



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 PAESAGGISTICA

(ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005 e del protocollo d'intesa Ministero Beni
e Attività Culturali e Regione Liguria)

elaborato

C

data **22 marzo 2014**

Scala:

rev1 **dicembre 2013**

rev2 **10 marzo 2014**

rev3 **22 marzo 2014**

rev4

rev5

motivo Emissione per consegna Comune

motivo **Integrazioni**

motivo Emissione per adeguamenti a prescriz. Uff. LL.PP. (parere 10/03/2014), Uff. Urbanistica (riunione tecnica 19/03/2014)

motivo

motivo

INDICE

1. Introduzione	2
2. Analisi dello stato attuale	2
2.1. Caratteri paesaggistici dell'area di intervento e del contesto	2
2.2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento	4
2.3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico	10
2.4. Architettura, colori e materiali esistenti e prevalenti nel contesto.....	10
3. Piani e normative di riferimento	10
3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)	10
3.2. Piano Regolatore Generale (P.R.G.)	11
4. Descrizione dell'intervento	11
5. Raffronto tra progetto e Piani e normative di riferimento	13
5.1. Raffronto Progetto / P.T.C.P.	13
5.2. Raffronto Progetto / P.R.G.....	13
6. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica: fotoinserimenti	13
7. Opere di mitigazione	19

1. Introduzione

Il richiedente dell'autorizzazione paesaggistica è:

- Sig. Giovanni Battista Lagomarsino, residente in Viale Giacomo Odino 4/3, cap. 16135, Genova;

La richiesta di autorizzazione paesaggistica non è finalizzata al rilascio di titoli edilizi, bensì all'approvazione di un Piano Urbanistico Operativo (PUO), redatto ai sensi della LR 36/1997.

Questo elaborato è redatto ai sensi del D.L n.42 del 2004, ha i contenuti definiti dall'allegato al D.P.C.M. del 12/12/2005 ed ha lo scopo di esplicitare tutti gli elementi necessari alla verifica della compatibilità paesaggistica delle opere previste nel Piano Urbanistico Operativo allegato, e parte integrante della presente relazione, ricadenti in aree soggette ai disposti dell'Art. 146 del D.L n.42 del 2004.

2. Analisi dello stato attuale

2.1. Caratteri paesaggistici dell'area di intervento e del contesto

L'area oggetto di intervento è situata immediatamente a monte del tracciato autostradale ed è costituita da un'area prativa pianeggiante. L'area è compresa tra Via San Sebastiano (Via Vittorio Veneto) a ovest, via Dei Siri a nord e il tracciato autostradale a Sud. Attualmente l'accesso al fondo agricolo avviene da via San Sebastiano, attraverso un varco nel muro di cinta che delimita la proprietà. L'elemento che maggiormente caratterizza l'ambito di intervento è rappresentato da un gruppo di mimose di notevole dimensioni, posizionato a nord/est dell'ambito. Il contesto è caratterizzato, a ovest dalla presenza di terreni agricoli e serre, a nord da un'area urbanizzata a ridosso di via Dei Siri, caratterizzata da edifici residenziali sparsi generalmente a 2 – 3 - 4 piani fuori terra, a est da terreni agricoli pianeggianti e a sud in parte col tracciato autostradale e in parte con l'area urbanizzata lungo via San Sebastiano. La morfologia del terreno a nord e ad est dell'area di intervento è di tipo collinare verso sud e ovest il terreno è pianeggiante e viene interrotto dalla massicciata autostradale che si eleva di circa quattro metri sulla quota del piano, più le barriere fonoassorbenti poste a coronamento della stessa. Il sito di intervento risulta non percepibile dal contesto in quanto le visuali da via Dei Siri a Nord e da via San Sebastiano a Ovest sono ostruite da muri di cinta delle proprietà private, edifici e vegetazione da giardino e canneti spontanei.

Per quanto riguarda le qualità e criticità paesaggistiche l'area ha le seguenti caratteristiche:

- qualità visiva: presenza di particolari qualità sceniche, panoramiche;

Per quanto riguarda il rischio paesaggistico, antropico e ambientale l'area ha le caratteristiche di :

- sensibilità: capacità dei luoghi di accogliere i cambiamenti, entro certi limiti, senza effetti di alterazione o diminuzione dei caratteri connotativi o degrado della qualità complessiva;
- capacità di assorbimento visuale: attitudine ad assorbire visivamente le modificazioni, senza diminuzione sostanziale della qualità.
- stabilità: capacità di mantenimento dell'efficienza funzionale dei sistemi ecologici o situazioni di assetti antropici consolidate

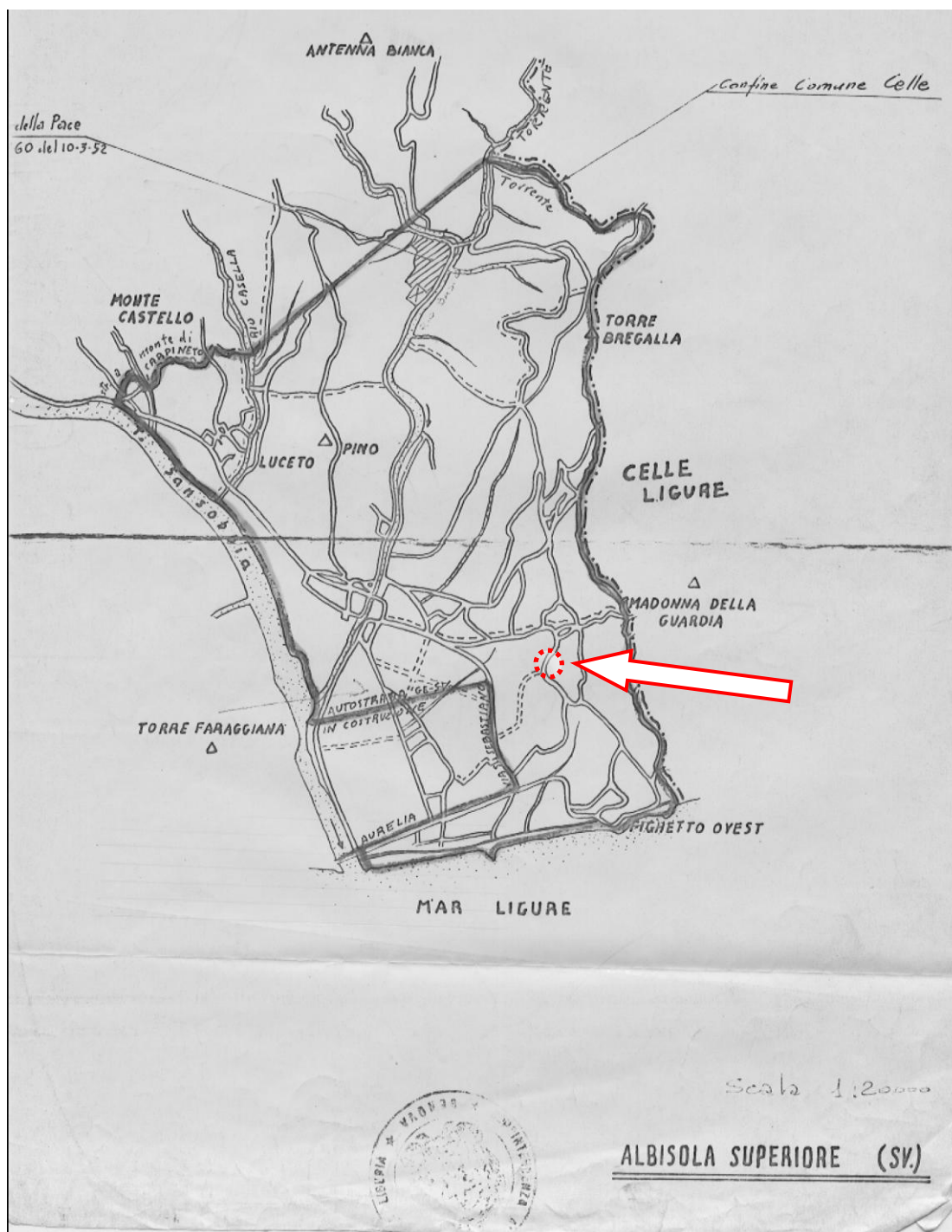
Si riporta di seguito lo stralcio della Carta Tecnica Regionale (CTR) con l'indicazione dell'area interessata dal Permesso di Costruire. Per una più completa descrizione dell'inquadramento cartografico e normativo dell'area di intervento si rimanda alla tavola di P.U.O. n° 1 .



Stralcio CTR con localizzazione dell'ambito di intervento;

2.2. Indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento

L'ambito di intervento è soggetto a Vincolo Paesistico – “Bellezze d’Insieme”, D.M. 04/07/64, codice vincolo n° 070490. Si riporta di seguito la planimetria dell'area vincolata con l'indicazione dell'area di intervento:



Mapa del vincolo allegata al D.M. 04/07/64 con indicazione dell'area di intervento;

Segue copia del D.M. 04/07/64:

GAZZETTA



UFFICIALE

DELLA REPUBBLICA ITALIANA

PARTE PRIMA

Roma - Martedì, 24 novembre 1964

SI PUBBLICA TUTTI I GIORNI
MENO I FESTIVI

DIREZIONE E REDAZIONE PRESSO IL MINISTERO DI GRAZIA E GIUSTIZIA - UFFICIO PUBBLICAZIONE DELLE LEGGI E DECRETI - TEL. 650-139 652-361
AMMINISTRAZIONE PRESSO L'ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO - LIBRERIA DELLO STATO - PIAZZA GIUSEPPE VERDI, 10, ROMA - CENTRALINO 6508

PREZZI E CONDIZIONI DI ABBONAMENTO

ALLA PARTE PRIMA E SUPPLEMENTI ORDINARI

Anno L. 17.030 - Semestrale L. 9.020 - Trimestrale L. 5.010 -
Un fascicolo L. 75 - Fascicoli annate arretrate: il doppio

ALLA PARTE SECONDA (Foglio delle inserzioni)

Anno L. 13.530 - Semestrale L. 7.520 - Trimestrale L. 4.010 -
Un fascicolo L. 65 - Fascicoli annate arretrate: il doppio

I PREZZI sono comprensivi d'imposta di bollo - Per l'ESTERO i prezzi sono il doppio di quelli indicati per l'interno
I fascicoli disguidati devono essere richiesti entro 30 giorni dalla data di pubblicazione

L'importo degli abbonamenti deve essere versato sul c/c postale n. 1/2640 intestato all'Istituto Poligrafico dello Stato

La « Gazzetta Ufficiale » e tutte le altre pubblicazioni ufficiali sono in vendita al pubblico presso le agenzie della Libreria dello Stato: ROMA, via XX Settembre (Palazzo del Ministero del Tesoro) e via del Tritone, 61/A; MILANO, Galleria Vittorio Emanuele, 3; NAPOLI, via Chiaia, 5; FIRENZE, via Cavour, 48/r e presso le Librerie depositarie nei Capoluoghi di provincia. Le inserzioni, come da norme riportate nella testata della parte II, si ricevono in Roma Ufficio Inserzioni - via XX Settembre - Palazzo del Ministero del Tesoro. Le agenzie di Milano, Napoli e Firenze possono accettare solamente gli avvisi consegnati a mano ed accompagnati dal relativo importo.

SOMMARIO

LEGGI E DECRETI

LEGGE 10 novembre 1964, n. 1191.

Assunzione a carico dello Stato delle spese per i funerali del senatore Umberto Zanotti Bianco Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
13 ottobre 1964, n. 1192.

Riconoscimento, agli effetti civili, dell'unione temporanea nella forma « a que principaliter », della Parrocchia di San Jacopo in frazione Cozzile del comune di Massa e Cozzile (Pistoia) con la Parrocchia della SS.ma Trinità, in frazione Nievole del comune di Montecatini Terme (Pistoia).
Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
13 ottobre 1964, n. 1193.

Riconoscimento della personalità giuridica della Chiesa parrocchiale di « Maria SS. Assunta », sita nel comune di Arnesano (Lecce) Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
13 ottobre 1964, n. 1194.

Riconoscimento, agli effetti civili, della erezione della Parrocchia di San Giuseppe, in contrada Salinagrande del comune di Trapani Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
13 ottobre 1964, n. 1195.

Riconoscimento, agli effetti civili, della erezione della Parrocchia di San Donato Martire, in Sesto Calende (Varese) Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
13 ottobre 1964, n. 1196.

Riconoscimento, agli effetti civili, del trasferimento della Parrocchia di Santa Maria in Villa di Nottola nella Chiesa del Sacro Cuore di Gesù alla stazione ferroviaria del comune di Montepulciano (Siena) Pag. 5095

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
15 ottobre 1964, n. 1197.

Riconoscimento della personalità giuridica della Chiesa parrocchiale ex-conventuale di San Pietro all'Orto, già Sant'Agostino, sita nel comune di Massa Marittima (Grosseto) Pag. 5096

DECRETO MINISTERIALE 4 luglio 1964.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica nel comune di Albisola Superiore (Savona).
Pag. 5096

DECRETO MINISTERIALE 14 luglio 1964.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata « Piano dei Resinelli » sita nei comuni di Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio e Mandello (Como) Pag. 5097

DECRETO MINISTERIALE 8 ottobre 1964.

Sostituzione di un membro del Comitato geologico.
Pag. 5098

DECRETO MINISTERIALE 13 luglio 1964.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona circostante il Santuario di Nostra Signora della Costa, in San Remo (Imperia) Pag. 5098

DECRETO MINISTERIALE 29 ottobre 1964.

Ampliamento del vincolo di notevole interesse pubblico sulla zona di Brenzone (Verona) Pag. 5099

DECRETO MINISTERIALE 14 novembre 1964.

Conferma nella funzione di direttore generale dell'Opera per la valorizzazione della Sila Pag. 5100

DISPOSIZIONI E COMUNICATI

Ministero di grazia e giustizia:

Autorizzazione ai procuratori della Repubblica, presidenti dei Consigli di patronato di Padova e Rovigo ad accettare una donazione Pag. 5101

Trasferimento di notai Pag. 5101

DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA
15 ottobre 1964, n. 1197.

Riconoscimento della personalità giuridica della Chiesa parrocchiale ex-conventuale di San Pietro all'Orto, già Sant'Agostino, sita nel comune di Massa Marittima (Grosseto).

N. 1197. Decreto del Presidente della Repubblica 15 ottobre 1964, col quale, sulla proposta del Ministro per l'Interno, viene riconosciuta la personalità giuridica della Chiesa parrocchiale ex conventuale di San Pietro all'Orto, già Sant'Agostino, in comune di Massa Marittima (Grosseto).

Visto, il Guardasigilli: REALE

Registrato alla Corte dei conti, addì 11 novembre 1964

Atti del Governo, registro n. 188, foglio n. 63. — VILLA

DECRETO MINISTERIALE 4 luglio 1964.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico di una zona panoramica nel comune di Albisola Superiore (Savona).

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE
DI CONCERTO CON**IL MINISTRO PER LA MARINA MERCANTILE**

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, art. 1, numeri 3 e 4;

Visto il regolamento approvato con regio decreto 8 giugno 1949, n. 1357 per l'applicazione della legge predetta;

Esaminati gli atti;

Considerato che la Commissione provinciale di Savona per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 6 novembre 1962, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona sita nell'ambito del comune di Albisola Superiore;

Considerato che il verbale della suddetta Commissione è stato pubblicato nei modi prescritti dall'art. 2 della predetta legge, all'albo del comune di Albisola Superiore (Savona);

Visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

Precisato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona;

Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perchè è formata da un gruppo di colli che s'innalzano dalla pianura e si stagliano sul fondo, fra i quali sono inseriti alcuni complessi antichi dei secoli XVII e XVIII collegati con viali e caratteristiche strade, costituendo un insieme di valore estetico e frazionalmente nonché offrendo punti di vista e belvedere accessibili al pubblico;

Decreta:

La zona sita nel territorio del comune di Albisola Superiore (Savona) così delimitata: ovest, torrente Sansobbia fino all'incrocio con la via Aurelia, via Aurelia fino all'incrocio con la via San Sebastiano, via San Sebastiano fino all'incrocio con l'autostrada Genova-Savona, autostrada Genova-Savona fino al torrente Sansobbia, torrente Sansobbia fino alla strada a monte Carpineto; nord, strada a monte di Carpineto fino all'incrocio con

il rio Casella, e a partire da questo punto, congiunzione in linea retta fino al confine con il comune di Celle Ligure nel punto di confluenza dei due torrenti che delimitano detto confine, passando a nord del vincolo del Santuario della Pace (decreto ministeriale 23 febbraio 1952 - *Gazzetta Ufficiale* n. 60 del 10 marzo 1952); est, confine con il comune di Celle Ligure fino al mare; sud, zona demaniale dal confine col comune di Celle Ligure fino al torrente Sansobbia, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella *Gazzetta Ufficiale* insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Savona.

La Soprintendenza ai monumenti di Genova curerà che il comune di Albisola Superiore provveda all'affissione della *Gazzetta Ufficiale* contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che il Comune stesso tenga a disposizione degli interessati altra copia della *Gazzetta Ufficiale* con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della *Gazzetta Ufficiale* stessa.

Roma, addì 4 luglio 1964

p. Il Ministro per la pubblica istruzione

FIRNOALTEA

Il Ministro per la marina mercantile

SPAGNOLLI

Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Savona

Estratto dal Verbale n. 35

Il giorno sei del mese di novembre millenovecentosessantadue alle ore 16,30, in Savona, nei locali dell'Ente provinciale del turismo in via del Vegerio n. 2/3, si è riunita la Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Savona per discutere il seguente:

Ordine del giorno:

(Omissis).

4) ALBISOLA SUPERIORE: Proposta di vincolo nell'ambito del territorio comunale.

(Omissis).

4) ALBISOLA SUPERIORE: Proposta di vincolo nell'ambito del territorio comunale.

Rappresenta il sindaco l'avv. Angelo Barile che illustra la zona da vincolarsi.

La Commissione approva all'unanimità il vincolo così definito:

Ovest: torrente Sansobbia fino all'incrocio con la via Aurelia, via Aurelia fino all'incrocio con la via San Sebastiano, via San Sebastiano fino all'incrocio con l'autostrada Genova-Savona, autostrada Genova-Savona fino al torrente Sansobbia, torrente Sansobbia fino alla strada a monte di Carpineto;

nord: strada a monte di Carpineto fino all'incrocio con il rio Casella, e a partire da questo punto, congiunzione in linea retta fino al confine con il comune di Celle Ligure nel punto di confluenza dei due torrenti che delimitano detto confine, passando a nord del vincolo del Santuario della Pace (decreto ministeriale 23 febbraio 1952 - *Gazzetta Ufficiale* n. 60 del 10 marzo 1952);

Est: confine con il comune di Celle Ligure fino al mare;

Sud: zona demaniale dal confine con il comune di Celle Ligure fino al torrente Sansobbia.
con la seguente motivazione:

« La particolare bellezza della località è costituita da un insieme di colli che si innalzano dalla pianura e si stagliano sul fondo: fra di essi sono inseriti alcuni complessi antichi di grande interesse per l'urbanistica dei secoli XVII e XVIII, collegati fra di loro con viali e strade caratteristiche di antico tracciato.

« La tutela di tale bellezza può essere esercitata soltanto mediante l'inserimento della località negli elenchi ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, poiché il piano regolatore non assicura una tutela in tal senso consentendo edifici di volume tale da precludere le visuali godute dalle pubbliche strade e da soffocare con edilizia ingombrante i nuclei tradizionali e le ville antiche, distruggendone l'ambiente ».

Il segretario: D. D'AMEROSIO

(9763)

Il presidente: C. BARILE

DECRETO MINISTERIALE 14 luglio 1964.

Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona denominata « Piano dei Resinelli » sita nei comuni di Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio e Mandello (Como).

IL MINISTRO PER LA PUBBLICA ISTRUZIONE

DI CONCERTO CON

IL MINISTRO

PER IL TURISMO E LO SPETTACOLO

Vista la legge 29 giugno 1939, n. 1497, sulla protezione delle bellezze naturali, art. 1, n. 4;

Visto il regolamento approvato con regio decreto 8 giugno 1940, n. 1357 per l'applicazione della legge predetta;

Esaminati gli atti;

Considerato che la Commissione provinciale di Como per la protezione delle bellezze naturali, nella adunanza del 6 aprile 1963, ha incluso nell'elenco delle cose da sottoporre alla tutela paesistica compilato ai sensi dell'art. 2 della legge sopracitata, la zona denominata « Piano dei Resinelli » sita nei comuni di Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio e Mandello;

Visto che nessuna opposizione è stata presentata, a termini di legge, avverso la predetta proposta di vincolo;

Precisato che il vincolo non significa divieto assoluto di costruibilità o, comunque, di modifiche allo stato del luogo protetto dalla legge, ma impone soltanto l'obbligo di presentare alla competente Soprintendenza, per la preventiva approvazione, qualsiasi progetto di lavori che si intendano effettuare nella zona;

Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, costituita da un vasto altipiano in parte ricoperto da boschi con alberi di alto fusto — in prevalenza faggi — che si estende dalle propaggini della Grigna meridionale fino al monte Coltignone, forma un quadro naturale di eccezionale bellezza dal quale si gode l'incomparabile panorama del lago di Como, della pianura lombarda e delle Alpi Occidentali tanto che può considerarsi un meraviglioso terrazzo che si affaccia in primo piano sulla pianura;

Decreta:

La zona sita nei territori dei comuni di Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio e Mandello, denominata « Piano dei Resinelli » delimitata entro i seguenti limiti: ovest: la mulattiera che dalla Val Scarpina, passando sotto la

Villa Comini, conduce in Val dei Ratti per continuare verso le case Uccelli e Massa ed il Giuf fino all'osteria di Valfredda ed il Prato nella Neve fino al margine dei salti nei pressi della Bocchetta di Cascè. Sud: il margine superiore dei salti, partendo dalla Bocchetta di Cascè fino alla vetta del Coltignone. Est: dall'orlo superiore dei salti che piombano su Val Calolden fino alla Saina di San Pietro, quindi dalla parte superiore di questo vallone fino a quota 1100, infine dalla curva di livello 1100 che gira attorno alla valle Valolden, contorna i corni del Nibbio, attraversa la val Grande e si porta sotto la Gronda di Vaccarese; dall'orlo superiore dei salti della Gronda di Vaccarese fino allo zucco Terral; dalla costa di Vaccarese il sentiero per l'Alpe Medasciola e la mulattiera che conduce a Lavagioli. Nord: il sentiero che conduce in Val Muscra, la Val Muscra, l'Alpe Muscra, la mulattiera per la cascina Chignoux e da questo punto in linea retta alla quota di 1500 metri della cresta Sinigaglia; dalla cresta Sinigaglia la curva di livello 1500 metri che passa allo sbocco del canalone Porta e del canalone Cemi, fino alla val Scarpina; infine la val Scarpina stessa fino a m. 1100 dove si incontra il limite occidentale, ha notevole interesse pubblico ai sensi della legge 29 giugno 1939, n. 1497, ed è quindi sottoposta a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa.

Il presente decreto sarà pubblicato ai sensi e per gli effetti dell'art. 12 del regolamento 3 giugno 1940, n. 1357, nella Gazzetta Ufficiale insieme con il verbale della Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali di Como.

La Soprintendenza ai monumenti di Milano curerà che i comuni di Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio e Mandello provvedano all'affissione della Gazzetta Ufficiale contenente il presente decreto all'albo comunale entro un mese dalla data della sua pubblicazione, e che i Comuni stessi tengano a disposizione degli interessati altra copia della Gazzetta Ufficiale con la planimetria della zona vincolata, giusta l'art. 4 della legge sopracitata.

La Soprintendenza comunicherà al Ministero la data della effettiva affissione della Gazzetta Ufficiale stessa.

Roma, addì 14 luglio 1964

p. Il Ministro per la pubblica istruzione

FENOAITEA

Il Ministro per il turismo e lo spettacolo

CORONA

Commissione provinciale per la tutela delle bellezze naturali della provincia di Como

Verbale n. 1 - Seduta del 6 aprile 1963

PIANO DEI RESINELLI: Tutela paesistica nei comuni di: Lecco, Abbazia Lariana, Ballabio, Mandello.
(Omissis).

LA COMMISSIONE

Richiamando la deliberazione presa sul medesimo oggetto nella seduta del 3 ottobre 1962 preso atto dei risultati della istruttoria prevista in detta seduta;

Considerato che la zona che si vuol sottoporre al vincolo è costituita da un vasto altipiano in parte ricoperto da boschi di alberi di alto fusto, in prevalenza faggi, che si estende dalle propaggini della Grigna meridionale fino al monte Coltignone su una altitudine media che da 1000 ai 1500 metri di quota.



COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

PROVINCIA DI SAVONA

Prot. N. 4083

Albisola Superiore 20/4/1965

Risposta a nota N. 3117 del 20 aprile 1965 Div.

OGGETTO: Vincolo panoramico-Pubblicazione G.U. n.290
del 24/11/1964

Alla Soprintendenza ai Monumenti
della Liguria -Via Balbi 10

G E N O V A

In esito alla nota emarginata si comunica che la G.U. relativa al vincolo di cui in oggetto è stata pubblicata all'albo pretorio di questo Comune per tre mesi consecutivi e che durante la pubblicazione non sono state presentate opposizioni e ricorsi.

IL SINDACO

G. Merello

3348 / 20 APR 1965

S. M.
rec

2.3. Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico

Per la rappresentazione fotografica dello stato di fatto interna all'ambito di progetto e del contesto si faccia riferimento all'elaborato "**M** - *Documentazione fotografica stato di fatto*".

2.4. Architettura, colori e materiali esistenti e prevalenti nel contesto

- Architettura: Il contesto presenta due categorie di fabbricati, quella residenziale che trova sviluppo lungo i tracciati di via San Sebastiano e via Dei Siri, e quella agricola per lo più interna ai fondi agricoli. La prima categoria è caratterizzata da alcuni manufatti storici che conservano i caratteri tipologici delle residenze agricole connesse al fondo agricolo, forme regolari e semplici, 2 massimo 3 piani fuori terra, muri in pietra a vista / intonacata, coperture a falde o piane, manti di copertura in tegole marsigliesi o ardesia. Altri edifici invece sono molto più recenti (ultimi decenni del secolo scorso) e presentano elementi che solo in parte mantengono il legame con la tradizione, introducendo nuovi elementi architettonici propri delle esigenze e dei costumi dell'epoca di realizzazione. La seconda categoria, quella dei manufatti agricoli, si manifesta attraverso semplici casolari per il ricovero attrezzi, per lo più con struttura lignea, un solo piano fuori terra, copertura a falde con finitura in lamiera o tegole marsigliesi, e serre realizzate con struttura metallica e tamponatura in vetro.
- Colori, materiali esistenti e prevalenti nel contesto: si riscontra un grande impiego della pietra per la costruzione dei muri di cinta, gli edifici sono per lo più intonacati, tinteggiati con colori tenui, le coperture a falda vedono l'impiego diffuso di tegole marsigliesi o ardesia.

3. Piani e normative di riferimento

3.1. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.)

Per gli stralci cartografici e normativi si faccia riferimento alla tavola 1, segue elenco delle zone di PTCP interessate dall'intervento in oggetto:

Assetto Insediativo: **IS-MA e ID-MA;**

Assetto Geomorfologico: **MO-B;**

Assetto Vegetazionale: **COL-ISS-MA;**

3.2. 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. L'ambito di PUO ricade in Zona **AGR ser** e **AU 2.4** del PUC, regolamentata dall'elaborato n° 4 di PUC, cap. 1.2 (Norme di Conformità delle Aree non Urbanizzate).

Lo stralcio cartografico del PUC con l'indicazione dell'ambito di PUO è riportato nella Tavola 1.

4. Descrizione dell'intervento

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 Vittorio Veneto (via San Sebastiano) 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 **134mq** 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 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 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.

5. Raffronto tra progetto e Piani e normative di riferimento

5.1. Raffronto Progetto / P.T.C.P.

Progetto /Assetto Insediativo (IS-MA e ID-MA):

Il progetto è conforme agli obiettivi previsti dal regime normativo **IS-MA** e **ID-MA**;

Progetto /Assetto Geomorfologico (MO-B)

Il progetto è conforme agli obiettivi indicati dal regime normativo di Modificabilità di tipo B **MO-B**.

Progetto /Assetto Vegetazionale COL-ISS-MA

Il progetto è conforme agli obiettivi indicati dal regime normativo “**COL-ISS-MA**”.

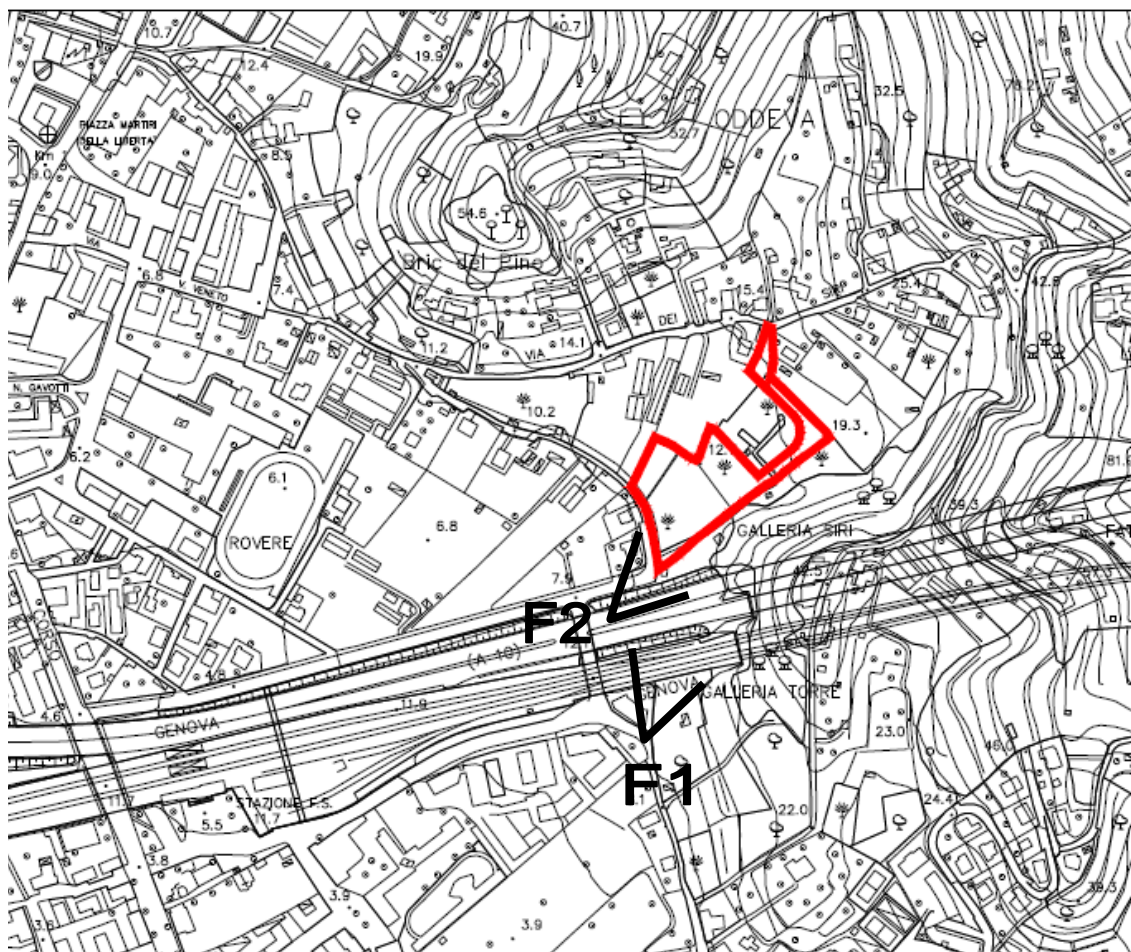
Lo stralcio cartografico degli assetti di PTCP di cui sopra sono riportati nella Tavola n° 1.

5.2. Raffronto Progetto / P.R.G.

L'intervento ricade, in parte in zona **AGR-Ser** e in parte in Zona **AU 2.4** del PUC vigente .
In funzione alle nuove destinazioni d'uso previste in progetto, il PUO si pone in variante al PUC. Per la descrizione della variante proposta si faccia riferimento all'elaborato “**A _ Relazione generale di progetto**” e “Tavola 3”.

6. Elementi per la valutazione di compatibilità paesaggistica: fotoinserimenti

Il nuovo fabbricato non risulta percepibile ne da via Dei Siri ne da via San Sebastiano, pertanto l'inserimento fotografico viene effettuato da un punto di vista aereo. Segue planimetria catastale con indicazione del punto di ripresa dello scatto fotografico utilizzato per l'inserimento del progetto.



Planimetria punti di scatto.

15

FOTOINSERIMENTO n° 2: vista F1;



Vista aerea F1, stato di fatto;



Vista aerea F1, foto inserimento del progetto;

FOTOINSERIMENTO n° 3: vista F2, incrocio via Paolo IV – via San Sebastiano;



Vista F2, stato di fatto ripresa alla fine di via Paolo IV e inizio via San Sebastiano;



Vista F2, foto inserimento Progetto;

7. Opere di mitigazione

L'impatto complessivo delle opere previste in progetto risulta essere mitigato dall'utilizzo di materiali tipici del costruito locale tradizionale e compatibili con i colori e materiali presenti nel contesto. Le modeste dimensioni dei fabbricati previsti in progetto, il mantenimento del terreno naturale esistente per il campeggio e l'utilizzo di essenze arboree locali per l'ombreggiatura delle piazzole, rendono l'intervento equilibrato e integrato col contesto.