



# COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

Provincia di Savona

## Piano Urbanistico Operativo (PUO) "Campeggio Dei Siri" in variante al P.U.C vigente

promotore:

Sig. Giovanni Battista Lagomarsino  
Viale G. Odino 4/3  
16125, Genova

progettazione architettonica:

Arch. Francesco Caldini  
Corso Dogali 16/11  
16136 Genova

oggetto

**RELAZIONE GENERALE DI PROGETTO**

elaborato

**A**

data

**22 marzo 2014**

Scala:

rev1	<b>dicembre 2013</b>
rev2	<b>10 marzo 2014</b>
rev3	<b>22 marzo 2014</b>
rev4	
rev5	

motivo	Emissione per consegna Comune
motivo	<b>Integrazioni</b>
motivo	Emissione per adeguamenti a prescriz. Uff. LL.PP. (parere 10/03/2014), Uff. Urbanistica (riunione tecnica 19/03/2014)
motivo	
motivo	

## INDICE

1) STATO DELLA PIANIFICAZIONE.....	2
2) AMBITO DI P.U.O. E DESCRIZIONE DELL'ASSETTO PROPRIETARIO.....	2
3) PROPOSTA PROGETTUALE OGGETTO DI P.U.O.....	2
4) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P.).....	4
5) CONFORMITÀ DEL PROGETTO AL P.T.C.P.....	8
6) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) .	8
7) VARIANTE AL P.U.C. PROPOSTA.....	9
8) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO DI BACINO SANSOBBIA.....	10
9) STANDARDS URBANISTICI E DOTAZIONE PARCHEGGIO PERTINENZIALE .....	11
10) DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO.....	12
11) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	12
12) STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PRESUNTI .....	13

## 1) STATO DELLA PIANIFICAZIONE

Il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore in data 16 giugno 2004.

Per quanto riguarda gli strumenti urbanistici sovraordinati, le aree di progetto, sono interessate dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (**P.T.C.P.**) adottato con deliberazione del Consiglio Regionale n° 6 del 26 febbraio 1990 e s.m.i. .

## 2) AMBITO DI P.U.O. E DESCRIZIONE DELL'ASSETTO PROPRIETARIO

L'ambito interessato dal Piano Urbanistico Operativo comprende una porzione delle zone **AGR-ser** e **AU 2.4** del Piano Urbanistico Comunale di Albisola Superiore. Detta area si trova a monte del tracciato dell'autostrada A10 e confina col tracciato di via San Sebastiano. Attualmente l'accesso al fondo agricolo avviene da via San Sebastiano, attraverso un varco nel muro di cinta che delimita la proprietà. Per la documentazione fotografica dello stato di fatto si faccia riferimento all'elaborato "**M** - *Documentazione fotografica stato di fatto*". L'ambito di P.U.O. è perimetrato nella tavola 1. Catastralmente l'ambito interessa una porzione del mappale n° 634, foglio 29 del NCT del Comune di Albisola Superiore. La proprietà di tale area è in parti uguali ripartita tra i Signori:

- Lagomarsino Giovanni Battista, residente in Genova, in Viale G. Odino n° 4/3;
- Lagomarsino Michele, residente in Genova in Corso Firenze;
- Lagomarsino Luigi, residente in Genova in Corso Firenze;

Il Soggetto attuatore è il Sig. Lagomarsino Giovanni Battista e ha la disponibilità del 100% delle aree, in quanto è comproprietario e detiene delega da parte degli altri proprietari.

Visure catastali e deleghe sono contenute nell'elaborato **E**.

## 3) PROPOSTA PROGETTUALE OGGETTO DI P.U.O.

Gli obiettivi del PUO, in linea con gli indirizzi dell'Amministrazione Comunale, sono principalmente due, il primo incentivare lo sviluppo turistico-ricettivo-commerciale del territorio albisolese, il secondo creare un collegamento stradale alternativo tra via Paolo VI e Via dei Siri.

### **Primo obiettivo: Campeggio**

Per il conseguimento del primo obiettivo si prevede la creazione di un campeggio di circa 4.800 mq di estensione, con annessi servizi igienici e locale commerciale per la

somministrazione di cibi. La progettazione del campeggio, è stata effettuata nel rispetto dei parametri dettati del Regolamento Regionale 21 febbraio 2011, n. 1, pertanto i servizi igienici e i parcheggi sono stati dimensionati in funzione al n° di piazzole previste (n° 42) e dal numero di ospiti teorici massimo (n° 176). Ai fini dell'ombreggiatura delle piazzole si prevede la piantumazione di essenze tipiche liguri.

La **superficie agibile** massima prevista (salvo margini di flessibilità di cui alle norme tecniche di attuazione) è di **134 mq** come indicato dalla tavola 2 di progetto.

Il nucleo centrale del campeggio è rappresentato dai due fabbricati, destinati a Servizi igienici (del campeggio) e Bar / Pizzeria. Essi sono localizzati in posizione principale rispetto all'ingresso del campeggio e risultano in asse alle due mimose esistenti posizionate a nord/est del campeggio. I percorsi e le piazzole del campeggio sono organizzati intorno ai fabbricati e alle mimose.

In seguito alle prescrizioni della Commissione Paesaggio del Comune di Albisola Superiore del 06/03/2014 i due fabbricati in oggetto sono stati modificati adottando, come suggerito dalla medesima Commissione, la tipologia impiegata per il fabbricato residenziale oggetto del "Piano Casa" limitrofo ( prot. del 19/12/2013 n° 27259, proposto dallo stesso Soggetto attuatore). I due fabbricati pertanto si configurano come un nucleo che riprende i caratteri tipici dei "GUMBI", costruzioni tradizionali liguri legate alla cultura agricola.

Entrambe i fabbricati presentano pianta rettangolare, un solo piano fuori terra e sono posizionati ortogonalmente l'uno rispetto all'altro. Quello commerciale presenta finitura delle murature perimetrali in pietra faccia a vista, mentre quello destinato ai servizi igienici è intonacato e tinteggiato con colori tenui tipici del costruito locale. Le coperture sono previste a due falde con finitura in tegole marsigliesi (alternativamente in lamiera grecata). Le falde sono quasi impercipienti dall'esterno in quanto risultano incassate nella prosecuzione dei muri perimetrali. Pertanto anche i pannelli solari, richiesti dalle norme sul risparmio energetico, previsti sulle falde esposte a sud sud-ovest, risultano non percipienti in prospetto.

### **Secondo obiettivo: Viabilità pubblica**

Il secondo obiettivo è conseguito prevedendo un nuovo tratto strada pubblica che collega via Paolo VI a via Dei Siri. Ai fini dell'attuazione di tale previsione il PUO prevede due Lotti di intervento (rif tav 4). Il "Lotto 1" comprende il campeggio, fabbricati e gran parte della viabilità a partire dall'incrocio con via Paolo VI ed è a carico direttamente di chi attua il PUO. Il "Lotto 2" comprende l'ultimo tratto di nuova viabilità pubblica di collegamento a via Dei Siri. L'attuazione di tale lotto è legata al Permesso di Costruire (Piano Casa)

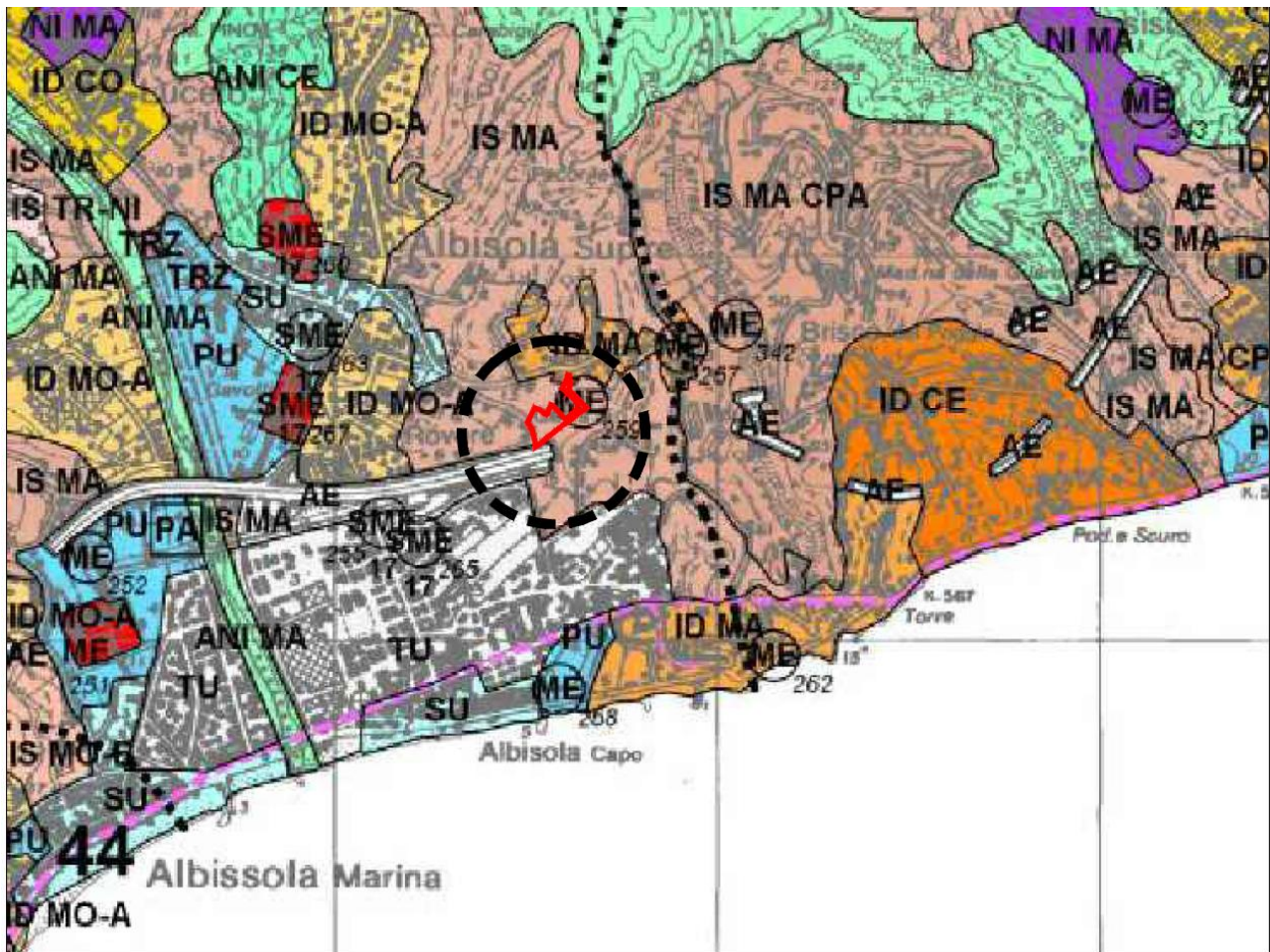
presentato dallo stesso Soggetto Attuatore in data 19/12/2013 prot. 27259. Tuttavia, come previsto dalle norme tecniche di attuazione del PUO qualora il sopra citato Permesso di Costruire non venisse rilasciato, l'attuazione del Lotto 2 rimane comunque a carico del Soggetto Attuatore del PUO.

Partendo da Via Paolo VI la nuova viabilità pubblica si presenta a doppio senso di marcia per un primo tratto, ciò permettere l'ingresso e l'uscita al Campeggio in direzione di Via Paolo VI, un secondo tratto a senso unico a salire in direzione di via Dei Siri per poi tornare a doppio senso in prossimità dell'incrocio con Via dei Siri.

#### **4) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO (P.T.C.P.)**

Si riportano di seguito le disposizioni normative previste dal PTCP relative all'ambito di progetto:

## Assetto Insediativo



*Stralcio PTCP; Ambito di PUO indicato in rosso;*

L'area in oggetto è caratterizzata dal regime normativo **IS-MA**, **ID-MA** e **ME 259**, di cui sono di seguito riportati gli stralci delle Disposizioni di PTCP:

### **Art. 49**

#### **Insedimenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)**

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.
3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

### **Art. 44**

#### **Insedimenti Diffusi - Regime normativo di MANTENIMENTO (ID-MA)**

1. Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.
3. Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.
4. Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

**ME 259** : Tipo: E; Denominazione: CAVE; Descrizione: Vecchie cave di argilla per ceramiche;

Nell'area interessata dal progetto non risultano "Vecchie Cave di argilla".



## Assetto Geomorfologico



*Stralcio PTCP; Ambito di PUO indicato in rosso;*

L'area in oggetto è caratterizzata dal regime normativo **MO-B**, di cui è di seguito riportato lo stralcio delle Disposizioni di PTCP:

### Art. 17

#### Indirizzo generale di MODIFICABILITA' (MO)

1. L'indirizzo generale di MODIFICABILITA' si applica nelle situazioni in cui l'ambiente, in assenza di valori emergenti, presenta una modesta vulnerabilità sotto il profilo geomorfologico, talché non si manifesta l'esigenza di specifiche azioni di tutela dell'attuale configurazione, ferme restando le normali cautele relative alla corretta gestione del territorio.
2. L'obiettivo è quello di rendere possibili quegli interventi che, seppure motivati da esigenze diverse da quelle proprie del Piano, siano comunque occasione per dar luogo ad un assetto più soddisfacente sotto il profilo ambientale.
3. La pianificazione dovrà pertanto assumere prevalentemente il compito di garantire l'osservanza delle normali cautele preordinate a tutelare la qualità dell'ambiente.

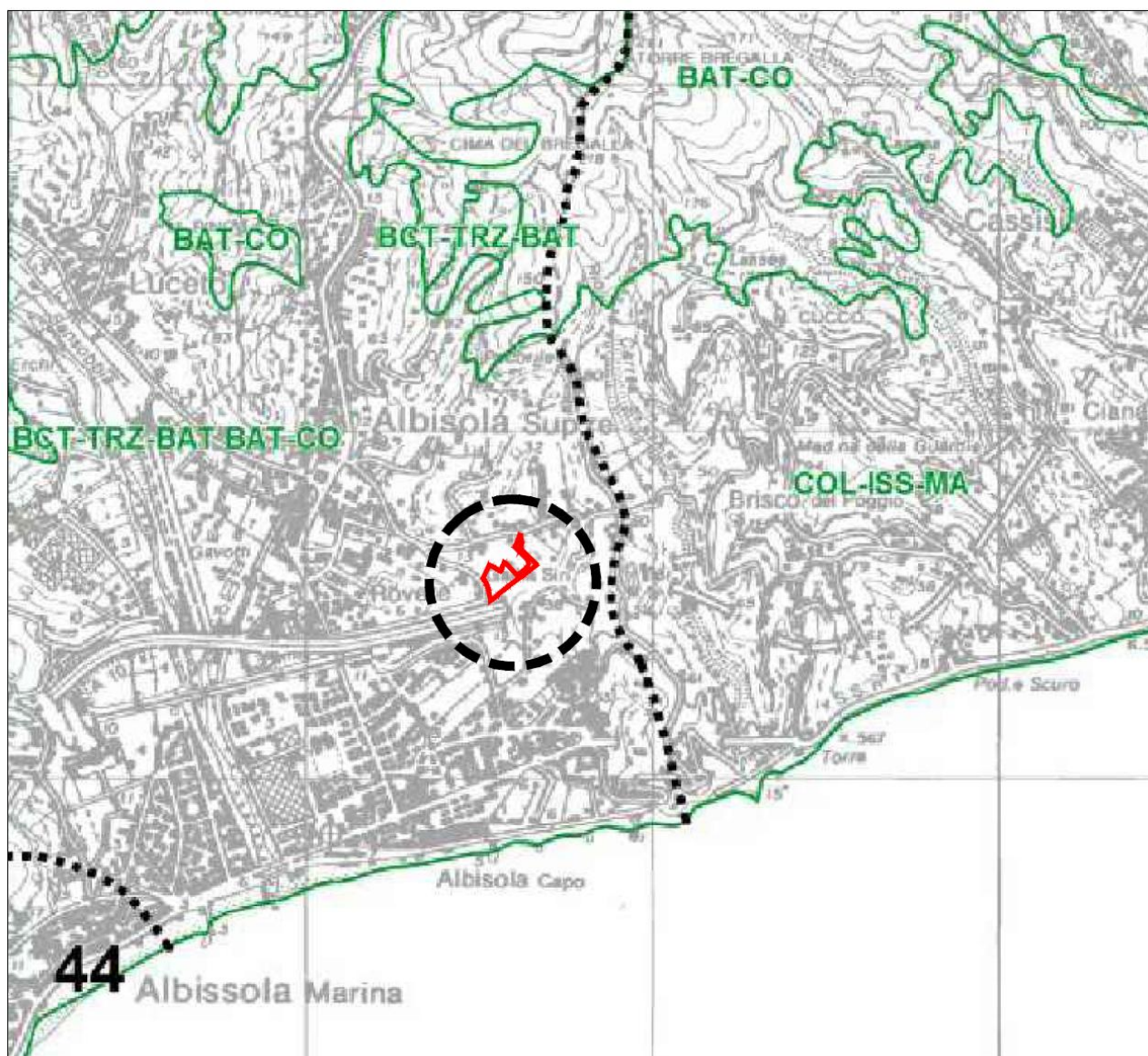
### Art. 67

#### Regime normativo di MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B)

1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.
2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.



## Assetto Vegetazionale



*Stralcio PTCP; Ambito di PUO indicato in rosso;*

L'area in oggetto è caratterizzata dal regime normativo **COL-ISS MA**, di cui è di seguito riportato lo stralcio delle Disposizioni di PTCP:

### Sezione X - Colture Agricole - COL

#### **Art. 58 Generalità**

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interviene nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.
2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.
3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.



**Art. 60**  
**impianti sparsi in serre - ISS**

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.
3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

**Art. 71**  
**Regime normativo di MANTENIMENTO (MA)**

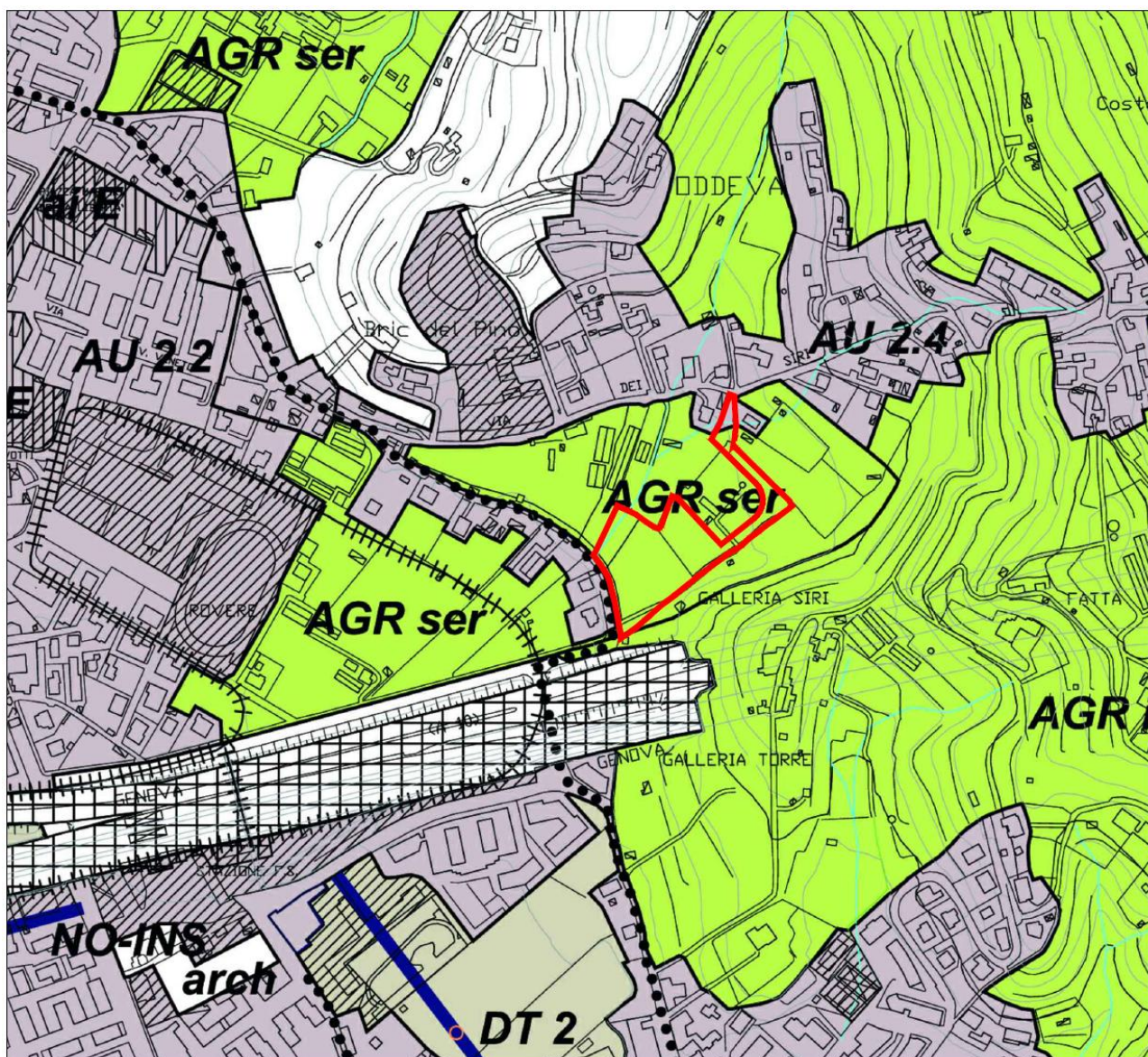
1. Tale regime si applica nelle parti del territorio prevalentemente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni del manto arboreo sono nel complesso soddisfacenti sotto i profili delle essenze dominanti, della percentuale di esemplari d'alto fusto e del vigore vegetativo nonché dell'attitudine alla funzione ricreativa.
2. L'obiettivo della disciplina è quello di confermare la situazione in atto, garantendone la continuità nel tempo e di assicurare il corretto sfruttamento economico del bosco.
3. Sono pertanto consentiti gli interventi preordinati allo sfruttamento economico del bosco, purché contenuti nei limiti dell'accrescimento rispetto al taglio precedente, nonché ogni altro intervento volto a migliorarne ulteriormente le condizioni complessive.

## **5) CONFORMITÀ DEL PROGETTO AL P.T.C.P.**

Il progetto risulta conforme al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, in quanto segue gli obiettivi dei vari assetti: insediativo, geomorfologico e vegetazionale.

## **6) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)**

Il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale entrato in vigore in data 16 giugno 2004. Di seguito è riportato lo stralcio cartografico del PUC con l'indicazione dell'ambito di PUO (rif. Tav 1)



Stralcio PUC; Ambito di PUO indicato in rosso;

L'ambito di PUO ricade in Zona AGR-ser del PUC, regolamentata dall'elaborato n° 4 di PUC, cap. 1.2 (Norme di Conformità delle Aree non Urbanizzate).

## 7) VARIANTE AL P.U.C. PROPOSTA.

Il PUO prevede la creazione di una nuova zona, denominata **AGR ser - tur**, corrispondente all'ambito di PUO che interessa l'attuale zona **AGR ser**, ed è conforme alla zona **AU 2.4** interna al PUO. La nuova zona oltre a conservare la destinazione d'uso agricola e serricola, dell'attuale zona **AGR ser**, introduce le destinazioni turistico-ricettiva, commerciale e attrezzature ed impianti pubblici.

Per quanto riguarda i parametri edilizi della nuova zona, il PUO prevede:

- Il mantenimento dell'altezza massima (6m, al colmo della copertura) previsto attualmente per la zona **AGR ser**;
- Introduzione del numero massimo di piani fuori terra (n. 1);
- Introduzione di una superficie agibile (SA) massima realizzabile;

La variante proposta e' riconducibile ai disposti dell'art. 44 della L.R. 36/97.

Per una descrizione completa delle destinazioni d'uso e parametri urbanistico-edilizi del PUO, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione del PUO stesso. La variante di zona è altresì descritta graficamente nella tavola n° 3;

## **8) AMBITO DI PROGETTO RAFFRONTATO AL PIANO DI BACINO SANSOBBIA**

### Raffronto Ambito progetto / Carta della suscettività al dissesto (Tav. 8):

L'ambito di progetto si pone in area a suscettività "MOLTO BASSA (Pg0)" e "BASSA (Pg1)".

### Raffronto Ambito progetto / Carta delle fasce di inondabilità (Tav. 9):

L'ambito di progetto si pone al di fuori dalle fasce di inondabilità indicate dal Piano di Bacino del Sansobbia, tav. 9 (rif. Tav 1).

### Raffronto Ambito progetto / Reticolo idrografico (Tav. 13)

A margine dell'ambito di intervento sono presenti due rii, che chiameremo Rio 1 e Rio 2, non indagati dal Piano di Bacino ma rientranti tra i corsi d'acqua aventi rilevanza idraulica individuati nella tav. 13, del P.d.B. Sansobbia. Segue pertanto la classificazione dei due rii (tratta da Tav. 1 di P.U.O.), che ne definisce le fasce di inedificabilità assoluta e di rispetto:

#### **RIO 1**

- Bacino imbrifero sotteso = 0,178 Km q;
- Reticolo idrografico terzo livello;
- Fascia di inedificabilità assoluta = 10 m;
- Fascia di rispetto = 10 m;

#### **RIO 2**

- Bacino imbrifero sotteso = 0,078 Km q;
- Reticolo idrografico minuto;



- Fascia di inedificabilità assoluta = 3 m;
- Non soggetto a normativa di piano;

Come evidenziato in tavola 2 di PUO, l'intervento rispetta le fasce di inedificabilità e di rispetto dei due Rii, non prevedendo alcuna opera al loro interno. Pertanto l'intervento in oggetto non è soggetto alla normativa di Piano di Bacino.

## 9) STANDARDS URBANISTICI E DOTAZIONE PARCHEGGIO PERTINENZIALE

### Standards urbanistici

Gli standard urbanistici di progetto sono verificati sia rispetto alla normativa nazionale, D.M. 1444 del 02/04/68, sia rispetto a quella comunale. I fabbricati che determinano la richiesta di Standards pubblici sono i Servizi Igienici (a destinazione **RI**) e il Bar/Pizzeria (a destinazione Commerciale/Scambio **SC**). Si riporta di seguito la tabella della verifica degli standard urbanistici di progetto tratta dalla tavola n° 3:

VERIFICA STANDARD URBANISTICI					
		RICHIESTA NORMATIVA		PROGETTO	
RIPARTIZIONE SPAZI PUBBLICI per attività insediate Commerciale e Turist. Ricettiva	SUP. LORDA / ABITANTI TEORICI	D.M. 1444/68 min 80 % della SLP (mq)	P.U.C. min. 25 mq/ab (mq)	OPERA	SUPERFICIE (mq)
PARCHEGGIO PUBBLICO (min 40 % della SLP commerciale)	- Superficie Lorda TOT = <b>167,2 mq;</b> - Abitanti teorici (1 ab / 25 mq) = <b>6,68 ab;</b>	66,88	167,00	PP1	80
VERDE PUBBLICO		66,88		VP	106
ISTRUZIONE					
INTERESSE COMUNE					
TOTALE		133,76	167,00		186

La dotazione di parcheggio pubblico e di verde pubblico è reperita lungo la nuova viabilità pubblica. Circa le aree da destinare all'istruzione e ad interesse comune, vengono reperite sotto forma di verde pubblico.

Per una miglior individuazione delle aree sopra descritte si rimanda alla tavola n° 3.

### Parcheggio pertinenziale

La dotazione di parcheggio pertinenziale è stata determinata ai sensi della L. 122/89 e verificata per ciascun edificio. I fabbricati che determinano la richiesta di Parcheggio



pertinenziale sono i Servizi Igienici (a destinazione **RI**) e il Bar/Pizzeria (a destinazione Commerciale/Scambio **SC**) come descritto nella tabella seguente:

<b>VERIFICA DOTAZIONE PARCHEGGIO PRIVATO</b>				
FABBRICATI	VOLUME (mc)	RICHIESTA NORMATIVA (mq) L. 122/89 (10 mq / 100 mc)	PROGETTO (mq)	
			OPERA	SUPERFICIE (mq)
Serv igienici Bar/Pizz.	620,80	62,08	<b>P1</b>	65
<b>TOT</b>		<b>62,08</b>		<b>65,00</b>

Per una miglior individuazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale si rimanda alla tavola n° 3. Il progetto del campeggio, redatto ai sensi del Regolamento Regionale 21 febbraio 2011, n. 1, prevede inoltre la necessaria dotazione di parcheggio privato relativo alle piazzole.

## 10) DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO

Sotto il profilo della zonizzazione urbanistica l'intervento presenta le destinazioni d'uso del suolo riportate nella tavola n° 3, a cui si rimanda per una descrizione più dettagliata.

## 11) LE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione (primaria di interesse esclusivo dell'operatore) previste in progetto sono:

- A) Strada pubblica;
- B) Parcheggi Pubblici PP1, PP2, PP3;
- C) Verde Pubblico VP;
- D) Illuminazione strada pubblica;
- E) Rete pubblica di raccolta e smaltimento delle acque bianche;
- F) Rete pubblica di raccolta e smaltimento delle acque nere;

Le opere di urbanizzazione di cui sopra ricadono in parte nel Lotto 1 e in parte nel Lotto 2, come evidenziato nella tavola n° 4 di PUO. Le opere del Lotto 2, per convenzione, sono a carico del Permesso di Costruire (Piano casa) presentato dallo stesso Soggetto attuatore

in data 19/12/2013, prot. 27259 e s.m.i.. pertanto si rimanda agli elaborati progettuali di tale pratica. Per quanto riguarda il progetto delle opere relative al Lotto 1 si rimanda agli elaborati di PUO: tavola n° 4, per la descrizione grafica, elaborato H per la determinazione dei costi.

Tra le opere a carico del Soggetto attuatore, anche se non considerate di urbanizzazione, rimangono altresì :

G) Allacci alla rete del Pubblico Acquedotto

H) Reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle telecomunicazioni, fermo restando che tali opere, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25, non sono considerate opere di urbanizzazione.

## 12) STIMA DEI COSTI DI COSTRUZIONE PRESUNTI

STIMA COSTI DI COSTRUZIONE			
OPERE	Superficie opere (mq)	Prezzo uni- tario (€/mq)	Totali parziali
Campeggio: sistemazioni e aree esterne	4835	30	€ 145.050
Campeggio: Fabbricati (Servizi igienici e Bar/Pizzeria)	167,61	1600	€ 268.176
Opere di Urbanizzazione (compreso oneri sicurezza e spese tecniche, al netto IVA) (rif. Elab H)			€ 102.405
<b>TOT</b>			<b>€ 515.631</b>