mq 36,15 da cui :

mq 300 X €/m 36,15 € 10.845,00

---

TOTALE punto 1.3 € 10.845,00

#### 1.4 ALLACCIAMENTI VARI

Relazione rete idrica e di allacciamento del GAS METANO con fornitura e posa di tubazioni in acciaio rivestito, compreso l'onere di scavo:

m 450 x €/m 61,97 € 27.886,00

---

TOTALE punto 1.4 € 27.886,00

TOTALE punto 1.1 € 80.000,00

TOTALE punto 1.2 € 14.750,00

TOTALE punto 1.3 € 10.845,00

TOTALE punto 1.4 € 27.886,00

---

**TOTALE punto 1 € 133.481,00**

### **PARCHEGGI – ZONE PEDONALI (PAVIMENTAZIONI) – AREE VERDI**

Per la valutazione degli interventi nelle singole aree si fa riferimento agli schemi di urbanizzazione allegati (vedi tavv. 14, 18)

#### 2.1 PARCHEGGI PUBBLICI

Viene effettuata di seguito, per categorie di lavori , la descrizione delle opere e la relativa stima unitaria passando poi alla valutazione degli interventi per ciascuna zona.

Interventi tecnici esecutivi:

- scavo di cassonetto per una profondità di cm. 70, eseguito a macchina, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale ed i relativi oneri;
- regolarizzazione dello scavo mediante cilindratura;
- scavo a sezione ristretta per posa elementi di fognatura rete acque bianche, eseguito a macchina, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta ed i relativi oneri, compreso il reinterro con materiale arido e la cilindratura;
- scavo a sezione ristretta per posa cavidotti e pozzetti per impianto di pubblica illuminazione, eseguito a macchina, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta ed i relativi oneri, compreso il reinterro con materiale arido e la cilindratura;
- provvista e posa di elementi per fognatura rete acque bianche compresi i necessari allacci alla rete esistente, costituiti da tubazioni in PVC serie pesante di opportuno diametro per il perfetto deflusso delle acque, da pozzetti prefabbricati in cls e relative prolunghe, da chiusini a griglia in ghisa carrabile (cm. 50x50), compreso letto di posa e rinfianchi e rivestimenti tubazioni in cls, e tutto quanto occorra per dare l'opera perfettamente eseguita e funzionante;

- provvista e posa di cavidotti di opportuno diametro e pozzetti in cls prefabbricato con chiusini in ghisa carrabile per impianto di illuminazione pubblica, compresi i cavidotti per i necessari allacci alla rete esistente, il rivestimento in cls dei cavidotti, la realizzazione di opportune fondazioni in cls armato per i pali e tutto quanto occorra per dare l'opera perfettamente eseguita;
- provvista e stesura di tout venant a strati, inaffiatura, cilindratura con rullo da 14-16 ton. fino al completo assestamento e sagomatura secondo le prescritte pendenze;
- provvista e posa di misto granulometrico prebitumato (bitume al 4-5% del peso dell'inerte) eseguito con materiali rispondenti alle norme CNR e secondo le dosature del capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche, steso con mezzo meccanico a strati, cilindrato e rullato fino al completo assestamento e sagomato secondo le prescritte pendenze;
- provvista e posa di conglomerato bituminoso (binder) eseguito con materiali rispondenti alle norme CNR e secondo le dosature del capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche, comprese le opere di pulizia del piano di posa, fornitura e spruzzatura di emulsione bituminosa per ancoraggio, la stesa con macchine finitrici e la cilindratura con rullo da 6-8 ton.;
- provvista e posa di tappeto in conglomerato bituminoso chiuso (strato di usura) eseguito con materiali rispondenti alle norme CNR e secondo le dosature del capitolato speciale d'appalto delle opere pubbliche, comprese le opere di pulizia del piano di posa, fornitura e spruzzatura di emulsione bituminosa per ancoraggio, la stesa con macchine finitrici e la cilindratura con rullo da 6-8 ton.;
- esecuzione impianto di pubblica illuminazione costituito dai necessari cavi, da impianto di messa a terra, da pali tipo stradale e relativi corpi illuminanti, compreso l'allaccio alla rete esistente, eseguito a perfetta regola d'arte e secondo le normative CEI;
- provvista e posa di segnaletica stradale orizzontale e verticale a norma di legge.

Costo unitario al mq. = € 150,00

~~PARCHEGGIO P1 = Sup. mq 588 x € 150,00 = € 88.200,00~~

PARCHEGGIO P2 = Sup. mq 608 x € 200,00 = € 121.600,00  
Piantumato

PARCHEGGIO P3 = Sup. mq 332 x € 600,00 = € 199.200,00  
Parcheggio a carico del comune

PARCHEGGIO P4 = (parcheggio esistente) =

PARCHEGGIO P5 (parcheggio esistente)

PARCHEGGIO P6 = Sup. mq 295 x € 150,00 = € 44.250,00

PARCHEGGIO P7 = (parcheggio pubblico sulla soletta a raso, box nella struttura interrata)

PARCHEGGIO P8 = (parcheggio esistente)

---

TOTALE punto 2.1 € 365.050,00

## 2.2 ZONE PEDONALI (PAVIMENTAZIONI)

Viene effettuata di seguito, per categorie di lavori, la descrizione delle opere e la relativa stima unitaria passando poi alla valutazione degli interventi per ciascuna zona.

Interventi tecnici esecutivi:

- taglio, scarifica e rimozione completa della pavimentazione in asfalto (bynder e strato di usura, spessore non inferiore a cm.11), compreso il carico, trasporto e scarico a discarica posta a qualsiasi distanza, compresi gli eventuali oneri di discarica, del materiale di risulta;
- demolizione completa di bordatura di marciapiedi in basoli in pietra o in cemento, gettati in opera o prefabbricati, di pavimenti in pietrini, piastrelle, lastre di Luserna o in battuto in cemento, o in blocchetti di cemento vibrocompresso, compresa la demolizione del relativo sottofondo, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta o l'accatastamento dei materiali utilizzabili nei magazzini comunali, compresi eventuali oneri di discarica;
- scavo di scarifica e/o splatemento o simile eseguito con mezzi meccanici in terreno di qualsiasi natura, consistenza, anche fortemente compatto esclusa la roccia da mina, comprese le occorrenti sbadacchiature, gli aggettamenti ed esaurimenti di acqua piovana di falda, compresi anche gli eventuali trovanti, le traversine, compreso altresì il carico, scarico ed accatastamento presso i magazzini comunali del materiale di recupero, nonché il trasporto dei materiali alle discariche a qualunque distanza, e compresi i relativi oneri di discarica, i carburanti ed il manovratore addetto;
- calcestruzzo in opera ben battuto, vibrato e spianato (fornito anche con autobetoniera) per fondazioni, sottofondi di marciapiedi, tombini scatolari, ecc., semplici o armati, confezionato con cemento, 2 o più pezzature di inerti in modo da ottenere una distribuzione granulometrica ed una consistenza adeguata alla categoria dell'opera da costruirsi, acqua ed additivi fluidificanti, ritardanti ed acceleranti, in conformità con le caratteristiche delle vigenti norme di legge, gettato in opera anche con l'ausilio dei casseri, questi esclusi, compreso il disarmo ecc, escluso il ferro di armatura che verrà conteggiato a parte, ed avente Rck maggiore di 30 Mpa;
- fornitura e posa in opera di armatura metallica a griglia elettrosaldata a maglia cm. 20x20, ferro di diametro mm.6, per realizzazione massetto di sottofondo delle pavimentazioni;
- provvista e posa di elementi per fognatura rete acque bianche compresi i necessari allacci alla rete esistente, costituiti da tubazioni in PVC serie pesante di opportuno diametro per il perfetto deflusso delle acque, da pozzetti prefabbricati in cls e relative prolunghe, da chiusini a griglia in ghisa carrabile (cm. 50x50), compreso letto di posa e rinfianchi e rivestimenti tubazioni in cls, e tutto quanto occorra per dare l'opera perfettamente eseguita e funzionante;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione in pietra arenaria fiammata spessore 6cm, posata secondo le geometrie del progetto esecutivo su massetto di sottofondo dello spessore di cm. 6 eseguito in sabbia a granulometria idonea premiscelata a secco con cemento tipo R325 nella quantità di 10 kg/mq. Nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere per la fornitura e posa del massetto, la formazione delle pendenze necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche, lo spolvero superficiale con cemento in

ragione di minimo 6 kg/mq, la battitura, la sigillatura degli interstizi con boiaccia di cemento e sabbia, la successiva pulitura superficiale con segatura, il taglio, lo sfrido, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte: cubetti della pezzatura di cm. 6-8;

- fornitura e posa in opera di pavimentazione, e/o a formare filari decorativi, in lastre di pietra di arenaria, dimensioni cm. 20x40, spessore cm. 6, con facce a piano naturale di cava e coste refile, posate su massetto di sottofondo dello spessore di cm.10 eseguito in malta cementizia dosata a kg 250 di cemento tipo R325 per mc. di sabbia a granulometria idonea. Nel prezzo si intende compreso e compensato l'onere per la fornitura e posa del massetto, lo spolvero superficiale con cemento in ragione di minimo 6 kg/mq, la formazione delle pendenze necessarie allo smaltimento delle acque meteoriche, la battitura, la sigillatura degli interstizi con boiaccia di cemento e sabbia, la successiva pulitura superficiale con segatura, il taglio, lo sfrido, e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte;
- fornitura e posa di cordoli in arenaria per bordi aiuole e aree pavimentate secondo le prescrizioni di progetto, con facce superiori e laterali segate, posti in opera su massetto di malta cementizia dosata a kg.250 di cemento tipo R325 per mc. di inerte a granulometria idonea, della sezione di almeno cm.10x10, compresa la fornitura e posa del massetto, gli eventuali pezzi speciali, lo sfrido ed il taglio e la formazione di parti in curva, comprese le sigillature dei giunti con boiaccia di cemento e sabbia e quanto altro occorre per dare il lavoro ultimato a perfetta regola d'arte, escluso lo scavo conteggiato a parte: dimensioni cm.10x25x100;
- esecuzione impianto di pubblica illuminazione costituito dai necessari cavi, da impianto di messa a terra, da pali tipo stradale e relativi corpi illuminanti, compreso l'allaccio alla rete esistente, eseguito a perfetta regola d'arte e secondo le normative CEI;
- provvista e posa di segnaletica stradale orizzontale e verticale a norma di legge.

Costo unitario al mq. = € 250,00

1) Via Fodrato = mq 247 x € 250,00 = € 61.750,00

2) Via Eugenia (bassa) = mq 292 x € 250,00 = € 73.000,00

3) Via Piave = mq 1.223 x € 250,00 = € 305.750,00

4) Via Calcinara = mq 285 x € 250,00 = € 71.250,00

5) Via della Rovere = mq 1905 x € 262,50\* = € 500.000,00  
\* compreso arredo e sedute

---

TOTALE punto 2.2 € 1.011.750,00

## 2.3 AREE VERDI

Viene effettuata di seguito, per categorie di lavori , la descrizione delle opere e la relativa stima unitaria passando poi alla valutazione degli interventi per ciascuna zona.

Interventi tecnici esecutivi:

- decespugliamento con eliminazione di arbusti infestanti (rovi, vitalbe, piante lianose, ecc.) su tutta l'area di intervento, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica;
- esecuzione movimento terra con mezzi meccanici per modellazione del terreno in modo da eliminare asperità, eventuali fossi e depressioni, ecc.;
- scavo a sezione ristretta per posa cavidotti e pozzetti per impianto di pubblica illuminazione, eseguito a macchina, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta ed i relativi oneri, compreso il reinterro con materiale arido e la cilindratura;
- scavo a sezione ristretta per posa cavidotti e pozzetti per impianto idrico e di irrigazione, eseguito a macchina, compreso il carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta ed i relativi oneri, compreso il reinterro con materiale arido e la cilindratura;
- provvista e posa di cavidotti di opportuno diametro e pozzetti in cls prefabbricato con chiusini in ghisa carrabile per impianto di illuminazione pubblica, compresi i cavidotti per i necessari allacci alla rete esistente, il rivestimento in cls dei cavidotti, la realizzazione di opportune fondazioni in cls armato per i pali e tutto quanto occorra per dare l'opera perfettamente eseguita;
- realizzazione di muri a secco eseguiti con pietrame di cava per sostegno vialetti e piazzole, sino ad una altezza di m. 1,50, compresa la cernita accurata del materiale, l'adattamento dello stesso e l'allontanamento degli scarti;
- preparazione del terreno da piantumarsi mediante asportazione di sassi e/o residui di cantiere, carico, trasporto e scarico alla discarica, aratura fino a cm. 20 eseguita con mezzi meccanici, spargimento di opportuno concime e fresatura finale;
- formazione di tappeto erboso monofito o polifito, compreso il rastrellamento e livellamento della terra, lo spargimento della semente e del terriccio concimato o di sabbia fine di fiume e successiva rullatura;
- realizzazione di impianto automatico di irrigazione completo di tutti gli apparati per dare l'opera perfettamente funzionante, compresi gli allacci alla rete idrica esistente;
- realizzazione di impianto idrico completo per fornitura a fontanelle pubbliche, idranti, ecc.
- formazione di siepe continua (per es. Prunus Laurocerasus), nel numero di una pianta al metro lineare, compreso lo scavo, la fornitura e piantagione, il reinterro, l'eventuale carico, trasporto e scarico alla discarica del materiale di risulta, la fornitura e distribuzione di litri 40 di ammendante organico per metro di siepe, bagnatura all'impianto, fornitura e posa di paletti in legno trattato, stesa di doppio filo di ferro zincato e legatura delle piante al filo;
- fornitura e messa a dimora di cespugli e arbusti decorativi, compresa apertura delle buche necessarie, fornitura in opera di terriccio concimato in ragione di 8 kg. di concime idoneo a pianta, l'innaffio della stessa con almeno 10 litri di acqua;
- fornitura e messa a dimora di piante di medio e alto fusto, altezza 300-500 cm., compresa l'apertura delle necessarie buche eseguite con mezzo meccanico, la fornitura in opera del terriccio concimato in ragione



di 0,05 mc. a pianta di letame maturo di almeno 6 mesi, in ragione di 0,60 q. a pianta, pali tutori di castagno e relative legature in trenella di manila, l'innaffio delle piante con almeno 40 litri di acqua;

- fornitura e posa di cordoli per marciapiedi e aiuole in calcestruzzo ad alta resistenza, vibrati e precompressi, dello spessore di cm.12/15, altezza cm.25, lunghezza cm. 100, con angolo esterno smussato, posti in opera su massello di calcestruzzo a kg. 250 di cemento tipo R325, compreso lo sfrido ed il taglio e la formazione di parti in curva, comprese le sigillature dei giunti e quanto occorra per dare il lavoro a perfetta regola d'arte;
- fornitura e posa in opera di pavimentazione per marciapiedi in blocchetti cementizi vibrocompressi ad incastro, colorati, di spessore non inferiore a cm. 6, posati a disegni geometrici su sottofondo in sabbia compatta dello spessore di cm. 6-8, il tutto su strato di cls a kg. 200 di cemento R 325 di adeguato spessore, compreso il taglio e lo sfrido, la rifinitura dei bordi e qualsiasi altra opera necessaria;
- fornitura e posa in opera di ghiaietto di frantoio da 10-20 mm., in strato di spessore medio di cm. 3, compreso spandimento e livellamento ad opera d'arte per formazione di tappeto di calpestio su percorsi e spazi di sosta e gioco;
- esecuzione impianto di pubblica illuminazione costituito dai necessari cavi, da impianto di messa a terra, da pali e relativi corpi illuminanti, compreso l'allaccio alla rete esistente, eseguito a perfetta regola d'arte e secondo le normative CEI;
- provvista e posa di ringhiere e recinzioni metalliche;
- provvista e posa di elementi di arredo quali panchine in ferro e legno, cestini portarifiuti, fontanelle, giochi per bambini;
- provvista e posa di segnaletica stradale orizzontale e verticale a norma di legge.

Costo unitario al mq. = € 125,00

AREA VERDE VP 2 = Sup. 304 mq x € 125,00 = € 38.000,00

AREA VERDE VP 3 = Sup. 380 mq x € 125,00 = € 47.500,00

AREA VERDE VP 4.1 = Sup. 229 mq X € 125,00 = € 28.625,00

AREA VERDE VP 4.2 = Sup. 1156 mq X € 125,00 = € 144.500,00

~~AREA VERDE VP 12 = Sup. 880 mq X € 125,00 = € 110.000,00~~

~~AREA VERDE VP 13 = Sup. 705 mq X € 125,00 = € 88.125,00~~

---

TOTALE punto 2.3 €258.625,00

€ 456.750,00

---

TOTALE punto 2 € 1.635.425 € 1.785.050,00

### **3 ILLUMINAZIONE CENTRO STORICO**

Per la valutazione degli interventi si fa riferimento agli schemi di urbanizzazione allegati (vedi tav. 17)

Piazza Libertà	€ 31.513,00
dorsale cavidotti	€ 3.151,00
Totale	€ 34.664,00
Via Piave, C.so Italia	€ 62.761,00
dorsale cavidotti	€ 6.276,00
Totale	€ 69.037,00
S.Nicolò	€ 34.440,00
dorsale cavidotti	€ 3.444,00
Totale	€ 37.884,00
Via Gavotti, vico Piazza	€ 17.613,00
dorsale cavidotti	€ 1.761,30
Totale	€ 19.374,30
Via della Pace	€ 16.125,00
dorsale cavidotti	€ 1.612,50
Totale	€ 17.737,50
Via Della Rovere	€ 11.518,00
dorsale cavidotti	€ 1.151,80
Totale	€ 12.669,80
Via Spotorno	€ 45.719,00
dorsale cavidotti	€ 4.571,90
Totale	€ 50.290,90
Piazza Mameli	€ 12.058,00
dorsale cavidotti	€ 1.205,82
Totale	€ 13.263,82
Largo Gavotti	€ 7.770,00
dorsale cavidotti	€ 777,00
Totale	€ 8.547,00
Totale parziale	€ 263.468,32
Spese tecniche	€ 28.621,48
Quadri elettrici – allacci	€ 14.310,74
Imprevisti	€ 20.852,96
<b>TOTALE punto 3</b>	<b>€ 327.253,00</b>

#### **4 DEMOLIZIONE SETTI VERDE ATTREZZATO VP7 (parte verso il Centro Storico)**

- Demolizione muri in calcestruzzo non armato:	mc 42 x € 281,00 =	€ 11.802,00
- Trasporto a discarica	mc 42 x € 25,00 =	€ 1.050,00

- Rifacimento pavimentazione	mq 60 x € 150,00 =	€ 9.000,00
------------------------------	--------------------	------------

---

<b>TOTALE punto 4</b>		<b>€ 21.852,00</b>
-----------------------	--	--------------------

## **5 SOPRAELEVAZIONE DELLA SEDE COMUNALE**

mq 350 x € 1.291,14 =	€ 451.899,00
-----------------------	--------------

---

<b>TOTALE punto 5</b>	<b>€ 451.899,00</b>
-----------------------	---------------------

<b>TOTALE punto 1</b>	<b>€ 133.481,00</b>
-----------------------	---------------------

<b>TOTALE punto 2</b>	<b>€ 1.635.425,00</b>
-----------------------	-----------------------

<b>TOTALE punto 3</b>	<b>€ 327.253,00</b>
-----------------------	---------------------

<b>TOTALE punto 4</b>	<b>€ 21.852,00</b>
-----------------------	--------------------

<b>TOTALE punto 5</b>	<b>€ 451.899,00</b>
-----------------------	---------------------

---

<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>€ 2.569.910,00</b>	<b>€ 2.719.535,00</b>
------------------------	-----------------------	-----------------------

.....