



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE
Provincia di SAVONA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 59 Reg. Delib.

N. ____ Reg. Public.

OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PUC VIGENTE PER LA SALVAGUARDIA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "CASA ROSSA" NELL'AREA DI INTERVENTO A.I.E.

L'anno Duemiladodici addì Dodici del mese di Novembre alle ore 21:00, presso i locali dell'Auditorium comunale sito in via alla Massa ad Albisola Superiore, previa consegna degli inviti personali, avvenuta nei modi e termini di legge, si è riunito il Consiglio comunale in seduta straordinaria pubblica.

Alla trattazione dell'argomento in oggetto risultano:

Presenti

Assenti

CASAPIETRA ROBERTA

PROVENZANO ALDO

GHIGO GASPARI CHRISTIAN

CAMEIRANO LUIGI

ORSI FRANCO

FASSONE ENRICO

FRASSON GIORGIO

RIZZOTTO MAURO

MARANZANO DAVIDE

VINOTTO GIOVANNI

BACCINO MARINO

GAMBETTA ROBERTO

GARBARINI MAURIZIO

ROLANDI GIOVANNA

SIRI SILVIA

VIGO MARCO

TESSORE GIOVANNI

TESSORE FRANCO

SAETTONE ANTONIO

POZZATO CARLOTTA

CLEMENTE SALVATORE

Partecipa il Segretario Generale PUCCIANO Dr. Giovanni. E' assente giustificato: CAMEIRANO LUIGI. Il Sen. Franco ORSI - Sindaco - assunta la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica indicata in oggetto.



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. DELCC - 51 - 2012

OGGETTO: **ADOZIONE DI VARIANTE AL PUC VIGENTE PER LA SALVAGUARDIA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "CASA ROSSA" NELL'AREA DI INTERVENTO A.I.E.**

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica:

IL RESPONSABILE
Settore Gestione Territorio e Paesaggio
Arch. Roberto Delucis



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

C.A.P. 17011

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE n. **DELCC - 51 - 2012**

**OGGETTO: ADOZIONE DI VARIANTE AL PUC VIGENTE PER LA
SALVAGUARDIA DELL'EDIFICIO DENOMINATO "CASA
ROSSA" NELL'AREA DI INTERVENTO A.I.E.**

PARERI

Ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000 "T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali" esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile:

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
SETTORE RISORSE FINANZIARIE
Dott. Giovanni Pucciano

Alle ore 0:25 esce dall'aula il Sindaco e assume la presidenza il Vice Sindaco.

Alle ore 0:25 esce il Consigliere Carlotta Pozzato.

Presenti: 17

Alle ore 0:26 rientra in aula il Sindaco.

Presenti: 18

Il Sindaco illustra la pratica in oggetto.

Il Consigliere Maranzano Davide lascia l'aula.

Presenti: 17

Dichiarata aperta la discussione interviene il Consigliere Tessore Giovanni.

Il resoconto di quanto sopra è riportato nel supporto di registrazione integralmente trascritto nel verbale di questa stessa seduta a cui si rinvia.

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- In data 16.06.2004 è entrato in vigore il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C).
- Il P.U.C. nell'area aiE prevede l'obbligo della demolizione dell'edificio contraddistinto con la lettera "A" (casa rossa) per attuare gli interventi previsti.
- In data 20.12.2011 è stato approvato in conferenza dei servizi il P.U.O. del centro storico di Albisola Superiore.
- Italia Nostra ed altri cittadini avevano presentato osservazioni durante l'iter di approvazione del PUO del Centro Storico, richiedendone l'inclusione nello stesso per la conservazione del suddetto edificio.
- L'Amministrazione comunale al fine di non compromettere l'iter approvativo del PUO variando la perimetrazione del PUO, aveva respinto tali varianti, pur valutandone positivamente l'ipotesi di conservazione.

CONSIDERATO che:

- L'Amministrazione Comunale intende impedire la previsione di demolizione dell'edificio contraddistinto con la lettera "A" (casa rossa), ritenendone opportuna la conservazione.
- La modifica della suddetta previsione vigente deve essere attuata con una variante al P.U.C..

DATO ATTO che con Deliberazione della Giunta Comunale n. 191 del 13.07.2012, esecutiva, è stato stabilito:

- 1) di demandare al Settore Gestione Territorio e Paesaggio, nell'ambito delle proprie competenze, la predisposizione degli elaborati tecnici e degli adempimenti necessari per l'adozione in Consiglio Comunale della variante al P.U.C. vigente riguardante la modifica della previsione di demolizione dell'edificio "casa rossa" contraddistinto con la lettera "A" nella area di intervento aiE, al fine di salvaguardare l'edificio stesso.
- 2) di dare atto che l'incarico di redazione della variante sarà svolto, ai sensi dell'art. 92, comma 6, del D.Lgs. 163 del 12.04.2006 e ss.mm.ii., dal Servizio Pianificazione Urbanistica del Settore Gestione Territorio e Paesaggio, che al proprio interno possiede personale con adeguata professionalità.

DATO ALTRESI' ATTO che con Determinazione DT/07 n. 18 del 10.08.2012 è stato costituito un gruppo di lavoro per la redazione della variante di cui trattasi.

VISTA la bozza di variante predisposta dal responsabile del Settore Gestione Territorio e Paesaggio di cui all'allegato "A" alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale.

VISTI i pareri favorevoli rispettivamente della Commissione Edilizia, espresso nella seduta del 15.10.2012, e della Commissione Locale per il Paesaggio, espresso nella seduta del 16.10.2012.

VISTA la deliberazione della Giunta comunale n. 291 del 26.10.2012 all'oggetto: "*Adozione di variante al P.U.C. vigente per la salvaguardia dell'edificio denominato "casa rossa" nella area di intervento aiE. Proposta al Consiglio comunale*", immediatamente eseguibile.

RITENUTO opportuno adottare la variante in oggetto costituita dal menzionato elaborato, al fine di salvaguardare l'edificio denominato "casa rossa" sito nell'area aiE del P.U.C.

VISTA la L.R. 36 / 1997 e ss.mm.ii..

VISTA la L.R. 44 / 2000 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 19 / 2002 e ss.mm.ii.;

VISTA la L.R. 16 / 2008 e ss.mm.ii..

VISTO l'art. 42 del D.Lgs. 267 / 2000 e ss.mm.ii..

ACQUISITO il parere favorevole delle Commissioni Consiliari congiunte del 29 ottobre 2012;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del responsabile del Settore Gestione Territorio e Paesaggio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, allegato;

VISTO il parere favorevole in ordine alla regolarità contabile espresso dal responsabile del settore finanziario, allegato.

Con n. 11 voti favorevoli e n. 6 voti contrari (Rizzotto Mauro, Tessore Giovanni, Vigo Marco, Tessore Franco, Vinotto Giovanni, Baccino Marino) resi ai sensi di legge dai Consiglieri presenti e votanti/

DELIBERA

1) di adottare, la variante in oggetto al fine di salvaguardare l'edificio denominato "casa rossa" sito nell'area aiE del P.U.C.

2) di demandare al responsabile P.O. del Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio, Arch. Roberto Delucis, l'adozione degli adempimenti conseguenti.

Successivamente, con n. 12 voti favorevoli e n. 5 voti contrari (Rizzotto Mauro, Tessore Giovanni, Vigo Marco, Tessore Franco, Baccino Marino), resi ai sensi di legge dai Consiglieri presenti e votanti

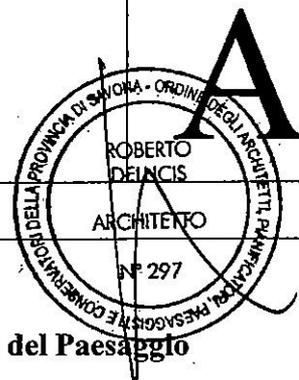
DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL
P IANO U RBANISTICO C OMUNALE

"VARIANTE DI SALVAGUARDIA "CASA ROSSA"	
OGGETTO:	ALLEGATO:
- RELAZIONE - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
GRUPPO DI LAVORO:	
PROGETTISTA: Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio	
Collaboratore tecnico: Ing. Paolo Romboli -Istruttore Tecnico Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio)	
Responsabile unico del procedimento: Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio	
IL SINDACO	DATA: 08/10/2012



Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



RELAZIONE

Il PUC approvato nel 2004 prevede l'obbligo della demolizione dell'edificio (casa rossa) con il recupero della volumetria pari al doppio di quella dell'edificio stesso nell'area d'intervento aiE. Tale modalità è obbligatoria e da attuarsi nell'ambito della presentazione del PUO o dei due PUO dell'area aiE stessa.

Italia Nostra ed altri cittadini avevano osservato nell'ambito del PUO del Centro Storico, richiedendone l'inclusione nello stesso e la conservazione del suddetto edificio. L'Amministrazione comunale al fine di non variare la perimetrazione del PUO, aveva respinto tali varianti, pur valutandone positivamente l'ipotesi di conservazione.

L'edificio "casa rossa" il cui primo impianto è anteriore al 1700, costituisce di fatto una prosecuzione dell'agglomerato storico di Albisola Superiore verso l'antica strada per Celle/Via dei Siri che portava alle ville suburbane agricole di detta area, una delle quali è Villa Sabatelli, per la quale l'Amministrazione comunale ha richiesto il vincolo monumentale della soprintendenza per i Beni architettonici e paesaggistici.

Appare pertanto opportuno conservare l'edificio in oggetto, quale testimonianza storica dell'impianto urbanistico del Centro Storico.

In passato le amministrazioni ne avevano previsto la demolizione per scelte di viabilità.

Oggi, con la sistemazione con senso unico entrata verso Via Vittorio Veneto, con la realizzazione di parcheggi a raso, i problemi di viabilità appaiono risolti.

Non appare pertanto giustificato l'obbligo di demolizione, considerato anche che l'edificio è stato oggetto d'interventi di recupero recenti.

E' da ritenersi pertanto opportuna la conservazione dell'edificio stesso, quale testimonianza, eliminando la previsione di demolizione con recupero del doppio della volumetria anche ai fini di una riduzione del carico insediativo dell'area.

Tale modifica viene attuata con una variante al PUC della scheda dell'area d'intervento aiE, con lo stralcio della relativa area ed inserimento di una scheda quale la Zona di Tutela 2.2.1 – Edificio "casa rossa" dell'Ambito 2 – Albisola Superiore, subambito 2 area di riqualificazione.

Tale variante risulta compatibile con la descrizione fondativa.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27

E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

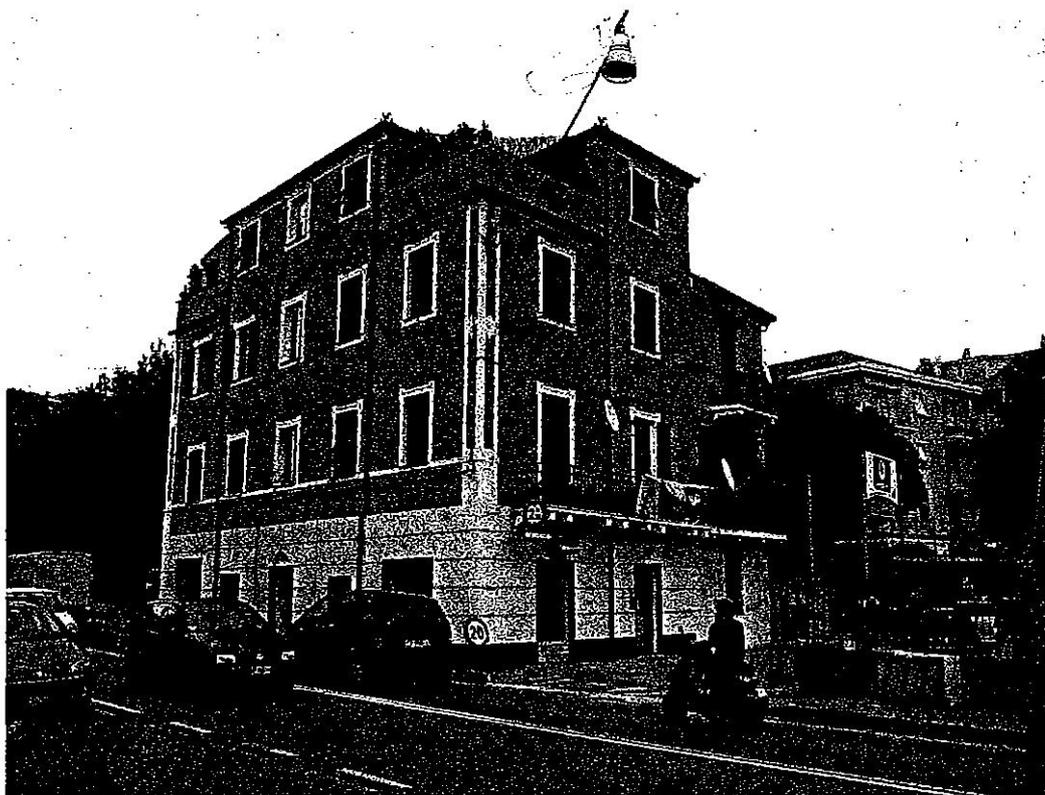
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**





Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27

E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente





Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27

E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
NORME DI CONGRUENZA E SCHEDE PROGETTUALI

Scheda	E. Area Piazza Martiri della Libertà (ex SR 23)
Ambito	Albisola Superiore
Subambito	Area di riqualificazione

[p] Prevalendo le norme del P.di Bacino sulle previsioni del PUC, il presente intervento non potrà essere attuato sino a quando non saranno realizzati interventi atti a mettere in sicurezza l'area d'intervento e conseguentemente modificate le prescrizioni del P.di Bacino.

parametri urbanistici ed edilizi

dimensione area	12000 mq circa
funzioni ammesse	residenziale, ricettivo, commerciale al piano terra uffici pubblici parcheggi pubblici interrati e a raso verde pubblico attrezzato
sup. lorda utile max	7200 mq di cui non più del 30 % da realizzarsi nella parte sud dell'area
n° piani	4 per la parte nord dell'area di intervento 3 per la parte sud dell'area di intervento
indice	0,6 mq/mq spalmato sull'intera area
modalità di attuazione	Gli interventi possono essere anche attuati attraverso due PUO distinti, per la parte a nord e a sud, ma deve comunque essere redatto uno SOI esteso all'intera area di intervento che dimostri l'impatto sul centro storico e verifica la rispondenza di tutti i parametri urbanistici.
modalità particolari di intervento	Condizione irrinunciabile per l'attuazione dell'intervento: dovrà essere demolito l'edificio contraddistinto con la lettera "A". Nella zona a.i. E dovrà essere recuperato un volume pari al doppio del volume dell'edificio "A" (oltre a quello derivante dall'indice dell'area di intervento). Inoltre Le caratteristiche differenti delle due parti dell'area rispetto alla prossimità al centro storico portano ad una diversa ripartizione

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



delle potenzialità insediative: 30% a sud e 70% a nord, fermo restando il principio perequativo; con trasferimento di quota dell'indice nella zona di concentrazione volumetrica a nord.

~~Volume stato di fatto dell'edificio "A": 2000 mc~~

~~Volume di progetto condizionato alla demolizione dell'edificio "A": 4000 mc~~

ai E ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fasce A, B e C del torrente Riobasco. Valgono, quindi, le relative norme.

[p]

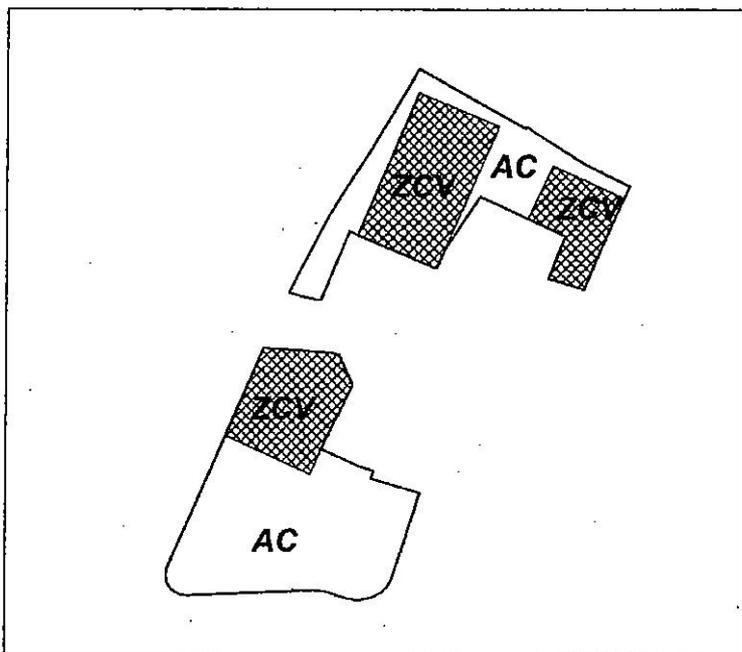
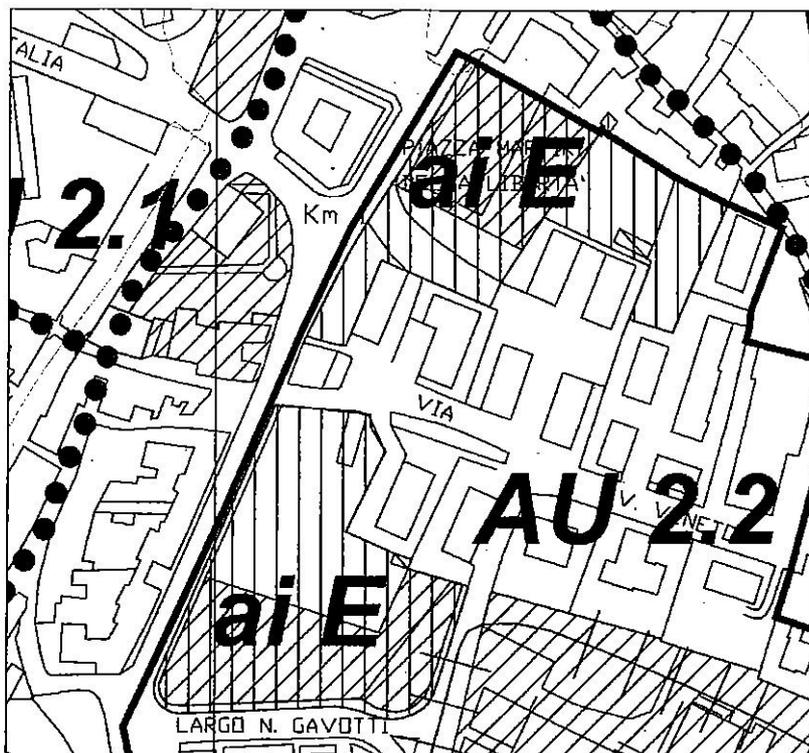
Area intervento aiE

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso.

L'indagine geologica dovrà comprendere:

- *Esecuzione di prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici e/o prospezioni sismiche a rifrazione per la ricostruzione della stratigrafia e la determinazione "in situ" di alcuni parametri geotecnici.*
- *Prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture, la classificazione e la progettazione sismica; (da definire attraverso schede). In particolare dovrà essere verificato il rischio di liquefazione.*
- *Analisi delle possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.*
- *Per i volumi interrati che interessino la falda freatica, si richiama l'art 5 comma h delle Norme*

Generali



Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

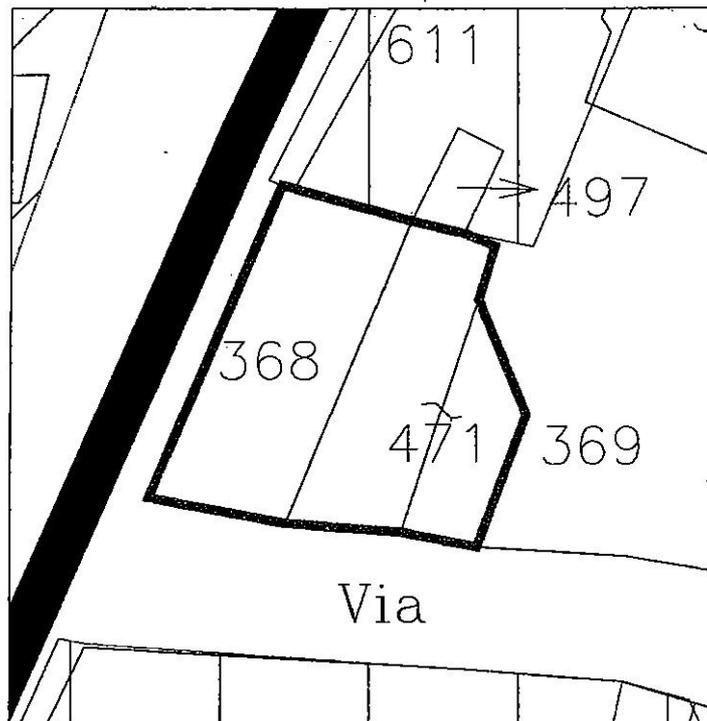
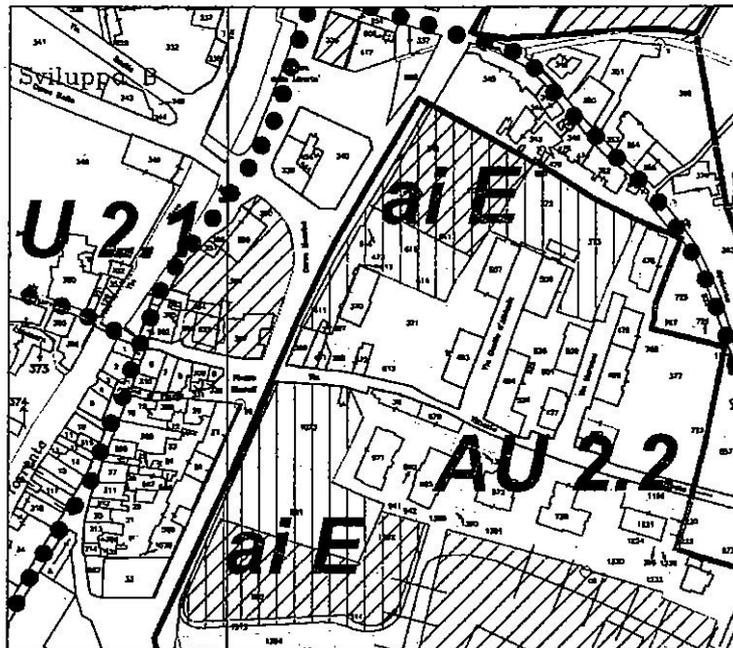
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Scheda **Zona di Tutela 2.2.1 – Edificio "casa rossa"**

Ambito	n. 2 - Albisola Superiore
Subambito	n. 2.2 - Area di riqualificazione



Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Identificazione

La zona di tutela comprende l'edificio comunemente denominato “casa rossa”, ubicato all'intersezione tra Via Turati e Via Vittorio Veneto.

Via Vittorio Veneto costituiva l'inizio della antica via di collegamento con Celle Ligure. La residenza é la funzione prevalente (piani superiori e parte piano terra). Sono presenti uffici ed attività (piano terra).

Esiti da conseguire

L'obbiettivo è la conservazione dell'edificio denominato “casa rossa” che costituisce propaggine del centro storico di Albisola Superiore.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- Residenza (RE) con esclusione dei locali al piano terra a destinazione non residenziale.
- Servizi pubblici (SE) escluso 9.6.1.1, 9.6.1.5, 9.6.2.2, 9.6.2.3, 9.6.2.4, 9.6.2.6, 9.6.2.7.
- Esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT), esclusi 9.3.2, 9.3.3, 9.3.4, 3.5.6,
- Piccoli esercizi artigianali (botteghe), officine per piccole riparazioni e altre attività di servizio compatibili con le tipologie residenziali (PR) escluso 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3.
- Strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI) escluso 9.4.2, 9.4.4.

Le attività devono essere comunque compatibili con l'edificio dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

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

Modalità di intervento

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia “leggera” (quella nel rispetto dei caratteri architettonici, tipologici e stilistici dell'edificio) con esclusione del frazionamento, accorpamenti di unità immobiliari. Essendo edificio d'interesse storico ed architettonico, anche se non di vincolo monumentale, sono ammessi interventi tali da non alterare i caratteri meritevoli di tutela. E' ammessa l'eliminazione delle superfetazioni. E' ammesso il recupero dello spazio sottotetto a fini abitativi in ampliamento delle sottostanti unità immobiliari, a condizione che non vengano, create nuove unità immobiliari, modificate le linee di gronda, la quota del colmo e la pendenza delle falde di copertura. Al piano terreno dell'edificio è vietato il recupero ai fini abitativi dei volumi e delle superfici esistenti a destinazione diversa da quella residenziale.

Prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP

La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dal seguente “Codice dei materiali”, che costituisce parte delle presenti norme.

Ogni proposta d'intervento in deroga al “Codice dei materiali” deve essere precisamente motivata e

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



può essere ammessa, a giudizio della Commissione Paesaggio, sulla base di una documentazione esauriente.

INTERVENTI ESTERNI

NORME GENERALI

1. Qualunque iscrizione, targa, insegna, pannello pubblicitario, ecc. deve essere contenuto all'interno della luce di apertura dell'esercizio.
2. Fuori di tale limite possono essere apposte o mantenute solo insegne, relative all'individuazione merceologica dell'esercizio con le seguenti caratteristiche:
 - a) targa singola a lato delle aperture dei negozi o vetrine; può essere in legno, ceramica, ardesia, ferro, bronzo, ottone con caratteri e simboli incisi, riportati a rilievo, o ritagliati nel materiale stesso. La dimensione massima di tale targa è, nel formato rettangolare, cm. 80x40, nel formato quadrato cm. 60x60.
Per altre forme (triangolare, rotonda, poligonale) la superficie non potrà superare i 0,40 mq;
 - b) L'insegna sopra le aperture dei negozi (ingressi e vetrine), in alternativa alla targa, negli stessi materiali di cui sopra, potrà essere realizzata con lettere singole o con scritte ritagliate in una o più lastre del materiale prescelto che non dovranno superare in larghezza l'apertura sottostante e, in altezza, l'ingombro massimo di cm. 40.
Non è concessa l'installazione di insegne luminose.
E' esclusa l'installazione di insegne a bandiera.
Fanno eccezione la segnaletica stradale e le insegne unificate a livello nazionale per farmacie, telefoni, poste, lotto, tabacchi ecc.
La dimensione massima dell'insegna, che dovrà essere realizzata con i materiali di cui al punto a).
E' ammessa l'installazione di vetrinette-espositori a parete, dietro prestazione di progetto esecutivo dettagliato.
3. E' vietata pure la collocazione esterna di cavi per la distribuzione dell'energia elettrica, (ad eccezione dei montanti per la pubblica illuminazione), per i collegamenti telefonici e per i collegamenti in antenna TV e di tubazioni di scarico con la sola eccezione dei pluviali.
4. Le antenne e le parabole TV possono essere collocate solo sulla copertura ed in numero non superiore a due per edificio tutto l'edificio, altrimenti devono essere sostituite con impianti unificati.
5. Le unità esterne degli impianti di condizionamento non possono essere posizionate sulle facciate dell'edificio. Eventuali deroghe potranno essere concesse sugli affacci secondari dalla Commissione Locale per il Paesaggio.
6. Le tubazioni di scarico degli impianti di riscaldamento devono arrivare sino al tetto dell'edificio.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011-ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa -- 2012 10 08.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 10 di 15

7. Le luci di apertura dei negozi, servizi pubblici, laboratori, magazzini, garage, ecc. non devono superare le dimensioni esistenti, con possibilità di ampliamento fino ad un massimo del 10% rispetto alla luce attuale.

8. Le intercapedini esistenti possono essere utilizzate come vani accessori (corridoi, disimpegni, bagni, locali tecnici).

1) MURATURE

1.1 Le murature devono mantenere le loro caratteristiche originarie.

1.2 L'intonaco deve essere eseguito in arenino tradizionale, con coloriture originarie che utilizzino pigmenti naturali da applicare mediante velature successive al fine di ottenere tonalità morbide e trasparenti, con colori a base di terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi tipo di intonaco o pittura plastica con grane e corrugamenti artificiali diversi, ducotone e tinteggiature sintetiche a base di anilina ed altri generi di tinte impermeabili che non permettano la traspirazione del muro.

1.3 E' d'obbligo il ripristino di eventuali disegni esistenti, riprendendone fedelmente la configurazione originale, con l'impiego di colori naturali, sia per le murature interne che esterne.

2) SOGLIE DI PORTE, PIANE E PORTALINI

2.1 E' prescritto l'uso di materiali della tradizione locale (ardesia, arenaria, pietra di Luserna, marmo bianco, etc.).

3) SERRAMENTI ESTERNI

3.1 Le porte di accesso ai locali, ove d'epoca, non possono essere sostituite. Esse devono essere restaurate, od eventualmente 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, o altri metalli impropri 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".

3.2 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; le vetrine pensili ai lati dei negozi sono consentite nei limiti e modi previsti dal Piano dell'Arredo Urbano, che potrà redatto a cura dell'Amministrazione Comunale. Sono ammesse, per ragioni funzionali, saracinesche di protezione, tinteggiate a smalto, o cancelli estensibili di colore scuro o nero. Sono espressamente vietate le grate elaborate.

3.3 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

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



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 di norma in legno e tinteggiate in bianco (salvo motivate deroghe per uniformarsi alla situazione prevalente);
- 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 (salvo motivate deroghe per uniformarsi alla situazione prevalente);
- 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. Nel rifacimento o ripristino della copertura le gronde devono mantenere le forme e le dimensioni preesistenti; le canale e i pluviali devono avere sezione semicircolare e circolare.

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

4.3 I comignoli devono essere in muratura con copertura in ardesia o pietra locale, sono esclusi i prefabbricati.

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 atrii e delle scale devono essere realizzate in marmo bianco, cotto o ardesia; é vietato l'uso di mattonelle, rivestimenti plastici, moquette, legno e doni altro materiale che si discosti dalla tradizione locale.

5.5 Nell'atrio e nel vano scala le decorazioni esistenti o ritrovate a seguito di lavori devono essere mantenute e, se possibile, restaurate; é vietato coprirle con qualsiasi tipo di tinteggiatura; non é ammesso introdurre rivestimenti alle pareti quando non esistano in origine.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. 12 di 15

5.6 Circa le tinteggiature di atrio e vano 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, oca tenue, o altri colori tenui).

5.7 I progettisti avranno l'obbligo di indicare con chiarezza, negli elaborati di analisi e progetto degli interventi, la presenza di volte, solai in legno, che di norma dovranno essere conservati e soggetti ad attento restauro.

ELABORATI COSTITUENTI IL PROGETTO PER L'OTTENIMENTO DEI TITOLI EDILIZI ABITATIVI

1. Il progetto d'intervento ad integrazione delle disposizioni vigenti deve prevedere di norma i seguenti elaborati:

1. Documentazione dello stato di fatto, con allegata esauriente documentazione fotografica sia degli esterni che degli interni.
2. Rilievo dello stato di fatto in scala 1:50 sull'esistente.
3. Rilievo dei vari piani, coperture ed eventuali sotterranei compresi.
4. Rilievo delle facciate.
5. Sezioni indicative longitudinali e trasversali.
6. Sezioni stradali ed altimetria volumetrica dell'immediato intorno.
7. Rilievo di ogni elemento esterno qualificante gli spazi non edificati (muri divisorii, dislivello, pavimentazioni, alberature, ecc.).
8. Rilievo delle rifiniture interne con indicazione delle ringhiere, dei materiali usati per gradini, soglie, davanzali, ecc.
9. Dati metrici relativi alla superficie coperta, alla superficie agibile (s.a.) di tutti i piani, alle scale.
10. Documentazione storica e storiografia dell'edificio: planimetrie, rilievi antichi, stampe, documenti letterari, fotografie d'epoca ecc.; ove disponibili.
11. Rilievo a semplice contorno in cui sia messo in evidenza grafica qualsiasi traccia o elemento architettonico palese o recuperato attraverso specifico sondaggio (compatibile con consistenza statica dell'edificio) ove evidenziare, attraverso una lettera filologica, i vari processi di trasformazione che l'edificio ha subito nel tempo.
12. Il progetto di massima completo di piante, fronti e sezioni da redigere in scala 1:50 sulla base della documentazione prevista e nel rispetto delle destinazioni d'uso e dei tipi d'intervento prescritti.
13. Piante di tutti i piani (coperture e sotterranei ove previsti) recanti, oltre alla posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali di accesso alle singole unità d'uso e l'eventuale posizione degli ascensori, la ripartizione, l'organizzazione distributiva interna e la destinazione delle singole destinazioni d'uso.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096
Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa — 2012 10 08.doc

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



14. Fronti esterni ed interni dell'edificio:

individuazione e sistemazione progettuale delle facciate, con dettagli circa i materiali in scala adeguata;

progetto di sistemazione delle facciate.

15. Principali sezioni longitudinali e trasversali.

16. Relazione sul metodo di progettazione adottato nell'intervento di risanamento, in relazione soprattutto all'obbligo del rispetto dell'impianto tipologico nell'organizzazione distributiva-funzionale dell'edificio.

17. Elenco degli immobili appartenenti all'edificio con l'indicazione della destinazione di uso delle singole unità immobiliari.

18. Progetto di massima dell'intervento con gli allacciamenti relativi alle opere esistenti, su planimetria quotata in scala non inferiore a 1:200 con maggiore definizione dei particolari.

NORME DI URBANISTICA COMMERCIALE

1. E' ammesso il recupero di locali per il commercio al minuto limitatamente al piano terra e piano primo se collegate con il piano terra.

2. Sono inoltre ammessi nei locali di cui al precedente comma:

a) magazzini e depositi;

b) laboratori e botteghe artigiane nel rispetto delle norme igienico-sanitarie che regolamentano le installazioni di tali attività. Sono tassativamente escluse quelle installazioni che possono produrre esalazioni nocive moleste;

c) uffici pubblici e privati;

d) attrezzature e servizi pubblici collettivi, inoltre per le categorie c) e d) è ammessa la localizzazione anche ai piani ed eventuali ammezzati.

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

4. Sono consentiti solo esercizi commerciali di vicinato.

COMMISSIONE PER INTERPRETAZIONE AUTENTICA DELLE NORME

1. Qualora nell'applicazione delle presenti norme, dovessero sorgere dubbi sull'interpretazione delle stesse, sarà formata una commissione con il compito di formulare l'interpretazione autentica; i componenti della commissione saranno:

- il funzionario responsabile del Settore Urbanistica (Presidente);

- il progettista della variante al PUC;

- i membri della Commissione Locale per il Paesaggio.

Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

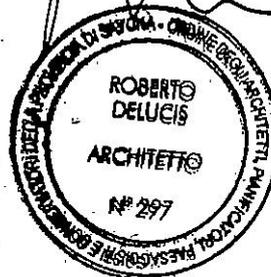
**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Le sedute della commissione saranno valide con la presenza di almeno la metà dei componenti.
Nelle votazioni, in caso di parità, prevale il voto del presidente.

Albisola Superiore, 8 Ottobre 2012

Il Responsabile
del Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio
Arch. Roberto Delucis



Settore Gestione Territorio e Paesaggio

Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27

E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

Q:\VARIANTE PUC AIE CASA ROSSA\Variante PUC aiE Casa Rossa - 2012 10 08 Elaborati\Variante PUC aiE casa Rossa – 2012 10 08.doc

Comune Certificato
Qualità e Ambiente



Deliberazione di Consiglio Comunale DCC 59/2012

Approvato e sottoscritto

IL SINDACO
Sen. Franco ORSI



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE
29 NOV 2012

Albisola Superiore, li

La suestesa deliberazione:

ai sensi dell'art. 124, comma 1^o del D.Lgs. 267 del 18.08.2000, viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi.



IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

La presente deliberazione è divenuta esecutiva ai sensi di Legge:

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione ai sensi art. 134, comma 3^o, del D.Lgs 267 del 18.08.2000.

Albisola Superiore, li

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Giovanni Pucciano