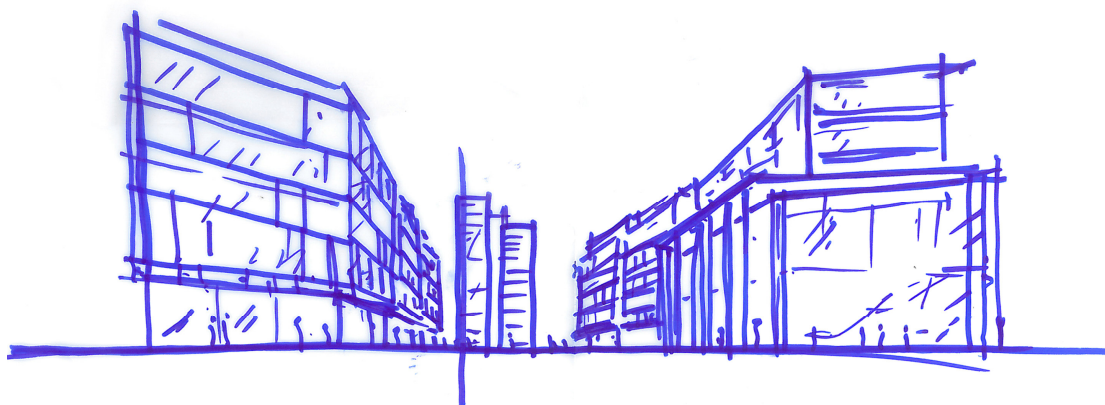




COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
(Provincia di Savona)



Piano Urbanistico Operativo P.U.O.
Distretto di Trasformazione DT2- Settore 1 Area Gavarry

RELAZIONE GENERALE

RICHIEDENTE

Alfa Costruzioni Edili s.r.l.
Via Asti 25
12084 Mondovì (CN)

DATA: agg. 04-04-2012

PROGETTISTI INCARICATI

ariu+vallino architetti associati
Arch. Vincenzo Ariu
Arch. Sabrina Vallino

INDICE

1. PREMESSA

2. LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL CONTESTO

- 2.1 Il contesto paesaggistico-ambientale e urbano
- 2.2 Analisi dello stato di fatto e vicoli territoriali
- 2.3 Nuovo Catasto Terreni
- 2.4 Carta Tecnica Regionale

3. LA NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

- 3.1 Quadro di riferimento normativo
- 3.2 Gli strumenti sovraordinati
- 3.3 Piano Territoriale di coordinamento paesaggistico (P.T.C.P.)
- 3.4 Piano di Zonizzazione Acustica
- 3.5 livello comunale: il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)
- 3.6 livello puntuale: S.A.U. elaborato dal Comune di Albisola Superiore per accedere ai Fondi Aree Sottoutilizzate (F.A.S.)

4. GLI OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

- 4.1 Obiettivi generali
- 4.2 Caratteristiche generali del progetto e dimensionamento
- 4.3 Viabilità, parcheggi e aree pubbliche
 - 4.3.1 Spazi pubblici
 - 4.3.2 Viabilità carrabile e parcheggi pubblici
 - 4.3.3 Percorsi pedonali
- 4.4 Tipologie edilizie
- 4.5 La forma degli spazi pubblici
- 4.6 Regole ambientali ed ecologiche

5. IL CONNETTIVO INFRASTRUTTURALE

- 5.1 La viabilità veicolare
- 5.2 Le infrastrutture a rete
 - 5.2.1 Acquedotto
 - 5.2.2 Rete di raccolta delle acque
 - 5.2.3 Reti energetiche
 - 5.2.4 Risparmio energetico
 - 5.2.5 Rete di telecomunicazione

6. LA DOTAZIONE DI SERVIZI .

- 6.1 Premessa
- 6.2 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport
- 6.3 Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo
- 6.4 Aree per attrezzature d interesse comune
- 6.5 Aree a parcheggio pubblico
- 6.6 Locale aggiuntivo all'Amministrazione Comunale
- 6.7 Parcheggi privati di dotazione

7 SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

- 7.1 I percorsi e gli spazi pubblici
- 7.2 Il superamento delle barriere architettoniche negli edifici

8 COSTI PRESUMIBILI DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

9 CRONOPROGRAMMA

10 PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE

1. PREMESSA

Il progetto di P.U.O. per la riqualificazione Area Gavarry è parte di una articolata programmazione pianificatoria che coinvolgerà, oltre alle aree Gavarry, anche le parti contigue del tessuto urbano e la riorganizzazione della viabilità di accesso alla città dal lato del levante.

Scopo principale del P.U.O. è la valorizzazione delle aree industriali di cui è prevista la dismissione e la conversione ad usi urbani, sia dal punto di vista immobiliare sia dal punto di vista della qualità urbana dell'intera città di Albisola Superiore, tale da poter raggiungere gli obiettivi e sostenere gli obblighi previsti dall'Accordo di Programma stipulato il 30 novembre 2007, sottoscritto dal Comune di Albisola Superiore, la Provincia di Savona, la Gavarry S.p.a. e Alfa Costruzioni Edili S.r.l. .

Il progetto di PUO è conforme alle indicazioni della scheda di PUC vigente ed alle prescrizioni dell'Accordo di Programma citato, eccetto per alcune variazioni concordate con l'Amministrazione.

Tali variazioni della scheda di P.U.C. sono oggetto di una coeva variante urbanistica, infra meglio precisata nei contenuti, da formalizzarsi nello stesso procedimento concertativo per Conferenza dei Servizi volto all'approvazione del progetto P.U.O., idoneo ad apportare anche tali correlate modifiche al P.U.C., peraltro non incidenti sul carico insediativo e non innovative sugli aspetti di rilievo dell'Accordo di programma a suo tempo concluso (tema sul quale potrà essere consultato l'apposito Comitato di Vigilanza sull'attuazione dell'Accordo). Per quanto riguarda le opere di pubblico interesse previste e costituenti urbanizzazione di P.U.O. sono stati già allegati i progetti definitivi delle opere interne al perimetro del PUO, mentre per il restauro delle Cantine Gavotti e per la riqualificazione di via Regge e piazza San Francesco - opere esterne al perimetro del PUO - si elaboreranno tali progetti in una fase successiva e dopo aver condiviso la progettazione delle singole opere con l'Amministrazione e con i tecnici responsabili del Comune.

Questo fermo restando l'obbligo convenzionale, formalizzato sin da subito e debitamente garantito, di eseguirle.

Il presente P.U.O. è il frutto dell'intenso lavoro concertato svolto con l'apporto di differenti professionalità e discipline, che ha visto prioritariamente impegnati i progettisti incaricati di Alfa Costruzioni Edili S.r.l., i quali hanno ampiamente consultato – ottenendo importanti

indicazioni preliminari - i tecnici del Comune di Albisola Superiore, della Provincia e degli altri Enti a vario titolo coinvolti.

2. LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI DEL CONTESTO

2.1. Il contesto paesaggistico-ambientale e urbano

Il contesto paesaggistico-ambientale del P.U.O. è, in oggi, pressoché totalmente occupato dal comparto produttivo della Gavarry S.p.a. ed è fortemente caratterizzato dai seguenti manufatti interni ed esterni all'area:

- *edificio che ospita gli uffici e i laboratori della Gavarry prospiciente Corso Ferrari che costituisce una cortina non accessibile che divide la città storica verso mare dalle espansioni urbane degli anni sessanta ;*
- *capannoni che delimitano e occludono il grande cortile centrale;*
- *cisterna dell'acqua che costituisce a monte un riferimento verticale e cortina muraria che definisce il prospetto di via Giovanni XXIII;*
- *edificio-cortina a destinazione residenziale e commerciale progettato dall'arch. Leonardo Ricci, che seppure rappresentando i valori della Modernità dell'epoca è oggi estraneo e indifferente alla forma urbana della città;*
- *spazio verde, potenziale orto botanico, di Villa Balbi che rappresenta una grande risorsa ambientale che sicuramente va tutelata.*
- *edificazione a destinazione quasi esclusivamente residenziale che senza un disegno unitario definisce via Giovanni XXIII e le espansioni verso nord;*

Il progetto urbanistico operativo delle aree Gavarry si inserisce in questo contesto con la consapevolezza dell'importanza che l'iniziativa assume sotto il profilo della tutela delle peculiarità territoriali e della sostenibilità ambientale, cercando di contemperare le esigenze dell'operatore economico e le finalità dell'Accordo di Programma - e quindi la salvaguardia dei livelli occupazionali - con quelle più generali della collettività di Albisola.

2.2 Analisi dello stato di fatto e vincoli territoriali

L'area interessata dal P.U.O. fa parte del distretto di trasformazione DT2 del P.U.C., di cui costituisce il Settore 1, ed è collocata a monte di corso Ferrari, Strada Statale n. 1 "Aurelia".

Il complesso produttivo della Gavarry occupa intensivamente l'area di forma all'incirca rettangolare tra Corso Ferrari e via Giovanni XXIII. Gli edifici presenti, costruiti in diverse fasi, non presentano caratteri architettonici di pregio. Le diverse tipologie edilizie sono più il frutto di necessità contingenti immediate che nate da un progetto d'assieme. Questo fa sì che nonostante la consistente volumetria dell'esistente, pari a oltre 50.000 mc, gli spazi risultino inadeguati alla produzione.

Il settore 1 del Distretto di Trasformazione DT2 non è interessato né sottoposto al vincolo paesaggistico-ambientale.

Di seguito si schematizza il rapporto del progetto con le prescrizioni dei Piani e con i vincoli:

TIPO DI VINCOLO	MODALITA' DI ATTUAZIONE
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico	Assetto Geomorfologico: MO-B
	Assetto Vegetazionale: COL-ISS
	Assetto Insediativo: TU
P.U.C.	DT2
Piano di Zonizzazione Acustica	Classe V
Piano regionale della costa	Non sono previste interferenze, né varianti alle indicazioni del piano
Vincolo paesistico – D. Lgs n. 42 del 22 Gennaio 2004, <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137</i>	Riguarda solo aree del settore 3 Orti Balbi
Aree Naturali Protette - L.R. n. 12 del 22/02/1995	Non vi sono in progetto aree soggette

2.3 Nuovo Catasto Terreni

L'area attualmente costituente il Distretto di Trasformazione DT2 Settore 1 "Area Gavarry" comprende i lotti di terreno contraddistinti al N.C.T. del Comune di Albisola Superiore come segue:

Settore 1: Area Gavarry

Foglio 30 - Particella 231 di proprietà "Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a. e Alfa Costruzioni Edili S.r.l. Mondovì"

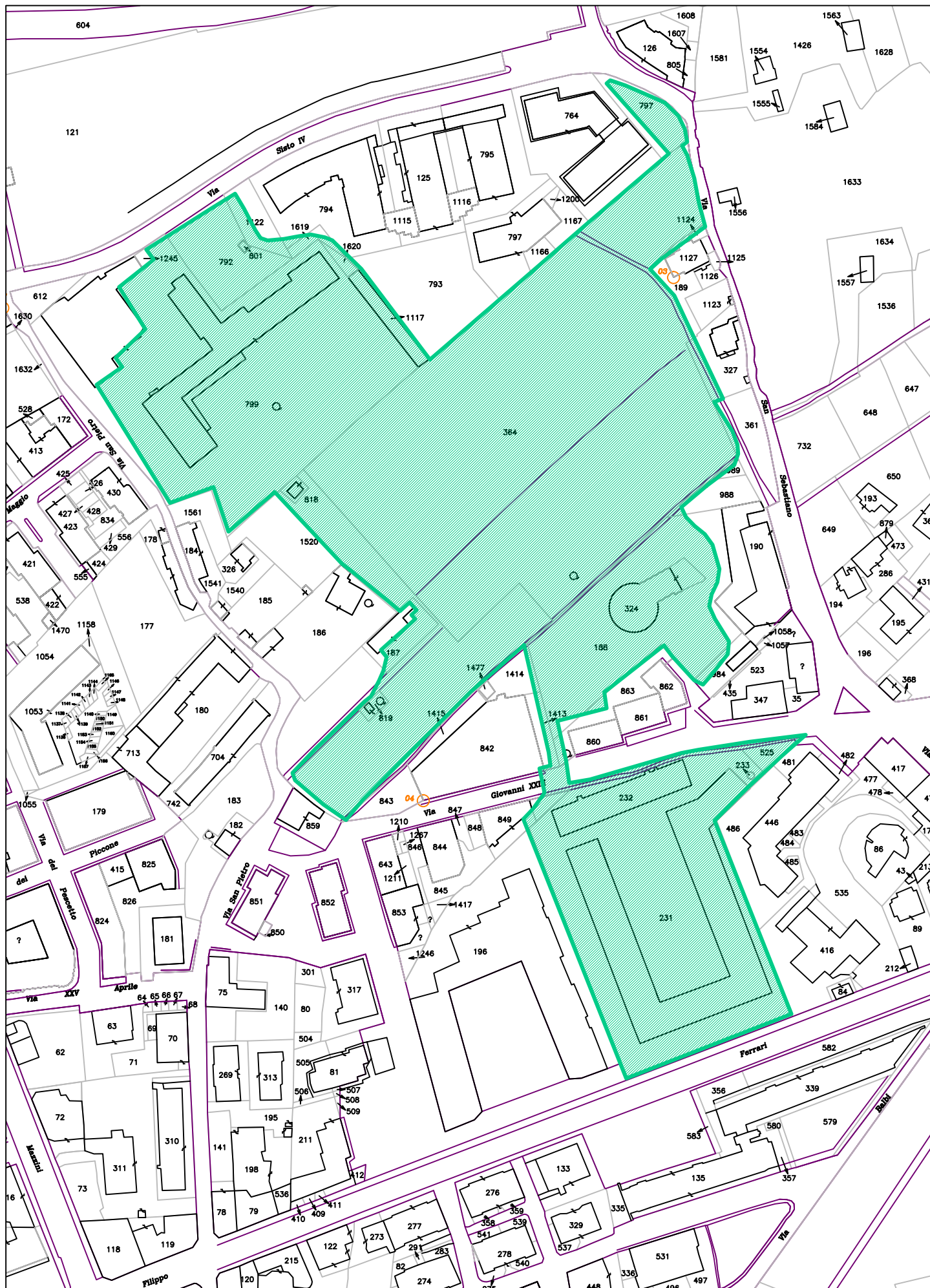
Foglio 30 - Particella 232 di proprietà "Alfa Costruzioni Edili S.r.l. Mondovì"

Foglio 30 - Particella 233 di proprietà "Stabilimenti Italiani Gavarry S.p.a."

Foglio 30 - Particella 525 di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

Foglio 30 - via Giovanni XXIII di proprietà "Comune di Albisola Superiore"

si allega scheda n°1 con estratto catastale



2.4 Carta Tecnica Regionale

La Carta Tecnica Regionale (C.T.R.) illustra il posizionamento dell'intera area definita dalle coordinate:

Coordinate Gauss-Boaga

NORD 4909000

EST 1461500

si allega scheda n°2 con estratto C.T.R.



3 LA NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

3.1 Quadro di riferimento normativo e pianificatorio:

- D.P.R. n°380/2001 e s.m.i.

"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

- D.LGS. n°42 del 2004

Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

- L.R. Liguria n°36/97

"Legge Regionale Urbanistica"

- L.R. Liguria n°16/2008

"Disciplina dell'attività edilizia"

- Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

- Piano Urbanistico Comunale vigente del Comune di Albisola Superiore

- D.P.G. Savona n°122/2002

"Piano di zonizzazione Acustica del Comune di Albisola Superiore"

- Ordinanza P.C.M. n°3274/2003

"Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismici."

3.2 Gli strumenti sovraordinati

Per quanto riguarda gli strumenti di pianificazione a livello sovracomunale rilevanti per l'ambito interessato dal P.U.O. si deve fare riferimento al Piano Territoriale di coordinamento paesistico (P.T.C.P.) e al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.); per quanto attiene al livello comunale lo strumento di riferimento è il P.U.C. .

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

Il P.T.C.P. della Regione Liguria prevede per la zona in esame la seguente classificazione rispetto ai vari assetti:

Assetto Insediativo: TU e ID-MA:

Normato dagli art. 38 e art.44

Per quanto riguarda il solo settore 1 Area Gavarry

Art. 38

Aree Urbane: TESSUTI URBANI (TU)

1. Sono classificate come *tessuti urbani* tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.
2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.

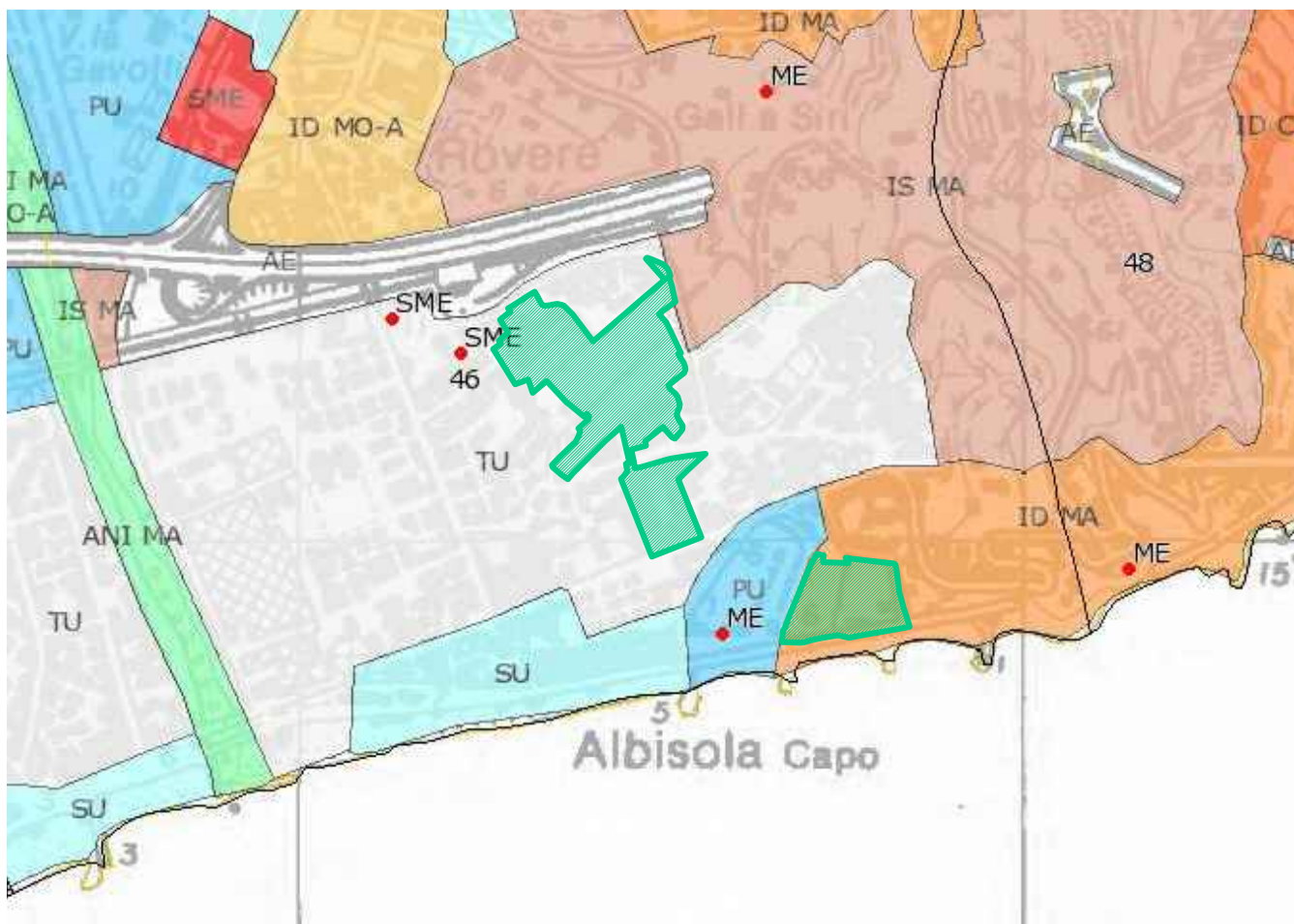
si allega scheda n°3 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto insediativo.

Assetto Geomorfologico: MO-B:

Normato dagli artt. 17 e 67

Valido per tutto il DT2 settori 1,2,3

Art. 17



Zonizzazione Assetto Insediativo

- ANI CE
- ANI MA
- ANI MO-B
- ANI TR-ID
- ANI TR-NI
- ANI TR-TU
- ANI TR-AI
- IS CE
- IS MA
- IS MO-B
- IS TR-NI
- IS TR-TU
- IS TR-AI
- IS TR-ID
- ID CE
- ID MA
- ID CO
- ID MO-A
- ID TR-TU
- NI CE
- NI MA
- NI CO
- NI MO-A
- PU
- SU
- IU
- TU
- AI MA
- AI CO
- TRZ
- AE

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.

si allega scheda n°4 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto geomorfologico.

Assetto Vegetazionale: COL-ISS:

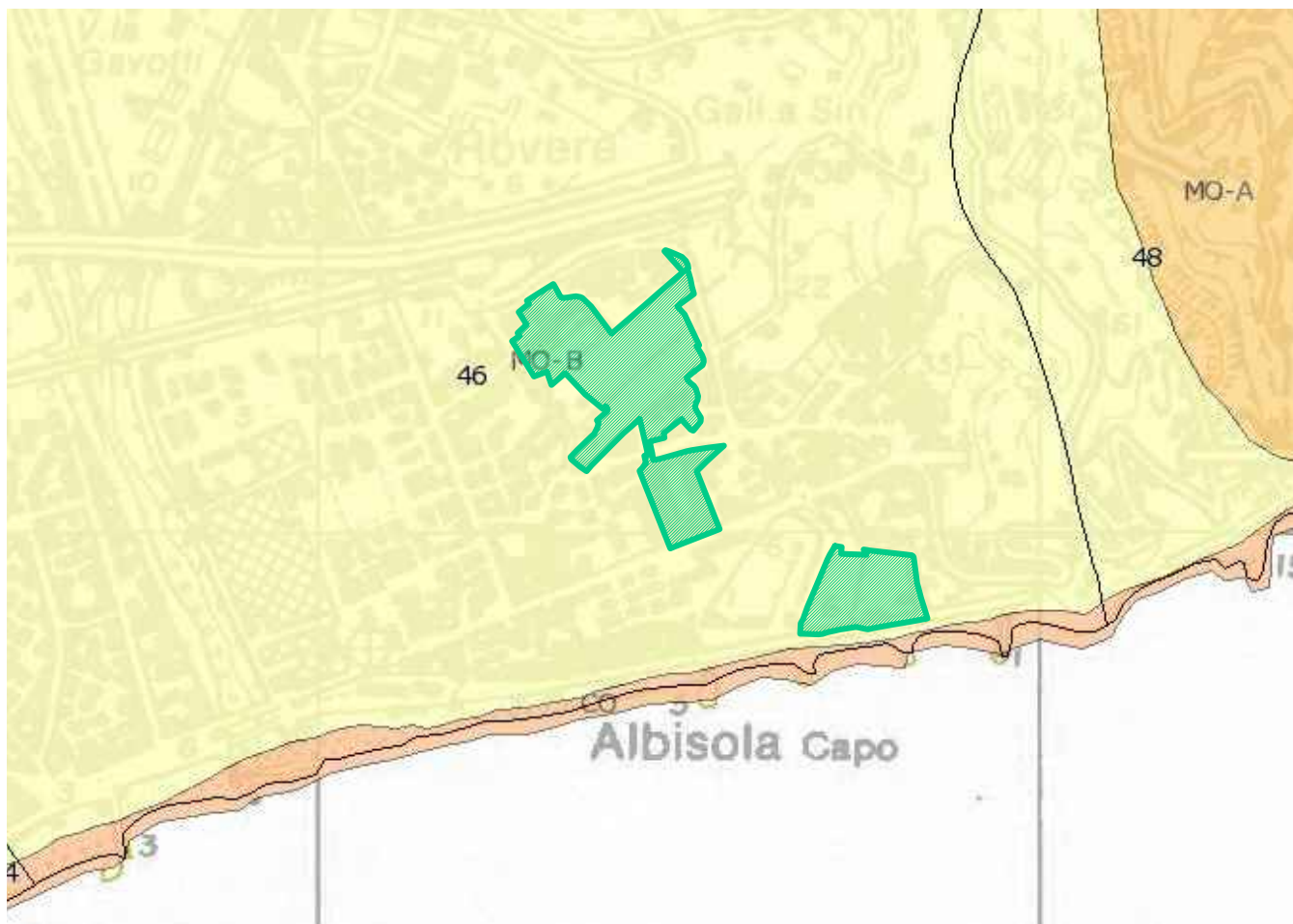
Normato dagli artt. 58 e 60

Valido per tutto il DT2 settori 1,2,3

Art. 58

Colture Agricole – COL

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse 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.



Zonizzazione Assetto Geomorfológico

- CE
- MA
- CO
- MO-A
- MO-B
- TRZ
- Ca

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

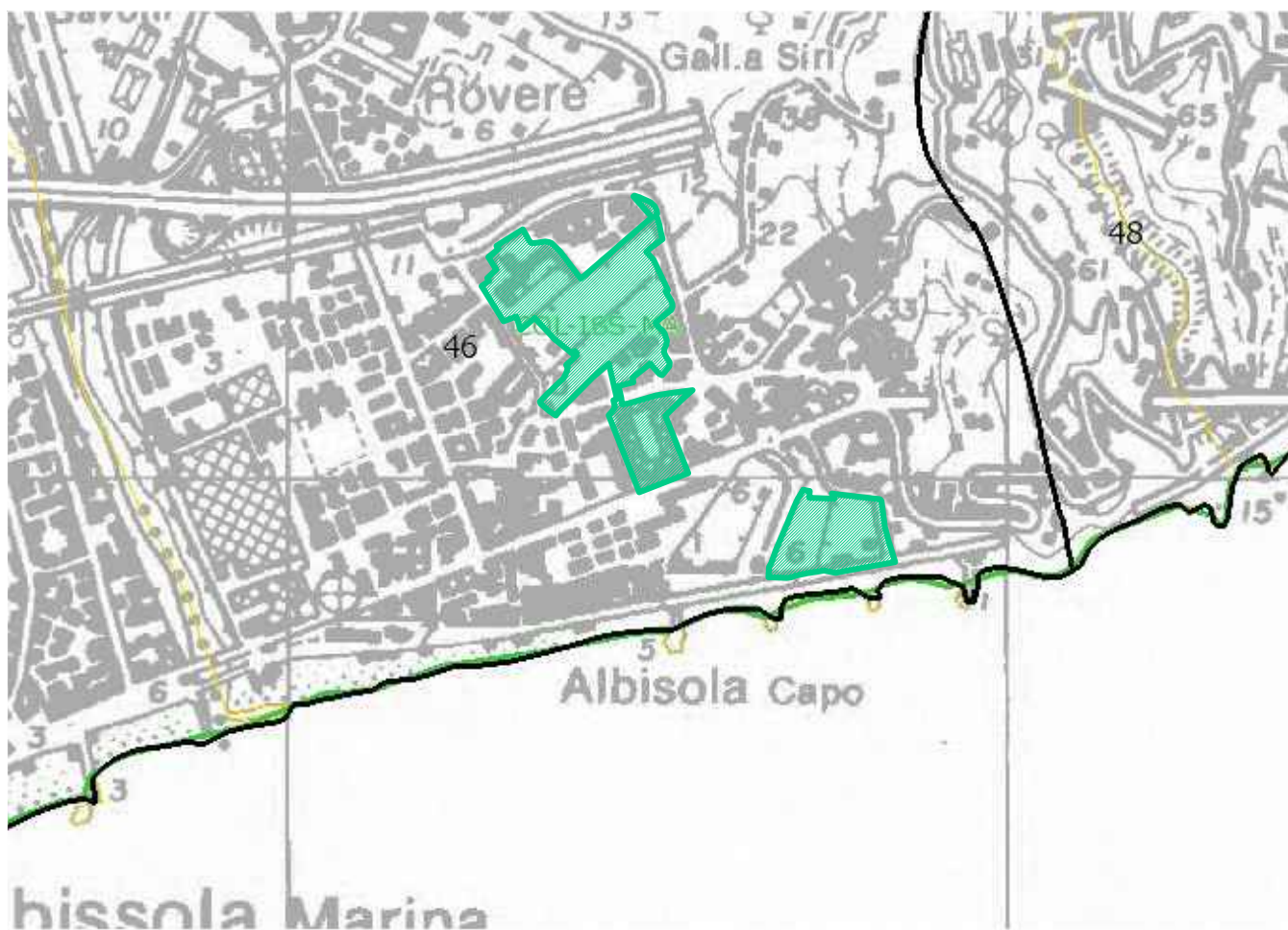
Impianti sparsi in serre - ISS

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.

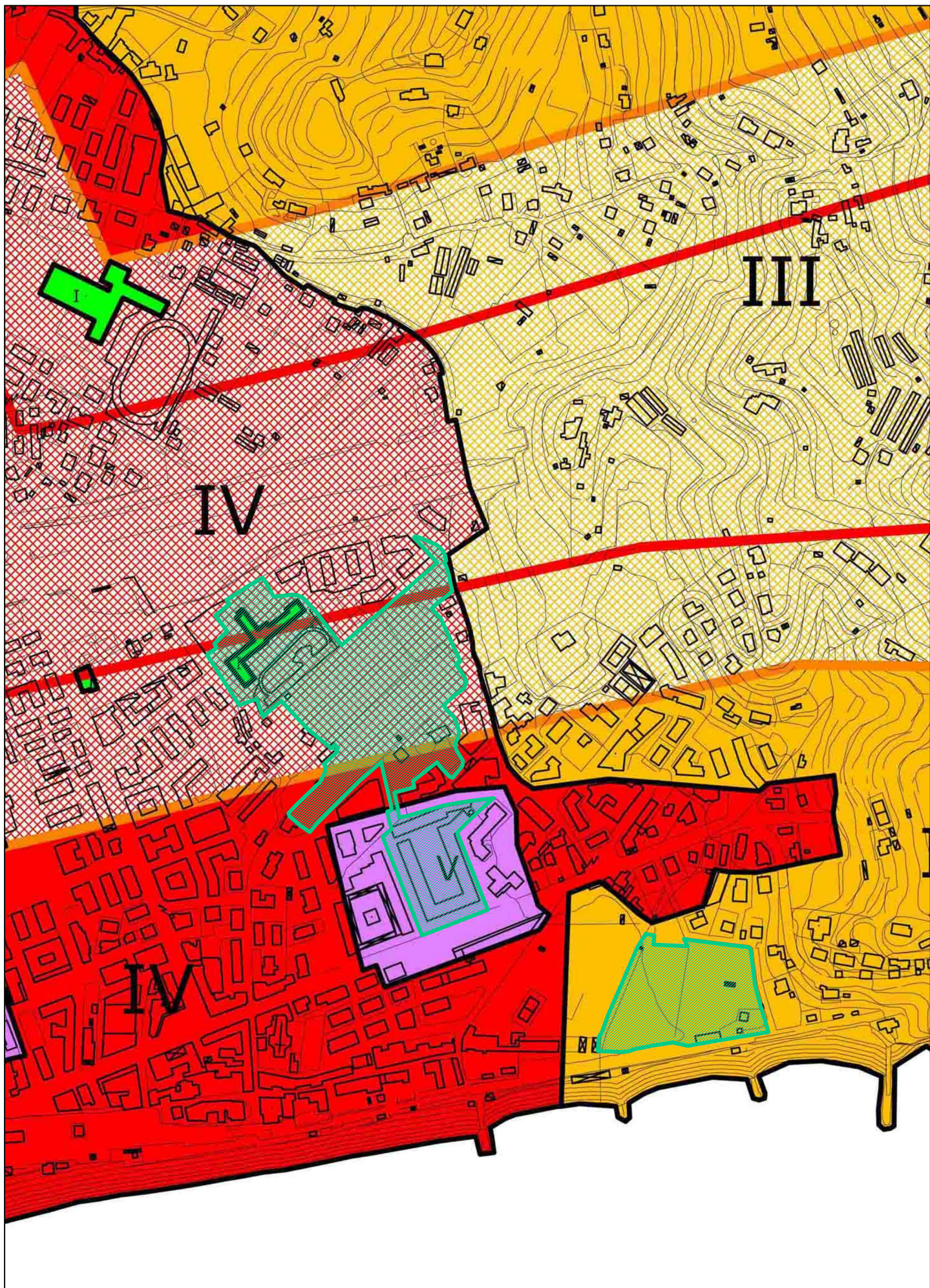
si allega scheda n°5 con estratto P.T.C.P. nel suo assetto vegetazionale.



3.4 Piano di Zonizzazione Acustica

L'area di PUO è attualmente considerata dal Piano di Zonizzazione Acustica in categoria V (a prevalenza industriale). Il P.U.O., con le funzioni urbane ivi previste, è, pertanto, da considerare migliorativo e quindi conforme alle linee di indirizzo del Piano.

si allega scheda n°6 con estratto della Carta di Zonizzazione Acustica.



3.5 livello comunale: Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)

Il Comune di Albisola Superiore nel 2008 ha apportato una variante al PUC, in particolare alla scheda del Settore 1 del DT2, mediante Accordo di Programma stipulato il 30 novembre 2007 e sottoscritto dal Comune di Albisola Superiore, Provincia di Savona, Gavarry S.p.a. e Alfa Costruzioni Edili S.r.l. .

Si riporta di seguito il PUC vigente, come appunto conformato in sede di Accordo di Programma:

DT2. Area Gavarry

Identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico. In tal senso, si é ritenuto complementare l'inserimento del giardino degli Orti Balbi, come potenziale riserva botanica accanto al litorale, pur non essendo contiguo con la restante superficie del distretto.

Esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- bonificare e riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;
- salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry e il giardino di Villa Balbi;

- promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica, valorizzata mediante l'impianto di essenze botaniche mediterranee, il giardino degli Orti Balbi;
- riorganizzare l'offerta di servizi per l'intero ambito di Albisola Capo e per il territorio comunale attraverso la riqualificazione degli spazi aperti ed edificati dell'attuale scuola San Pietro.

Indicazioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

Si conferma l'ipotesi di previsione di un tracciato viario che attraversi l'area in direzione sud - nord; si ritiene che la strada di progetto debba avere tracciato diverso da quello proposta dal Piano Urbano del Traffico al fine di tutelare e valorizzare il tracciato storico di Via San Sebastiano.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso San Francesco; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area centrale con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale, sia con le aree pubbliche che si trovano a nord verso la linea ferroviaria, con il polo scolastico e il parco archeologico.

Destinazioni d'uso

Le funzione ammissibili sono:

- turistico ricettivo (RI), escluso 7.4.4
- residenziale (RE)
- commerciale (SC – SCT) escluso 7.3.3 e 7.3.4; gli esercizi di vicinato non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq e le medie strutture di vendita non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 2500 mq.

- servizi di "quartiere" (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8.

In particolare nell'area liberata dalle funzioni produttive sono previsti insediamenti residenziali, con una quota di residenza protetta per anziani, poiché si tratta di un'area a diretto contatto con il tessuto urbano, per la vicinanza ai negozi, alla passeggiata a mare, etc, quindi particolarmente adatta a questa funzione. Si prevede inoltre l'inserimento di una biblioteca comunale.

Per la parte più interna si prevede un albergo connesso alla residenza, ma l'intervento dovrà garantire e salvaguardare il significativo spazio aperto tuttora presente, attraverso la progettazione di spazi aperti di pertinenza dell'albergo stesso, ma anche verde di connessione con il complesso scolastico ed il parco archeologico più a nord, fino ad arrivare ai giardini di essenze mediterranee di Villa Balbi.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso e privato in sottosuolo.

Modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e l'altro per i settori 2 e 3. La complessità dimensionale e funzionale dell'area richiede comunque la redazione di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi. In particolare per quanto riguarda il principio di trasferimento di indice di edificabilità da Villa Balbi all'area centrale - Settore 3 - si tratta di una modalità obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

Nelle more dell'attuazione del distretto sono consentiti parcheggi a raso o interrati nel rispetto delle opere infrastrutturali indicate nella scheda – norma e nell'esemplificazione progettuale del distretto, ad eccezione delle aree indicate come concentrazione volumetrica e del Settore 3 Orti Balbi destinato a parco urbano.

Le volumetrie esistenti presenti nel settore 2- regolarmente autorizzate all'entrata in vigore del PUC - possono essere demolite ed i relativi volumi possono essere trasferiti nelle zone di concentrazione volumetrica, meglio ubicati all'interno del distretto anche mediante accorpamento, sempre nel rispetto del disegno infrastrutturale.

Norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile. Per interventi di

adeguamento delle attività produttive, è consentita la copertura del cortile centrale interno all'area della Gavarry, con una altezza totale che non superi la linea di gronda attuale degli edifici laterali (più bassi dell'edificio di testata). Questo volume non verrà mai conteggiato ai fini della nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie demolite possono essere ricostruite in aderenza ad edifici esistenti sul confine del Distretto di Trasformazione.

Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate. [p]

Il distretto DT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco

Scheda 2. Area Gavarry (Distretto di Trasformazione)

Parametri urbanistici ed edilizi

Settore 1: Area Gavarry

Superficie:	8470 mq ca.
Attuazione	P.U.O. di iniziativa privata
funzioni insediabili	Residenza libera e a prezzo concordato Commerciale Servizi Pubblici Parcheggi interrati pertinenziali e non pertinenziali
intervento ammissibile:	Ristrutturazione urbanistica
S.L.A.:	12.600 mq

Il distretto di Trasformazione si attua mediante PUO che dovrà prevedere la demolizione della volumetria esistente e, quanto agli edifici a destinazione privata, la ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5 mc/mq, generando una S.L.A. massima pari a 12.600 mq, con la seguente previsione di funzioni e quantità di superfici correlate:

- 1) parcheggio interrato da cedere in parte al Comune al quale deve essere garantita una superficie non inferiore a 3.000 mq (valevole come standard);

- 2) Aree a servizi al piano di campagna (circa 5000 mq); realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici; soddisfacimento degli ulteriori standard, mediante la realizzazione di spazi a verde attrezzato a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con l'identificazione di specificità funzionali.
- 3) Piano terreno dell'edificio adibito ad attività commerciali pari a 1.200 mq di S.L.A.e realizzazione di biblioteca pubblica pari ad almeno 550 mq.
- 4) Realizzazione per 1500 mq di unità abitativa, con superficie non inferiore a 60 metri quadri, posti in vendita a prezzo da concordare con il Comune, al fine di favorire l'insediamento stabile di nuova unità familiari.
- 5) Realizzazione di unità residenziali con un mix di superfici, al fine di garantire un utilizzo diversificato pari a 9.900 mq di S.L.A.

Qualità architettonica dell'intervento

La realizzazione dell'intervento deve determinare una valorizzazione dell'ambito costruito mediante un progetto volto ad individuare forme compositive riconoscibili e identificative, l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere abitativo e l'adattamento dell'edificio alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. L'intervento dovrà quindi porsi la finalità di costituire un elemento di eccellenza sia nell'idea compositiva, sia nella filosofia di edificio eco compatibile, sia nell'utilizzo di tecnologie contemporanee.

Tale indirizzo qualitativo va esteso non solo all'edificio, ma a tutte le opere di sistemazione esterne ad esso correlate.

Dovrà essere garantita la permeabilità tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII proponendo soluzioni progettuali volte a migliorare la viabilità della zona.

Definizione S.L.A.:

la S.L.A. è calcolata sulla base di quanto previsto all'art. 10, c. 1 della Legge Regionale 25/1995.

Settore 2: area ex Gasometro

dimensione settore 2 37.400 mq ca.

funzioni ammesse - turistico ricettiva
 - residenza
 - esercizi commerciali al piano terra
 - verde pubblico attrezzato
 - parcheggio privato interrato
 - parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso
 - interesse comune (Cittadella della solidarietà)

superficie lorda utile max - turistico ricettiva (min 50 % della s.l.u. totale)
 - residenza (max 40 % della s.l.u. totale)

densità massima ~~0,3 mq/mq (escluse le volumetrie da destinare a servizi pubblici) fino ad un massimo di 0,5 mq/mq derivante dal trasferimento d'indice dal Settore 3 Orti Balbi.~~
 25.000 mc + il volume della scuola S.Pietro

h massima 14 m (4 piani fuori terra)

In particolare, l'intervento sulla Scuola di San Pietro prevede due modalità possibili:

- l'edificio può essere trasformato mediante ristrutturazione edilizia;
- per l'edificio è prevista anche la demolizione e ricostruzione a parità di volume, in modo che il nuovo intervento mantenga unitaria l'area pubblica e dimostri il corretto inserimento nel contesto attraverso un S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

In entrambi i casi valgono i seguenti parametri:

superficie lorda utile - servizi (min 50 % della s.l.u. totale)
 - residenza (max 50 % della s.l.u. totale)

La riorganizzazione dell'area per uso a servizi prevede nel dettaglio le seguenti funzioni: Cittadella della Solidarietà, in cui localizzare attività diverse di interesse comune, in particolare: croce verde, protezione civile, funzione di pubblica utilità. Per particolari esigenze di interesse pubblico è consentito un aumento di volumetria adeguato alle esigenze specifiche.

Settore 3: area Orti Balbi

dimensione settore 3	14800 mq ca.
funzioni ammesse	- verde pubblico, attrezzato e interesse comune (giardino botanico di essenze mediterranee)
densità massima	0,3 mq/mq da trasferirsi interamente attraverso un intervento unitario nel settore 2 secondo i parametri urbanistici ivi definiti 25.000 mc + il volume della scuola S.Pietro, intervento condizionato alla cessione dell'intera area costituente il settore 3

[p]

Il settore 3 "area orti Balbi" pur partecipando alla determinazione della capacità edificatoria , insieme al settore 2 , non potrà contenere alcuna zona di concentrazione volumetrica. Altresì la cessione alla pubblica Amministrazione dell'intero settore 3 sarà condizione indispensabile per l'attuazione dell'intervento edilizio previsto dalla scheda del Distretto realizzabile esclusivamente nel settore 2

DT2 Area Gavarry

Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso

Norme per il livello attuativo

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 dell'andamento dei vari livelli;*
- *per interventi di particolare incidenza sul terreno sono richiesti sondaggi a carotaggio continuo con prove in foro ed in laboratorio, funzionali alla tipologia del progetto; prove SPT, prove di permeabilità e prove di laboratorio su campioni per la definizione dei parametri per il calcolo delle strutture;*
- *natura granulometrica dei depositi fluviali e marini*
- *controllo della falda per cui sono necessarie misurazioni periodiche con piezometri in foro;*
- *è necessario verificare le possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.*

Norme per il livello esecutivo

Non sono ammessi interventi non regolamentati da piani operativi.

Le indagini geologiche di progetto si atterranno alle norme prescritte dall'indagine geologica di livello attuativo.

Come già indicato in precedenza. unitamente al P.U.O., si richiede l'approvazione di alcune modifiche alla sopra riportata disciplina di P.U.C. in accordo con l'Amministrazione, meglio motivate ed esplicitate nell'apposito elaborato tecnico-descrittivo.

In particolare, sono previste le seguenti minime rettifiche, rese necessarie per soddisfare esigenze emerse nella predisposizione del P.U.O. del Settore:

- *modifica della viabilità prevista dalla scheda di Puc vigente, con l'eliminazione della strada di attraversamento veicolare di collegamento tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII. Tale modifica è opportuna sia per coordinamento con la progettazione di dettaglio, sia in quanto l'ipotesi prefigurata nel PUC aggraverebbe il congestionamento della Strada Statale Aurelia già compromessa dai troppi innesti veicolari;*
- *rettifica del perimetro DT2 – settore Area Gavarry prevista dal P.U.C., il quale includeva erroneamente un piccolo cortile privato parte di un condominio limitrofo (e che, costituendo*

appunto pertinenza di un edificio in area satura, è improprio comprendere in un Distretto di trasformazione);

- precisazioni sulle destinazioni d'uso;

Si riporta di seguito la nuova disciplina proposta dalla variante (si tralasciano le schede dei Settori 2 e 3, in quanto invariate):

DT2. Area Gavarry

Identificazione

Il distretto di trasformazione individuato é composto da alcuni insediamenti produttivi e da due ampie aree non edificate. La sua localizzazione all'interno del tessuto urbano di Albisola Capo ha portato a legare insieme, in un progetto unitario di riqualificazione e valorizzazione dei caratteri di Albisola, sia l'area che dovrà essere dismessa dell'impianto produttivo della Gavarry, ormai incompatibile con le funzioni del contesto, sia le due aree libere.

La presenza di queste due aree non insediate, di notevoli dimensioni, rappresenta una risorsa da salvaguardare e valorizzare, nell'ottica di un recupero dell'identità paesistica di Albisola, e di un rilancio dal punto di vista turistico. In tal senso, si é ritenuto complementare l'inserimento del giardino degli Orti Balbi, come potenziale riserva botanica accanto al litorale, pur non essendo contiguo con la restante superficie del distretto.

Esiti da conseguire

Il distretto deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione complessivo, che sappia valorizzare le caratteristiche proprie dell'area e ridefinire il proprio ruolo rispetto al contesto, attraverso precise regole morfologiche definite dal piano.

In particolare l'intervento di trasformazione dovrà:

- Riqualificare le aree oggi occupate dagli insediamenti industriali della Gavarry, attraverso la sostituzione dei manufatti industriali oggi in funzione. Tale intervento di riqualificazione dovrà essere organizzato in modo da ricostituire un tessuto urbano complesso;
- salvaguardare e valorizzare le ampie aree ancora libere di Albisola Capo, in particolare l'area verde alle spalle della Gavarry e il giardino di Villa Balbi;
- promuovere lo sviluppo turistico di Albisola Superiore attraverso una offerta di qualità nelle strutture ricettive ed una proposta specifica legata alla tutela di un'area unica, valorizzata mediante l'impianto di essenze botaniche mediterranee, il giardino degli Orti Balbi;
- riorganizzare l'offerta di servizi per l'intero ambito di Albisola Capo e per il territorio comunale attraverso la riqualificazione degli spazi aperti ed edificati dell'attuale scuola San Pietro.

Indicazioni progettuali

L'intervento progettuale deve ricostituire un tessuto urbano a tutti gli effetti, attraverso una edificazione compatibile con i caratteri morfologici e dimensionali del contesto, ma contemporaneamente salvaguardare la maggiore superficie possibile di spazi liberi.

La viabilità dell'area dovrà essere migliorata ipotizzando nuovi tracciati veicolari interni al Distretto di Trasformazione DT2.

Dal punto di vista morfologico, l'intervento dovrà ricostruire il fronte urbano su Corso San Francesco; garantire le opportune connessioni viarie con il tessuto circostante; creare un adeguato reticolo viario di tipo veicolare, ciclabile e pedonale, con elevate caratteristiche di qualità urbana (progetto di suolo, spazi di sosta, fronti urbani, scelta delle finiture e dei materiali) ed ambientale (alberature, permeabilizzazione dei suoli).

In particolare dovrà essere attentamente progettata una rete di percorsi, pedonali e ciclabili, che sappia rapportarsi ai percorsi storici a margine dell'area, fino alla passeggiata lungo il litorale; dovranno inoltre essere messi a sistema gli spazi aperti esistenti e di progetto, nella loro complessità e pluralità attraverso un intervento che connetta questa area centrale con le funzioni al contorno, sia con il tessuto residenziale, sia con le aree pubbliche che si trovano a nord verso la linea ferroviaria, con il polo scolastico e il parco archeologico.

Destinazioni d'uso

Le funzioni ammissibili sono:

- turistico ricettivo (RI), escluso 7.4.4
- residenziale (RE)
- commerciale (SC – SCT) escluso 7.3.3 e 7.3.4; gli esercizi di vicinato non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 250 mq e le medie strutture di vendita non potranno avere superficie netta di vendita superiore a 2500 mq.
- servizi di "quartiere" (SE) 7.6.1 e 7.6.2 e attrezzature (AIP), in particolare parcheggi, escluso 7.7.6, 7.7.7, 7.7.8.
- direzionale (uffici, istituti bancari, studi medici, ecc.)

In particolare nell'area liberata dalle funzioni produttive sono previsti insediamenti residenziali, poiché si tratta di un'area a diretto contatto con il tessuto urbano, per la vicinanza ai negozi, alla passeggiata a mare, etc, quindi particolarmente adatta a questa funzione. Si prevede inoltre l'inserimento di una biblioteca comunale o di un edificio, o parte di esso, a destinazione pubblica.

Per la parte più interna si prevede un albergo connesso alla residenza, ma l'intervento dovrà garantire e salvaguardare il significativo spazio aperto tuttora presente, attraverso la progettazione di spazi aperti di pertinenza dell'albergo stesso, ma anche verde di connessione con il complesso scolastico ed il parco archeologico più a nord, fino ad arrivare ai giardini di essenze mediterranee di Villa Balbi.

Dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico o ad uso pubblico a raso e privato in sottosuolo.

Modalità di intervento

Il distretto di trasformazione dovrà attuarsi per mezzo di due strumenti attuativi PUO (Piano Urbanistico Operativo): uno per il settore 1 e l'altro per i settori 2 e 3. La complessità dimensionale e funzionale dell'area richiede comunque la redazione di uno Schema di Assetto Urbanistico esteso all'intero distretto, anche per garantire la tenuta del progetto all'interno di una attuazione distinta per fasi e tempi diversi. In particolare per quanto riguarda il principio di trasferimento di indice di edificabilità da Villa Balbi all'area centrale - Settore 3 - si tratta di una modalità obbligatoria per l'attuazione dell'intervento.

Nelle more dell'attuazione del distretto sono consentiti parcheggio a raso o interrati nel rispetto delle opere infrastrutturali indicate nella scheda – norma e nell'esemplificazione progettuale del distretto, ad eccezione delle aree indicate come concentrazione volumetrica e del Settore 3 Orti Balbi destinato a parco urbano.

Le volumetrie esistenti presenti nel settore 2- regolarmente autorizzate all'entrata in vigore del PUC - possono essere demolite ed i relativi volumi possono essere trasferiti nelle zone di concentrazione volumetrica, meglio ubicati all'interno del distretto anche mediante accorpamento, sempre nel rispetto del disegno infrastrutturale.

Norme transitorie

Sino all'approvazione del PUO sono consentiti solo interventi volti alla ordinaria e straordinaria manutenzione dei manufatti esistenti, senza incremento di superficie utile. Per interventi di adeguamento delle attività produttive, è consentita la copertura del cortile centrale interno all'area della Gavarry, con una altezza totale che non superi la linea di gronda attuale degli edifici laterali (più bassi dell'edificio di testata). Questo volume non verrà mai conteggiato ai fini della nuova edificazione.

Le eventuali volumetrie demolite possono essere ricostruite in aderenza ad edifici esistenti sul confine del Distretto di Trasformazione.

Sono inoltre confermate le destinazioni d'uso esistenti, ovvero quelle regolarmente autorizzate. [p]

Il distretto DT2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente Riobasco

Settore 1: Area Gavarry

Superficie:	8470 mq ca.
Attuazione	P.U.O. di iniziativa privata
Funzioni insediabili	Residenza libera o a prezzo regolato Commerciale Direzionale (uffici, istituti bancari, studi medici, ecc.) Servizi Pubblici Parcheggi interrati, pertinenziali e non pertinenziali
Intervento ammissibile:	Ristrutturazione urbanistica
S.A.:	12.600 mq

Il distretto di Trasformazione si attua mediante PUO che dovrà prevedere la demolizione della volumetria esistente e, quanto agli edifici a destinazione privata, la ricostruzione di volumetria pari ad una densità non superiore a 5 mc/mq, generando una S. A. massima pari a 12.600 mq, con la seguente previsione di funzioni e quantità di superfici correlate:

- 1) parcheggio interrato da cedere in parte al Comune al quale deve essere garantita una superficie non inferiore a 3.000 mq (valevole come standard);
- 2) aree a servizi al piano di campagna (circa 5000 mq); realizzazione di almeno 50 posti auto pubblici; soddisfacimento degli ulteriori standard, mediante la realizzazione di spazi a verde attrezzato a completamento delle opere di urbanizzazione primaria, con l'identificazione di specificità funzionali.

3) piano terreno degli edifici adibiti ad attività commerciali pari a 1.200 mq di S.A.e realizzazione di locale a destinazione pubblica pari ad almeno 550 mq.

4) realizzazione per 1500 mq di unità abitativa, con superficie non inferiore a 60 metri quadri, posti in vendita a prezzo da concordare con il Comune, al fine di favorire l'insediamento stabile di nuove unità familiari. Nel caso in cui tale superficie residenziale a prezzo regolato fosse reperita altrove, quella nel settore è da intendersi libera da vincoli di mercato.

5) realizzazione di unità residenziali con un mix di superfici, al fine di garantire un utilizzo diversificato pari a 9.900 mq di S.A.

Qualità architettonica dell'intervento

La realizzazione dell'intervento deve determinare una valorizzazione dell'ambito costruito mediante un progetto volto ad individuare forme compositive riconoscibili e identificative, l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere abitativo e l'adattamento dell'edificio alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. L'intervento dovrà quindi porsi la finalità di costituire un elemento di eccellenza sia nell'idea compositiva, sia nella filosofia di edificio eco compatibile, sia nell'utilizzo di tecnologie contemporanee.

Tale indirizzo qualitativo va esteso non solo all'edificio, ma a tutte le opere di sistemazione esterne ad esso correlate.

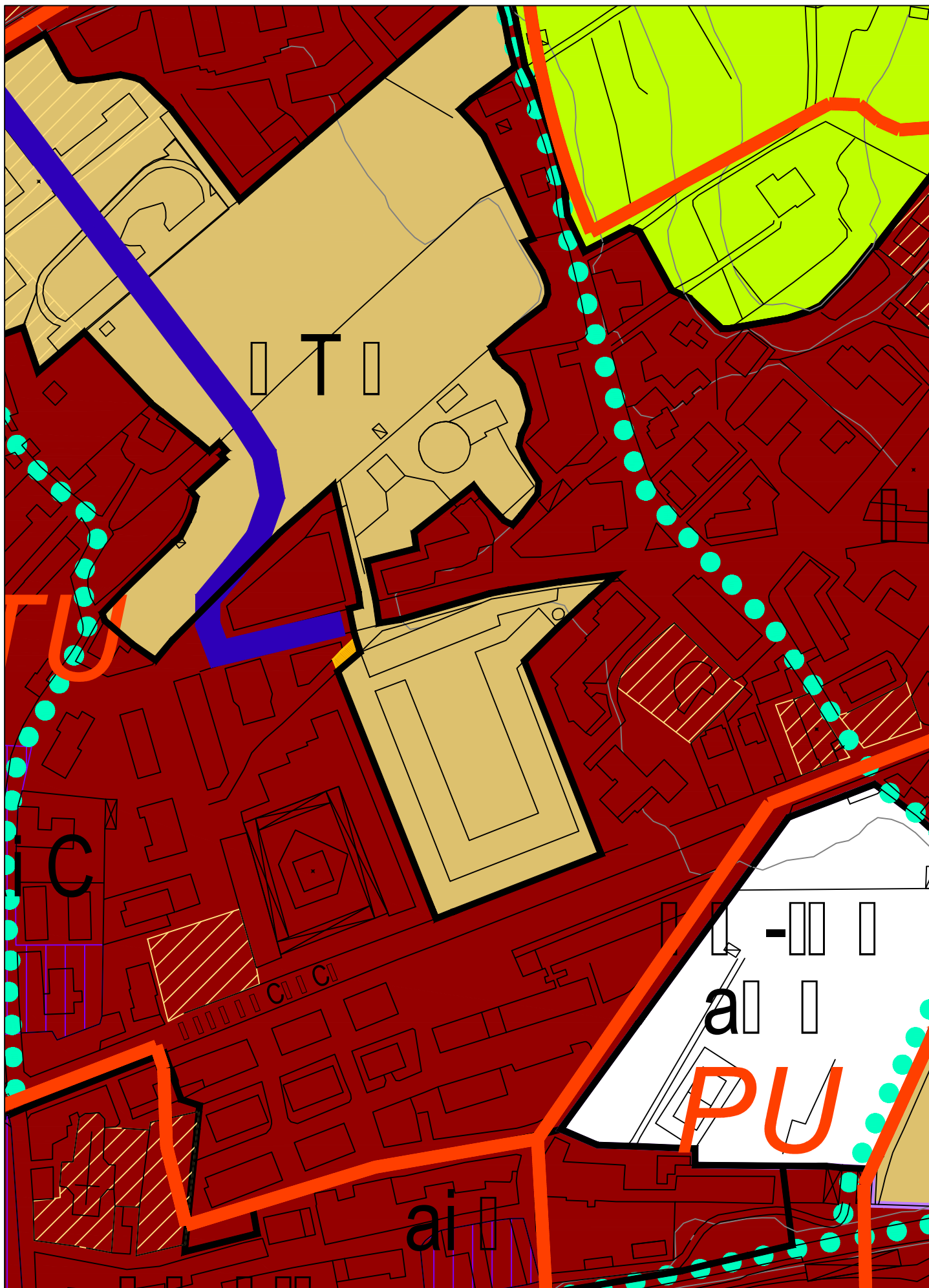
Dovrà essere garantita la permeabilità tra Corso Ferrari e Via Giovanni XXIII proponendo soluzioni progettuali volte a migliorare la viabilità della zona.

Definizione S.A.:

La superficie agibile è calcolata sulla base di quanto previsto all'art.67 (Superficie agibile e superficie accessoria) della Legge Regione Liguria n.16 del 6 giugno 2008.

In rapporto a tale disciplina di P.U.C., il progetto di P.U.O. è redatto in piena conformità.

L'edificabilità prevista dal P.U.O. è anzi considerevolmente inferiore al quella consentita, avendo la proprietà concordato con il Comune il momentaneo non utilizzo di mq. 1.500 di S.A., onde diradare l'edificazione, con l'intento di traslarla nel Settore 2 una volta in attuazione, trasferendo in quella sede la prevista edilizia a prezzo concordato.



Scheda n° - Stralcio P.U.C. in variante dettaglio - 1:2000

Area interessata dalla variante al DT2
Area detratta dalla perimetrazione prevista dal P.U.C. vigente



Il tutto con le garanzie e le tempistiche previste in convenzione (tra cui un obbligo per il Soggetto attuatore di non proporre istanze volte all'utilizzo di tale capacità edificatoria residua fino allo spirare dei relativi termini); tempistiche trascorse le quali senza che si sia data attuazione a quanto prefigurato il Soggetto attuatore potrà proporre una modifica al P.U.O. onde utilizzare la S.A. residua di P.U.C. e, in tal caso, l'edilizia a prezzo concordato sarà definitivamente quella all'uopo indicata nel P.U.O. del Settore 1, nel frattempo gravata da vincolo trascritto di non alienabilità. Le aree incluse nel P.U.O. sono di proprietà dell'Operatore, eccettuate alcune proprietà comunali, comprese nel progetto per l'integrazione degli spazi pubblici e per gli accessi.

3.6 Livello puntuale: S.A.U. e rapporti con quanto elaborato dal Comune di Albisola Superiore per accedere ai Fondi Aree Sottoutilizzate (F.A.S.).

Lo S.A.U. allegato al progetto di P.U.O. come da previsione di P.U.C. è coerente con lo Schema di Assetto Urbano recentemente elaborato dal Comune di Albisola Superiore e riguardante i Settori 1 e 2 del Distretto. Dal punto di vista urbano, il progetto di PUO conferma le relative indicazioni, potenziando ulteriormente l'integrazione dei nuovi edifici con il tessuto esistente e il nuovo assetto urbano previsto nel confinante Distretto di Trasformazione Ex-Gasometro. Lo S.A.U. predisposto indica altresì, orientativamente, l'ipotesi di collocazione successiva, nel P.U.O., dei residui mq. 1.500 di S.A. di cui al precedente punto 3.5, per il caso di non traslazione del Settore 2 nei termini previsti.

4. GLI OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

4.1 Obiettivi generali

Il P.U.O disciplina la complessiva trasformazione dell'area prevista dal P.U.C. quale Settore 1 del Distretto di Trasformazione DT2 evidenziando, per le aree del Settore 1 Area Gavarry , le seguenti priorità:

- a) recuperare le aree attualmente occupate dallo stabilimento Gavarry , dismesse a seguito del trasferimento della fabbrica a Quiliano, trasformandole in un nuovo insediamento urbano integrato al contesto esistente e alle altre centralità della città di Albisola Superiore;
- b) recuperare e valorizzare lo spazio aperto, oggi occupato dal cortile, trasformandolo in uno spazio pubblico fruibile dalla collettività sia attraverso l'inserimento di infrastrutture pubbliche altamente qualificate, percorsi e soste attrezzate , sia attraverso la riconnessione dell'intera area con il contesto urbanizzato.

c) dotare la città di Albisola di numero consistente di parcheggi pubblici sia a raso sia a in struttura interrata;

d) decongestionare Corso Ferrari (Strada Statale n.1 Aurelia) evitando innesti veicolari in uscita e localizzando gli accessi ai parcheggi da via Giovanni XXIII.

I criteri tenuti in considerazione nella progettazione del sub-distretto sono:

- La presenza di scorci visivi che traggano l'intero ambito trasversalmente da mare a monte.
- Se al piano terra si trovano degli esercizi commerciali è imprescindibile la presenza di porticati ad uso pubblico nell'impronta degli edifici, per avere una maggiore qualità dei piani terra.
- In contiguità con gli spazi pubblici pedonali di valenza urbana (piazze,giardini) è imprescindibile che i fronti edificati presentino, al piede, attività di valenza collettiva, come negozi, pubblici esercizi e attività similari.

Il nuovo tessuto urbano è stato sviluppato secondo le indicazioni contenute nella scheda di P.U.C.

Gli edifici esistenti saranno interamente demoliti; la mixité funzionale complessiva del P.U.O. è coerente sia con la scheda di P.U.C. vigente sia con quella in variante.

4.2 Caratteristiche generali del progetto e dimensionamento.

La S.A. è già correttamente calcolata, sulla base di quanto previsto dalla Legge Regionale 6 giugno 2008, n°16 del 2008 art. 67.

Per quanto riguarda il dimensionamento degli alloggi si è assunta una superficie lorda media (compresi i tramezzi interni ed esclusi i muri perimetrali, e le pertinenze) di 60 mq per edificio. Non sono stati previsti alloggi di superficie netta inferiore a 38 mq.

Le eventuali varianti in corso d'opera incidenti sulle superfici delle unità immobiliari ed il regime delle eventuali modificazioni successive all'attuazione dei progetti del P.U.O. aventi il medesimo effetto sono appositamente regolati nelle norme di attuazione.

La S.L.A. residenziale complessiva è pari a 11.100 mq di cui 1500 mq , con superficie non inferiore a 60 metri quadri, previsti in vendita a prezzo da concordare con il Comune, al fine di favorire l'insediamento stabile di nuova unità familiari. Nel caso tale superficie residenziale posta in vendita a prezzo concordato fosse reperita altrove quella all'uopo indicata diverrà libera da vincoli, come precisato nel P.U.C. ed in convenzione.

In totale il numero di alloggi è 149, con una superficie media di S.A. di circa 74 mq/alloggio.

Si riportano di seguito le quantità assegnate a ciascuna funzione:

Residenziale libera mq 8.400

Residenziale a prezzo regolato (ovvero, se localizzata nel settore 2 ex-gasometro, a libero mercato): mq 1.500

Commerciale: mq 1.200

Locale pubblico a destinazione collettiva: circa mq 610

Autorimessa pubblica di circa 3.896 mq.

Autorimessa privata di circa mq 12.580

Le quantità e la mixité complessiva del P.U.O. sono coerenti con le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e con la scheda di P.U.C... Il PUO è conforme alle "linee guida" per la trasformazione indicate nella scheda di PUC, in particolare per quanto riguarda:

- la creazione di una parte di città e non di un villaggio turistico autonomo attraverso gli interventi sul sistema infrastrutturale e la mixité funzionale, la previsione di spazi pubblici di qualità;
- la progettazione ispirata a principi della sostenibilità ambientale ed economica;
- la creazione di uno spazio pubblico d'ingresso da levante per Albisola Superiore e di parcheggi pubblici in modo da contribuire a sgravare di parte delle automobili presenti nella parte di città a mare;
- il sistema degli spazi pubblici e della rete dei percorsi ciclo-pedonali finalizzati alla creazione di una percorrenza nord-sud oggi compromessa da diaframmi fisici e virtuali;
- la riserva di 1500 mq di S.A. di superficie residenziale a prezzo regolato.

4.3 Viabilità, parcheggi e aree pubbliche.

4.3.1 Spazi pubblici.

Il P.U.O prevede la realizzazione di uno spazio pubblico articolato in più aree, destinate ad ospitare le diverse declinazioni del vivere collettivo. Più dettagliatamente verso via Giovanni XXIII la differenza di quota tra la strada e la piazza/spazio pubblico attrezzato, è risolta con un scalea urbana. Lo spazio urbano ricavato è attrezzato con aree di sosta, aiuole con alberi adulti di **betulla bianca** (*Betulla Alba*) di altezza non inferiore ai 12 metri. La piazzetta alberata ha il compito di connettere visivamente e pedonalmente via Giovanni XXIII con i nuovi spazi collettivi. Oltrepassando la piazzetta appena descritta si trova l'area pubblica principale del progetto, di

forma rettangolare con un lato in fregio a corso Ferrari. L'area è attrezzata ed arredata per attività ludiche, la sosta ed occasionalmente per ospitare una platea di spettatori per assistere a spettacoli musicali e/o teatrali.

Nello specifico, tale spazio pubblico è suddiviso in diverse aree fruibili da adulti e bambini per differenti attività. Partendo da nord è possibile trovare tre diverse aree gioco con palestra e giochi scientifici dislocati nello spazio pubblico tra gli edifici. Lo spazio pubblico principale, a forma di piazza, è suddiviso in due grandi zone: a monte sono concentrate tre aiuole attrezzate per il gioco bimbi e ombreggiate in estate da alberi di abete bianco caducifolia; a valle è prevista la realizzazione di un palco fisso di altezza pari a cm 50, utilizzabile anche come seduta, e alcune panche che possono, in occasione di eventi pubblici, essere completate da panche mobili reperite dall'Amministrazione comunale. Il palco è in struttura cementizia rivestita da materiale di rivestimento metallico o altra finitura di protezione da definirsi in fase esecutiva ed è completata da un fascio di luce realizzato con una "strip led" a basso consumo energetico.

Nella parte in fregio a Corso Ferrari (Strada Statale Aurelia) sono presenti due aree circolari: in una sono previste delle canne sonore, nell'altra è previsto uno specchio d'acqua accessibile ai bimbi grazie ad una sorta di imbarcazione stilizzata accessibile dal portico dell'edificio pubblico.

Il sistema degli spazi pubblici è stato concepito per diventare anche luogo ideale per manifestazioni ed esposizioni artistiche.

La presenza di un edificio parzialmente pubblico, ma dai caratteri monumentali quali quello previsto dal progetto, e la presenza ai piani terra di spazi commerciali, in continuità con i porticati, rafforzano l'idea di non assimilare il nuovo complesso ai tanti quartieri residenziali monofunzionali, che nonostante la pretesa formale di creare spazi collettivi, prevedendo portici e giardini, finiscono per creare anfratti desolati e privi di vitalità tipici della periferia. Tutti gli spazi pubblici aperti prevedono attrezzature e/o la piantumazione di alberi ornamentali e corrispondono alla nozione di spazi a verde pubblico attrezzato per il gioco o per lo sport..

4.3.2 viabilità carrabile e parcheggi pubblici

Per quanto riguarda la viabilità è prevista la realizzazione di una strada carrabile tra l'area Gavarry e l'isolato di "Borgo al Pozzo, a senso unico con innesto diretto da via Giovanni XXIII collegata alla viabilità interna dei due quartieri limitrofi. La nuova strada permette l'accesso al parcheggio pubblico in struttura e al parcheggio pubblico. Considerando l'interesse "urbano di quartiere" della nuova viabilità, essa si percorrerà ad una velocità massima di 20 km/h o 30 km/h. Il limite di velocità consente la convivenza tra autoveicoli e cicli. Quest'ultimi potranno percorrere anche il

senso inverso (da Corso Ferrari a via Giovanni XXIII) grazie alla pista ciclabile che affianca la strada.

Ad est dell'area Gavarry al confine con la proprietà di terzi è prevista una viabilità privata delimitata da sbarra, accessibili e transitabile dai mezzi di soccorso, dai mezzi per il carico e lo scarico delle merci, i disabili e i mezzi per la raccolta dei rifiuti.

Per i parcheggi sono previsti dal progetto di P.U.O.: 50 posti auto pubblici a raso localizzati in buona parte in fregio alla nuova viabilità a senso unico sopracitata e parte lungo via Giovanni XXIII.

Sono altresì previsti altri 7 posteggi pubblici qualificati tra i distacchi dei nuovi edifici per permettere il carico e lo scarico delle merci e comodi stalli per i disabili.

La dotazione di parcheggi pubblici è completata dall'autorimessa pubblica interrata di circa 3.896,00 mq complessivi.

la dotazione di standard a parcheggio prevista dal progetto è notevolmente superiore a quanto imposto dal D.M. 02/04/1968 e dal P.U.C. vigente, anche per le ragioni di cui *infra* (comepnsazioi con altre tipologie di standard, come previsto nell'Accordo di programma). La relativa quantificazione ha tenuto conto degli spazi di sosta e di manovra, come di prassi (v. circolare Min. L.L.P.P: 28 ottobre 1967, n. 3210, che – sebbene per i parcheggi privati di dotazione – esprime un principio avente valenza generale; v., nello stesso senso, i criteri regionali in materia di commercio, approvati con D.C.R. n. 18 del 2007, par 9) ed in conformità al medesimo D.M. n. 1444 del 1968 (v. art. 5, dove si escludono dal computo le sedi viarie solo per i parcheggi pubblici a supporto di destinazioni industriali, commerciali o direzionali).

4.3.3 percorsi pedonali

Gli spazi pubblici di progetto assimilabili a piazze sono esclusivamente pedonali. Tra le finalità più importanti del progetto vi è l'integrazione urbana dei percorsi pedonali esistenti con particolare attenzione all'integrazione tra le parti di città poste a cavallo di Corso Ferrari. In tal senso si è valutata la possibilità con gli uffici competenti del Comune di Albisola Superiore di realizzare un sottopasso pedonale. Tale soluzione è risultata irrealizzabile dal punto di vista costruttivo in quanto la quota altimetrica del passaggio di attraversamento della Strada Statale dovrebbe essere posta molto in basso, a causa dei sottoservizi, costringendo la realizzazione di rampe molto lunghe in aree di proprietà di terzi. Si propone, in alternativa al sottopasso, di regolamentare le percorrenze veicolari di Corso Ferrari, favorendo l'attraversamento pedonale a raso riducendo il limite di

velocità anche in prospettiva di un futuro declassamento della strada con la costruzione dell'Aurelia bis.

4.4 Tipologie edilizie

I criteri fondamentali che caratterizzano l'edificato sono i seguenti:

- tipologia edilizia di tipo "compatto" con massimo n° 8 piani comprensivi del piano terra commerciale;
- tipologia edilizia a torre con massimo 11 piani comprensivi del piano terra commerciale.

La scelta di queste tipologie nasce dalla necessità di definire un tessuto urbano con concentrazioni volumetriche importanti e nello stesso tempo garantire gli standard a parcheggi e verde previsti dal P.U.C. e dall'Accordo di Programma.

Per evitare una facile omologazione ai numerosi edifici di 6-7 piani presenti nel contesto di riferimento, la composizione del nuovo tessuto urbano e i dettagli architettonici dei nuovi edifici sono stati curati con attenzione certosina. Sul fronte principale di corso Ferrari sono previsti due edifici d'angolo, a ponente a destinazione residenziale con il piano terra commerciale e a levante a destinazione pubblica per i primi due piani di ordine gigante e residenziale ai piani superiori, con un numero variabile di piani (5-6 e una piccola porzione a 7) ed una profondità della manica di m 12, in modo da creare una apertura e invitare i pedoni ad entrare nell'area pubblica attrezzata a forma di piazza. L'uso di un linguaggio architettonico leggero e contemporaneo contribuisce ulteriormente a ridurre l'impatto degli edifici. In particolare le serre bioclimatiche, oltre ad avere una funzione finalizzata al risparmio energetico, creano una cortina vetrata che nasconde i terrazzi e i giardini pensili, riducendo l'effetto disordinato dei tipici terrazzi "svolazzanti" dell'edilizia corrente degli ultimi 50 anni.

In continuità, linguistica e tecnologica, con gli edifici di ingresso si prevedono 4 palazzine simili dal punto di vista tipologico e tecnologico. Questi edifici sono caratterizzati verso l'area pubblica dalle serre bioclimatiche che definiscono, determinando i ritmi, e nobilitano l'identità dello spazio collettivo. Per evitare di avere dei fronti troppo alti, gli ultimi due piani sono privi di serre bioclimatiche e in tal modo si arretrano di circa m 2,4 dal fronte piazza. Per accentuare la leggerezza degli ultimi due piani si prevede un rivestimento in vetro delle parti murarie in modo da accentuare le riflessioni e la luminosità. Nei fronti posteriori e laterali degli edifici si prevede un rivestimento prefabbricato modulare in ceramica o in pietra naturale a protezione dello strato di del materiale coibente, che contemporaneamente ne definisca l'identità architettonica e ne preservi l'usura nel tempo. Il rivestimento e le bucatore delle finestre determinano dei ritmi urbani

sincopati, legati all'uso degli spazi interni e ai tracciati regolatori predeterminati (si vuole evitare la moda inflazionata delle finestre "random", ma anche la ripetitività delle facciate dell'edilizia corrente).

A definire la conclusione prospettica dello spazio pubblico a nord e del fronte strada di via Giovanni XXIII sono previste due torri di altezza modesta (10 e 11 piani comprensivi del piano terra) che comunque emergono dal contesto come punti di riferimento. La posizione, il ruolo ed il conseguente linguaggio utilizzato non sono casuali. La torre che chiude la prospettiva della piazza è definita da due portali larghi all'incirca 7 metri per 33 metri di altezza e 7 metri per 30 metri di altezza accostati. La torre in tal modo chiude 16 metri del fronte lasciandone altri 11 liberi visibili dal punto opposto della piazza. In realtà il fronte libero è di circa 40 metri, ma lo si percepisce solo avvicinandosi a via Giovanni XXIII.

La particolare geometria della torre e la precisa collocazione nello spazio hanno il compito di definire il prospetto dell'area pubblica quando si è in corso Ferrari e all'inizio dello spazio conformato a piazza per poi aprirsi e in con visuali che si aprono verso gli spazi aperti. Quando chiude la prospettiva appare simbolicamente come un porta astratta assolutamente ordinata ed in questo carattere classico nobilita l'area pubblica nonostante la funzione predominante sia quella meno austera e simbolica della residenza. Per facilitare la comprensione dell'atteggiamento progettuale ricordo la plaza major spagnola, che anche quando ospita appartamenti accetta l'ordine serio imposto a tutti.

La torre più alta è invece ubicata in una posizione interstiziale all'interno del perimetro del P.U.O.. La posizione scelta disegna un anfratto residuo delle lottizzazioni che hanno determinato la "non forma" del tessuto edilizio della zona. La forma del nuovo edificio intende disegnare l'angolo e la continuità di via Giovanni XXIII. La scelta di frammentare con setti murari il prospetto dell'edificio hanno lo scopo di accentuare la verticalità della torre e rendere difficile la comprensione dei piani. Tali tecniche consentono di slanciare la figura e renderla più leggera e meno impattante. Un errore comune che si tende a fare e che qui si tenta di evitare, è quello di considerare l'impatto di una torre solo dalla sua altezza. Le scienze della percezione e il buon senso dimostrano che la forma, il dettaglio e la proporzione sono di gran lunga più importanti della "dimensione assoluta" per rendere interessante e ben inserita una architettura che si sviluppa in verticale. Quindi bisogna evitare dei volumi eccessivamente tozzi e quando, per imposizioni normative o per non offendere altre architetture che definiscono l'identità e il riferimento del luogo, non è possibile imporre l'altezza ideale, bisogna cercare di esaltarne, con i dettagli e la composizione, la verticalità e l'astrattezza.

4.5 La forma degli spazi pubblici

L'obiettivo principale perseguito è stato quello di creare le condizioni per la costruzione di una parte di città, che si deve sviluppare intorno ad un nuovo sistema di spazi ed edifici pubblici di rango urbano.

Questo sistema è costituito da un nuovo spazio urbano, una piazza a spazio pubblico attrezzato per lo sport ed il gioco di circa mq 4.320 distinto in:

- un'area pubblica minore che prospetta su via Giovanni XXIII attrezzata con aree verdi, piantumazioni e giochi per i bimbi.
- una pista ciclabile a senso unico (direzione da valle a monte) posta tra la nuova viabilità carrabile a senso unico da monte a valle, a velocità limitata a 20/30Km/h , nella quale possono transitare i cicli in senso inverso.
- l'area pubblica principale attrezzata, costituita geometricamente da un rettangolo allungato il cui rapporto tra i due lati minore e maggiore è di 1 a 3. La larghezza è di m 27 e l'altezza massima degli edifici laterali è di m 23,30. Gli ultimi due piani degli edifici sono privi di serre bioclimatiche e si distanziano di altri 4,5 m. Parimenti al suolo al suolo l'area pubblica è ulteriormente amplificata dagli aggetti delle serre, le quali formano due percorrenze porticate senza colonne.

L'area pubblica, seppure disegnata intorno a edifici di dimensioni rilevanti, è resa dinamica e aperta verso l'esterno da scorci panoramici e intersezioni che permettono l'attraversabilità dello spazio sia longitudinalmente sia trasversalmente. In particolare l'edificio con funzioni pubbliche è nobilitato da un porticato di ordine gigante (10 metri) che devia o attrae lo sguardo dei passanti da Corso Ferrari. Dalla parte opposta il porticato dell'edificio pubblico abbraccia l'area come a chiuderla indirizzando lo sguardo e l'attenzione verso il verde dei platani, degli abeti e dei pini di Corso Ferrari e il giardino in fregio.

L'area pubblica minore che si affaccia su via Giovanni XXIII apre uno scorcio sullo spazio verde retrostante i palazzi sul lato nord della via indicando possibili relazioni tra il progetto di P.U.O. della Area Gavarry e i futuri P.U.O. del Settore 2 ex-gasometro.

In prossimità degli spazi pubblici più significativi sono stati previsti parcheggi pubblici in superficie ed in struttura interrata, in misura superiore del 50% rispetto alle quantità minime previste dal D.M. 02/04/1968;

4.6 Regole ambientali ed ecologiche

Per quanto riguarda le regole ambientali ed ecologiche sono state seguite le indicazioni contenute nel nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Albisola Superiore all'art. 5. In particolare il progetto di P.U.O. si caratterizza gli obiettivi che ne hanno determinato la configurazione:

- l'uso di serre bioclimatiche con giardino pensile apribili anche fino al 50% della dimensione, in modo da costituire nella stagione fredda un filtro temperato e trasformarsi in estate in un cammino ventilato;
- l'uso di cappotto termico e materiali altamente isolanti nei muri perimetrali;
- protezione delle vetrate con frangisole e/o tende;
- installazione di pannelli solari per l'acqua calda sanitaria;
- installazione mirata di pannelli fotovoltaici integrati nelle pareti verticali o, più tradizionalmente a tetto;
- recupero delle acque meteoriche . Circa il 50% del fabbisogno giornaliero d'acqua può essere sostituito con acque piovane. Nelle residenze gli impieghi che si prestano al riutilizzo di queste ultime sono in particolar modo: il risciacquo dei wc, i consumi per le pulizie e il bucato.

Altri punti di forza del sistema sono:

- la gratuità del conferimento;
- l'assenza di depositi calcarei nelle condutture e sulle resistenze elettriche delle macchine di lavaggio (lavatrice, lavastoviglie) e conseguente risparmio sui consumi di elettricità;
- il risparmio di detersivi (fino al 50%) per la minor durezza dell'acqua.

5. IL CONNETTIVO INFRASTRUTTURALE

5.1 La viabilità veicolare

Nel P.U.O. sono individuate le regole insediative di base che, delineando un sistema principale dei percorsi sia automobilistici sia ciclo-pedonali, costituiscono la struttura del nuovo insediamento. Viste le ridotte dimensioni dell'area interessata dal P.U.O. è stata progettata, come definito e concordato con gli uffici comunali competenti, una strada a senso unico che attraversa l'area di progetto e permette il collegamento tra via Giovanni XXIII e la viabilità intorno all'isolato di Borgo al Pozzo. È prevista altresì una strada privata al confine est dell'area di progetto che sarà percorribile dai mezzi di soccorso, dai mezzi per l'approvvigionamento degli esercizi commerciali e dai mezzi per la raccolta dei rifiuti.

Parallela alla nuova strada comunale a senso unico è prevista una pista ciclabile che collega Corso Ferrari e via Giovanni XXIII.

5.2 Le infrastrutture a rete

5.2.1 Acquedotto

L'acquedotto a servizio del nuovo intervento sarà alimentato dalla condotta esistente adeguatamente potenziata.

5.2.2 Rete di raccolta delle acque

Acque bianche

Le tubazioni di raccolta delle acque bianche raccoglieranno le acque meteoriche di coperture e percorsi pedonali, convogliandole in diversi punti nella rete delle acque bianche e collegandosi alla condotta che il Comune di Albisola Superiore sta predisponendo ed è attualmente in fase di progettazione. L'elaborato grafico di riferimento è la Tavola n.15;

Acque nere

La condotta principale in cui si immetteranno gli scarichi delle varie utenze potrà scendere dalla parte alta dell'intervento sotto la strada di impianto parallela al complesso residenziale, per innestarsi nella futura condotta principale (tale condotta non ancora realizzata è in fase di progettazione da parte della Pubblica Amministrazione).

Da qui i liquami verranno convogliati alla stazione di rilancio del Comune di Albisola Superiore sino all'impianto di depurazione. Le sezioni delle tubazioni indicate nella tavola sono di larga massima e verranno concordate in fase di progetto definitivo. L'elaborato grafico di riferimento è la Tavola 16;

5.2.3 Reti energetiche

Rete Gas metano - Italgas

La tubazione principale si allaccerà all'attuale termine della rete Italgas, già verificata con l'ente erogatore. I tracciati sono indicati nella tavola grafica n. 16. Per gli ulteriori approfondimenti tecnici si rimanda alle fasi successive della progettazione e dei relativi titoli abilitativi e permessi di costruire.

5.2.4 Risparmio Energetico

La collocazione degli edifici è posta in modo ottimale rispetto all'esposizione solare ed al senso delle correnti eoliche. La dispersione termica sarà minima considerato che la scelta progettuale pone quasi tutti fabbricati ridossati alle pareti o esposti a S/O.

Gli interventi, rispetto alla legge 09/01/91 n. 10, saranno progettati in modo da ottenere il massimo contenimento dei consumi energetici, tramite:

- ☐ orientamento sud, sud/ovest delle unità abitative
- ☐ intercapedine isolante sia verticale che orizzontale
- ☐ serramento a taglio termico e vetrocamera
- ☐ coperture piane fortemente coibentate
- ☐ coibentazione interna alle murature perimetrali e divisorie tra i vari vani
- ☐ eliminazione dei ponti termici negativi
- ☐ impiantistica dimensionata in modo da eliminare lo sbilanciamento dei flussi termici o affrescanti e quindi ottenere il massimo rendimento.

Tutte le caratteristiche tecniche relative ad ogni singolo edificio saranno definite in sede di progettazione definitiva ed allegate al titolo abilitativo.

Per quanto riguarda il riscaldamento e il condizionamento, gli impianti saranno realizzati a mezzo di pompe di calore e o pannelli radianti. L'acqua calda sanitaria, invece, sarà significativamente prodotta tramite collettori solari termici installati per esempio sulle coperture, o su altre strutture facendo sempre in modo di non contrastare gli obiettivi architettonici preposti.

5.2.5 Rete fornitura elettrica ENEL

La linea di media tensione proviene dalla stazione Enel di Albisola Superiore. Si prevede la costruzione di una nuova cabina elettrica localizzata a margine ovest del lotto ed accessibile dalla corsia di manovra del nuovo parcheggio pubblico a raso. Per gli approfondimenti progettuali, in linea di massima già concordati con l'ente erogatore, si rimanda agli elaborati definitivi allegati ai relativi titoli abilitativi.

5.2.6 Rete di telecomunicazione

La rete a servizio del nuovo intervento proveniente dalla più vicina centralina di Albisola Superiore, si diramerà seguendo la viabilità carrabile di impianto in parallelo alla rete dell'italgas. L'elaborato grafico di riferimento è la Tavola 16

6. LA DOTAZIONE DI SERVIZI.

6.1 Premessa

Il calcolo degli standard di P.U.O. è stato redatto sulla base di quanto previsto dal P.U.C., come conformato in sede di Accordo di Programma Aree Gavarry.

In particolare:

- lo standard complessivo previsto è pari, come previsto dal P.U.C., a 25 mq/abitante.
- la quota di "aree per l'istruzione" (D.M. 1444/1968-art.3 lettera a) è commutata in "aree per parcheggi" pubblici (D.M. 1444/1968-art.3 lettera d), così come la quota di "aree per attrezzature di interesse comune" (D.M. 1444/1968-art.3 lettera b) eventualmente ancora necessaria oltre la superficie della biblioteca (o edificio a destinazione pubblica) e dell'edificio Cantine Gavotti (entrambe da considerarsi quali attrezzatura di interesse comune).

6.2 Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

La superficie è stata calcolata includendovi gli spazi pubblici costituenti l'area ad uso collettivo a forma di piazza centrale e l'area più piccola in fregio a via Giovanni XXIII, piantumate (sono presenti aiuole e alberi di alto fusto e arbusti per una parte della superficie) ed attrezzate con giochi per bambini distinti per fasce d'età e da un palco fisso per spettacoli e manifestazioni con pubblico. Tali spazi sono qualificabili come luoghi per la socializzazione, attività ludiche e ricreative. Fa parte degli spazi pubblici attrezzati anche la nuova pista ciclabile che corre parallela alla nuova viabilità tra il complesso "Borgo al Pozzo" e il progetto di P.U.O..

6.3 Aree per l'istruzione: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

Come indicato all'art.8 comma 2 dell'Accordo di Programma, trattandosi di area di intervento di ridotte dimensioni, in un contesto già urbanizzato, la quota di aree per l'istruzione è commutata in aree per parcheggi pubblici. Più precisamente la superficie richiesta, sulla base del P.U.C. ed

utilizzando lo stesso riparto tra tipologie di servizi di cui al D.M. n. 1444 del 1968, è di mq 2722,82 e si somma appunto all'area prevista a parcheggio.

6.4 Aree per attrezzature di interesse comune

La relativa superficie comprende la biblioteca (o comunque il relativo spazio ad utilizzo pubblico, ove l'Amministrazione si orientasse per un differente uso), la quale incide per 610,23 mq dei 1218,62 mq necessari (sempre sulla base del P.U.C. ed utilizzando lo stesso riparto tra tipologie di servizi di cui al D.M. n. 1444 del 1968). A questa quantità si deve aggiungere la superficie del locale previsto in cessione ristrutturato denominato Cantine Gavotti, pari a mq 326,70, come indicato al punto 2 art. 8 dell'Accordo di Programma.

A tali superfici è stata aggiunta la superficie porticata in fregio all'edificio pubblico, parte integrante dello stesso ed utilizzabile per esposizioni temporanee. Lo standard reperito è quindi pari a mq 1007,23 con una carenza pari a mq 211,39, commutati in standard a parcheggio pubblico come già previsto dall'Accordo di Programma.

6.5 Aree a parcheggio pubblico.

L'art. 3 del D.M. 1444/68 prevede una superficie minima per parcheggi pubblici di 2,5 mq per abitante teorico, quota che nel caso produrrebbe una superficie complessiva a parcheggio pari a 1090,00 mq. Il P.U.C. peraltro, prevede uno Standard complessivo pari a 25 mq per abitante, maggiore di quanto imposto dal citato D.M., che se suddiviso con le medesime proporzioni tra tipologie di servizi indicate dal D.M. n. 1444 del 1968 produce una superficie minima per parcheggi pari a 3,48 mq per abitante teorico e complessivamente a mq 1515,10. A questa superficie si devono aggiungere gli standard per istruzione ed Interesse Comune commutati in aree per parcheggi, come indicato dal succitato Accordo di Programma, pari a mq 2.934,21, per una superficie complessiva da soddisfare pari mq 4.449,31.

Nel progetto sono previsti parcheggi pubblici, in parte in struttura ed in parte a raso, per una superficie complessiva pari a mq 4537,40, abbondantemente al di sopra di quanto richiesto.

Per quanto riguarda la metodologia di calcolo delle superfici si è applicato anche a tale proposito quanto previsto dall'art. 10 (Superficie di riferimento per il computo del contributo di concessione edilizia) della LEGGE REGIONALE N. 25 DEL 07 04 1995 LIGURIA. Più dettagliatamente:

"...Il parametro dimensionale cui fare riferimento... è costituito dalla superficie di solaio misurata al filo interno dei muri perimetrali comprensiva dei divisori interni e con esclusione dei corpi scale ascensori superfici e volumi tecnici rampe d'accesso ai box".

6.6. Locale aggiuntivo all'Amministrazione Comunale

Al primo piano interrato dell'autorimessa privata è prevista la realizzazione di un locale di circa mq 83, utilizzabile come magazzino e parcheggio, da realizzare e lasciare in proprietà al Comune di Albisola Superiore. Tale locale non è stato conteggiato nello standard reperito, né – a maggior ragione - in sede di scomputi.

6.7 Parcheggi di dotazione

Per i parcheggi di dotazione si è tenuto conto dei seguenti parametri:

- per il residenziale si è fatto riferimento all'art. 19 comma1 della Legge Regione Liguria 6 giugno 2008 n.16, che indica una dotazione minima di superficie a parcheggio di 35 mq ogni 100 mq di S.A.. Tale quota di parcheggio non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato atto di asservimento costituente vincolo di pertinenzialità del parcheggio all'unità immobiliare.
- per il commerciale quanto previsto dalla normativa regionale vigente, richiamata dal medesimo art. 19.

ISono inoltre presenti ulteriori posti auto e box, assoggettati a contributo di costruzione.

Tutti i parcheggi e box auto sono ricavati in strutture interrato.

6.7. Tabella riepilogativa standard e dotazioni obbligatorie

La tabella seguente riporta le ripartizioni degli standard complessivi previsti, nonché i parcheggi di dotazione.

TABELLA STANDARD URBANISTICI										
	RIFERIMENTO NORMATIVO D.M. 1444/68 mq richiesti per abitanti teorici ⁽¹⁾		previsti dal P.U.C e dall'art.8 standard urbanistici-Accordo di Programma trasferimento Gavarry			STANDARD URBANISTICI CONSEGUITI DA PROGETTO			Standard non reperiti	NOTE
DESTINAZIONI D'USO	(mq/ab.) ⁽²⁾	mq	(mq/ab.) ⁽²⁾	mq	mq richiesti minimi	(mq/ab.) ⁽²⁾	mq	Somme mq conseguiti dal progetto	mq	
Istruzione	4,5	1962,00	6,25	2722,82						
Interesse Comune	2	872,00	2,80	1218,62	550,00	2,15	610,23	1007,23		(edificio pubblico netto interno)
							70,30			(porticato edificio pubblico)
							326,70			(cantine Gavotti)
Parcheggio Pubblico	2,5	1090,00	3,48	1515,10	min. 50 posti auto ⁽³⁾	10,21	554,06	4537,40	88,09	parcheggi pubblici a raso
							87,50			parcheggi pubblici qualificati
					3000,00		3895,84			parcheggio interrato
Verde Pubblico destinato a parco, gioco e sport	9	3924,00	12,49	5443,46	5000,00	9,47	189,32	4320,02	-1123,44	(pista ciclabile)
							4130,70			(AREAT1 - piazza)
TOTALE AREE A STANDARD	18	7848,00	25,00	10900,00	10900,00	21,83	9864,65	9864,65		

	RIFERIMENTO NORMATIVO					STANDARD URBANISTICI CONSEGUITI DA PROGETTO				NOTE
DESTINAZIONI D'USO		L. 1150/42 ⁽³⁾ 1mq ogni 10mc ⁽⁴⁾					mq conseguiti			
Parcheggi di dotazione (uso residenziale) e parcheggi aggiuntivi		3465,00					3524,53			

TOTALE		3465,00					3524,53			
--------	--	---------	--	--	--	--	---------	--	--	--

⁽¹⁾ In riferimento all'art.3 del D.M. 1444/68:

n° abitanti teorici = (9900mq/25mq) + (1200mq/30mq) = 436ab.

dove 9900mq è la S.L.A.; 25mq è la superficie prevista dalla normativa per ogni abitante insediato; 1200mq è la superficie dell'intervento destinata ad un uso strettamente connesso con le residenze (negozi di prima necessità, servizi collettivi per le abi

⁽²⁾ In accordo con il P.U.C. vigente del comune di Albisola Superiore la dotazione minima di 18mq verrà portata a 25mq per abitante suddivisa come indicato in tabella.

⁽³⁾ In riferimento alla Legge n°1150/42:

Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione».

⁽⁴⁾ In riferimento all'Art.70 della L.R. della Liguria 16/08:

si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della superficie agibile (S.A.) per un'altezza virtuale di 3,5m.

⁽⁵⁾ In riferimento alla Scheda Variante P.U.C. sono i posti auto pubblici richiesti al piano di campagna.

Rispetto ai parcheggi pubblici a supporto delle attività commerciali si è fatto riferimento al comma 2 dell'art. 5 del DM 1444/1968 che prevede: *" nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, a mq 100 di superficie lorda di pavimento di edifici previsti, deve corrispondere la quantità minima di mq 80 di spazio, escluse le sedi viarie, di cui almeno la metà destinata a parcheggi (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge 6-8-1967, n. 765); tale quantità, per le zone A) e B) è ridotta alla metà, purché siano previste adeguate attrezzature integrative ".*

Applicando la norma si hanno per una superficie commerciale pari a 1200 mq S.A.;

1200 mq x 0,8 (80/100) = 960 mq

Dei quali il 50% destinata a parcheggi pari a 480 mq.

Tale superficie a standard è individuata nella tav. n. 9.

Tutti gli standard sono indicati con specifico colore e con apposite sigle nella tav. 9 del PUO.

7.SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

7.1 I percorsi e gli spazi pubblici

Nella progettazione del PUO si è tenuto conto di tutte le normative regionali e nazionali in tema di superamento delle barriere architettoniche ed in particolare delle disposizioni della legge del 9 gennaio 1989, n° 13 e succ. modifiche ed integrazioni, nonché dei criteri di progettazione elencati nel D.M. n. 236 del 14/6/89.

Negli spazi esterni pubblici e nei percorsi di accesso degli edifici sono stati previste caratteristiche tali da consentire la mobilità delle persone con ridotte o impedito capacità motorie o che assicuri loro l'utilizzabilità diretta delle attrezzature, dei parcheggi e dei servizi. I percorsi presentano sempre pendenze adeguate e un andamento semplice e regolare e sono privi di strozzature, arredi, ostacoli di qualsiasi natura che riducano la larghezza utile di passaggio o possano causare infortuni. I dislivelli elevati potranno essere superate da ascensori.

A titolo puramente indicativo si riportano alcune soluzioni conformi da adottare in particolari situazioni di percorsi pubblici o di uso pubblico.

Un congruo numero di parcheggi pubblici (>del 5%previsto) ha dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi indicati nelle planimetrie di progetto (tav. 11) sono stati previsti in zone particolarmente accessibili e opportunamente segnalati.

I percorsi accessibili dai disabili e le connesse attrezzature quali ascensori, elevatori ecc, sono indicati nella tavola di progetto.

7.2 Il superamento delle barriere architettoniche negli edifici

I percorsi comuni di collegamento tra le diverse aree a servizi esterne agli edifici (parcheggi, marciapiedi, spazi privati condominiali) sono accessibili, e, se necessario, dotati delle necessarie rampe di accesso per superare tutti i dislivelli in progetto.

Un congruo numero di parcheggi privati ha dimensioni idonee per le manovre dei portatori di handicap; tali spazi sono stati previsti in zone particolarmente accessibili e opportunamente segnalati. I posti auto privati di larghezza adeguata per i disabili sono stati previsti in posizione vicina agli ascensori per ridurre al massimo la lunghezza dei percorsi obbligati segnalati in planimetria.

Le tipologie previste in progetto sono dotate di accessibilità e tramite ascensore dimensionato a norma che sale ai piani residenziali e scende ai box.

Gli spazi condominiali sono stati previsti di dimensioni idonee per la percorrenza e la facile manovrabilità.

Gli spazi comuni interni agli alloggi sono dimensionati in modo da consentire la visitabilità a tutti gli alloggi. Tutti gli alloggi di ciascuna delle tipologie residenziali potranno essere adattati per i disabili con semplici modifiche ai servizi igienici.

8. COSTI PRESUMIBILI DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO

Le opere di interesse pubblico potenzialmente scomputabili dai contributi di costruzione, quota oneri di urbanizzazione, sono costituite da:

- a) autorimessa pubblica in struttura per una superficie complessiva di circa 3.895,84 mq;
- b) aree a servizi al piano di campagna (per complessivi 5.300 mq circa), costituita da piazza pubblica a verde attrezzato, percorsi pedonali e ciclabili e da n. 50 posti auto pubblici (per complessivi 1.080 mq circa), compressivi degli impianti di illuminazione;
- c) locale destinato a biblioteca civica o altra funzione pubblica, per complessivi 610 mq circa, da realizzare al piano terreno dell'edificio denominato corpo H;
- d) ~~spazio pubblico in edificio, per una superficie di circa 326,70 mq (immobile fuori perimetro di P.U.O. denominato "Cantine Gavotti", individuato al N.C.E.U. al foglio 28, mappale 379), restaurato secondo progetto a carico dell'operatore, con un limite di spesa massima — per il restauro — pari ad euro 300.000,00 (tratto da prezzo Unioncamere Liguria aggiornato al momento della sottoscrizione della presente Convenzione, comprese le spese tecniche tarate da ordine professionale), attualizzati su base I.S.T.A.T. all'entrata in vigore del P.U.O;~~
- e) ~~progettazione, esecuzione e collaudo di opere di risistemazione della pubblica Piazza S. Francesco e di Via De Rege, per un importo complessivo non superiore ad euro 250.000,00 (tratto da prezzo Unioncamere Liguria aggiornato al momento di sottoscrizione della convenzione,~~

~~comprese le spese tecniche tarate da ordine professionale), attualizzati su~~

~~base I.S.T.A.T. all'entrata in vigore del P.U.O.;~~

f) rete fognaria.

Per quanto riguarda l'autorimessa, l'edificio pubblico, gli spazi pubblici e il parcheggio a raso i costi sono stati stimati in base al Prezzario Regionale dell'Unioncamere Liguria dei costi in edilizia (peraltro poi soggetti a variazione sulla base della doverosa applicazione del D.P.R. n. 163 del 2006 e s.m. e del relative procedure comparative).

Per le suddette opere di urbanizzazione necessarie all'attuazione del P.U.O. sono previste a scomputo le lavorazioni dettagliate nella seguente tabella:

I costi delle opere di urbanizzazione a scomputo sono illustrati compiutamente nei relativi computi metrici estimativi allegati alle tavole di progetto del PUO.

OPERE PUBBLICHE DA REALIZZARE, DELLE QUALI PARTE A SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE
(Quota di interesse esclusivo dell'operatore)

Edificio Pubblico	
ALLESTIMENTO INTERNO che comprende	
FORNITURA E POSA IN OPERA DI:	
Parapetti interni in vetro (voce computo n. 21)	€ 35.040,00
Rivestimenti: pavimenti, scale, battiscopa (voci computo dalla n.23 alla n.26)	€ 99.548,09
Tramezzi, intonaci, controsoffitti e finitura sup. verticali e orizzontali (voci computo dalla n.27 alla n.32)	€ 62.123,94
Infissi interni (voci computo n. 33 e 34)	€ 5.136,37
Allestimento bagni (voci computo dalla n. 35 alla n. 51 e n. 55)	€ 9.567,15
Impianti ventilazione, impianto gas, canne fumarie e scarico (voci computo dalla n. 52 alla n. 56 escluso la n. 55, dalla n.62 alla n. 65)	€ 8.523,66
Impianto ascensore e finitura vano (voci computo dalla n. 57 alla n.61)	€ 38.203,17
Impianto condizionamento/riscaldamento (voci computo dalla n. 71 alla 76)	€ 51.378,21
Impianto elettrico e corpi illuminanti (voci computo dalla n. 66 alla n. 70 e dalla n. 76 alla 89)	€ 36.700,54
Fornitura e posa in opera di serramenti esterni per finestre e porte finestre, apribili o vetro fisso, facciate continue in vetro (voci computo dalla n. 15 alla n. 20)	€ 272.076,71
TOTALE OPERE A SCOMPUTO edificio pubblico	€ 618.297,84

Piazza/spazio pubblico attrezzato

APPALTO PER FORNITURA E POSA IN OPERA DI:	
Sottofondi (voce n.4)	€ 387.997,65
Pavimentazioni e asfaltatura: piazza, percorsi, marciapiedi e cordoli, caditoie, (voci computo n.1 e dalla 5 alla n. 7)	€ 862.942,38
Arredo urbano: panchine, cestini porta rifiuti (voci computo dalla n.37 alla n. 41)	€ 92.437,04
Corpi illuminanti e posa in opera (computo voci dalla n. 42 alla n. 54)	€ 57.465,68
Segnaletica stradale orizzontale (computo voci n. 2 e 3)	€ 2.327,42
Lavorazione del terreno, terra, tappeti erbosi, concimi (voci capitolato dalla n. 10 alla n. 17)	€ 41.152,81
Impianto irrigazione (voci computo dalla n. 19 alla n. 23)	€ 18.565,11
Alberi e messa a dimora alberature (voci computo dalla n. 24 alla n. 26)	€ 43.060,00
Vasca d'acqua e vasconi per terra e recinzioni(voci computo n. 18 e dalla n.27 alla n. 31)	€ 16.989,78
Impianti elettrici per illuminazione ad esclusione dei corpi illuminanti (voci computo dalla n. 32 alla n. 36)	€ 28.588,87
TOTALE OPERE A SCOMPUTO piazza e aree pubbliche	€ 1.163.529,09

Formattato: Barrato

Eliminato: 551

Eliminato: 6

Eliminato: 74

Autorimessa pubblica	
FORNITURA E POSA IN OPERA DI:	
Vani scala accesso autorimessa: intonaci e finiture superfici orizzontali e verticali, pavimentazioni, parapetti (voci computo dalla n.7 alla n.16, escluse la n.8 e la n.9)	€ 51.952,28
Serramenti esterni e interni (voci computo n. 5-6)	€ 4.160,92
Pavimentazione autorimessa e canalette deflusso acqua (voce computo n.9 e n. 43)	€ 177.098,99
Impianto illuminazione emergenza e rilevatori (computo voci dalla n.28 alla n. 39)	€ 78.649,06
Impianto illuminazione e luci (computo voci dalla n.17 alla n. 25)	€ 86.052,70
estintori (voci computo dalla n. 40 alla n. 42)	€ 3.425,62
Impianto ascensori (voci computo n.26-27)	€ 57.717,24
Segnaletica orizzontale (voce computo n. 44)	€ 5.067,00
TOTALE OPERE A SCOMPUTO autorimessa	€ 464.123,81

TOTALE OPERE A SCOMPUTO	
Edificio Pubblico	€ 649.126,65
Piazza e aree pubbliche esterne	€ 1.163.529,09
Autorimessa	€ 464.123,81
Totale	€ 2.276.779,55

Eliminato: 1.521.261,07

Formattato: Barrato

Eliminato: 6

Eliminato: 3

Eliminato: 4

Eliminato: 511

Eliminato: 3

9. CRONOPROGRAMMA

I lavori per l'attuazione delle opere previste nel P.U.O. inizieranno soltanto quando sarà ultimato il trasferimento dello stabilimento nella nuova sede di Quiliano e si svilupperanno lungo un arco temporale di circa 7 anni.

In primo luogo si procederà alla demolizione e rimozione detriti dei manufatti ed al riordino delle aree;

successivamente saranno realizzati, anche con più titoli abilitativi:

- 1- l'autorimessa.
- 2- Prime due palazzine e porzione della nuova piazza in fregio a Corso Ferrari
- 3- Le due palazzine successive e parte della piazza pubblica.
- 4- le due palazzine allineate alle precedenti e parte della piazza pubblica.
- 5- La torre di conclusione prospettica e la piazza di raccordo con via Giovanni XXIII.
- 6- La torre d'angolo e lo spazio pubblico di ricucitura lungo via Giovanni XXIII.

Lo sviluppo diacronico delle fasi di attuazione è sinteticamente rappresentato nel cronoprogramma allegato.

cronoprogramma indicativo P.U.O. Area Gavarry

		2011					2012					2013					2014					2015					2016					2017					2018				
titoli abilitativi	descr. Lavori	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic	gen feb	ma apr	ma giu	lug ago	set ott	nov dic				
l.p.	prep. cantiere																																								
	dem. edifici																																								
1° titolo edilizio	scavi per autorim.																																								
	fondazioni autorim.																																								
	strutture autorim.																																								
	finiture autorim.																																								
	impianti autorim.																																								
	strutture edifici																																								
	finiture edifici																																								
	impianti edifici																																								
	sistemaz. Esterne																																								
	2° titolo edilizio	strutture edifici																																							
finiture edifici																																									
impianti edifici																																									
sistemaz. Esterne																																									
3° titolo edilizio	strutture edifici																																								
	finiture edifici																																								
	impianti edifici																																								
	sistemaz. Esterne																																								
4° edilizio	strutture edifici																																								
	finiture edifici																																								
	impianti edifici																																								
	sistemaz. Esterne																																								
5° edilizio	strutture edifici																																								
	finiture edifici																																								
	impianti edifici																																								
	sistemaz. Esterne																																								

10. PLANIMETRIA CATASTALE E VISURE *(aggiornate al giugno 2010)*

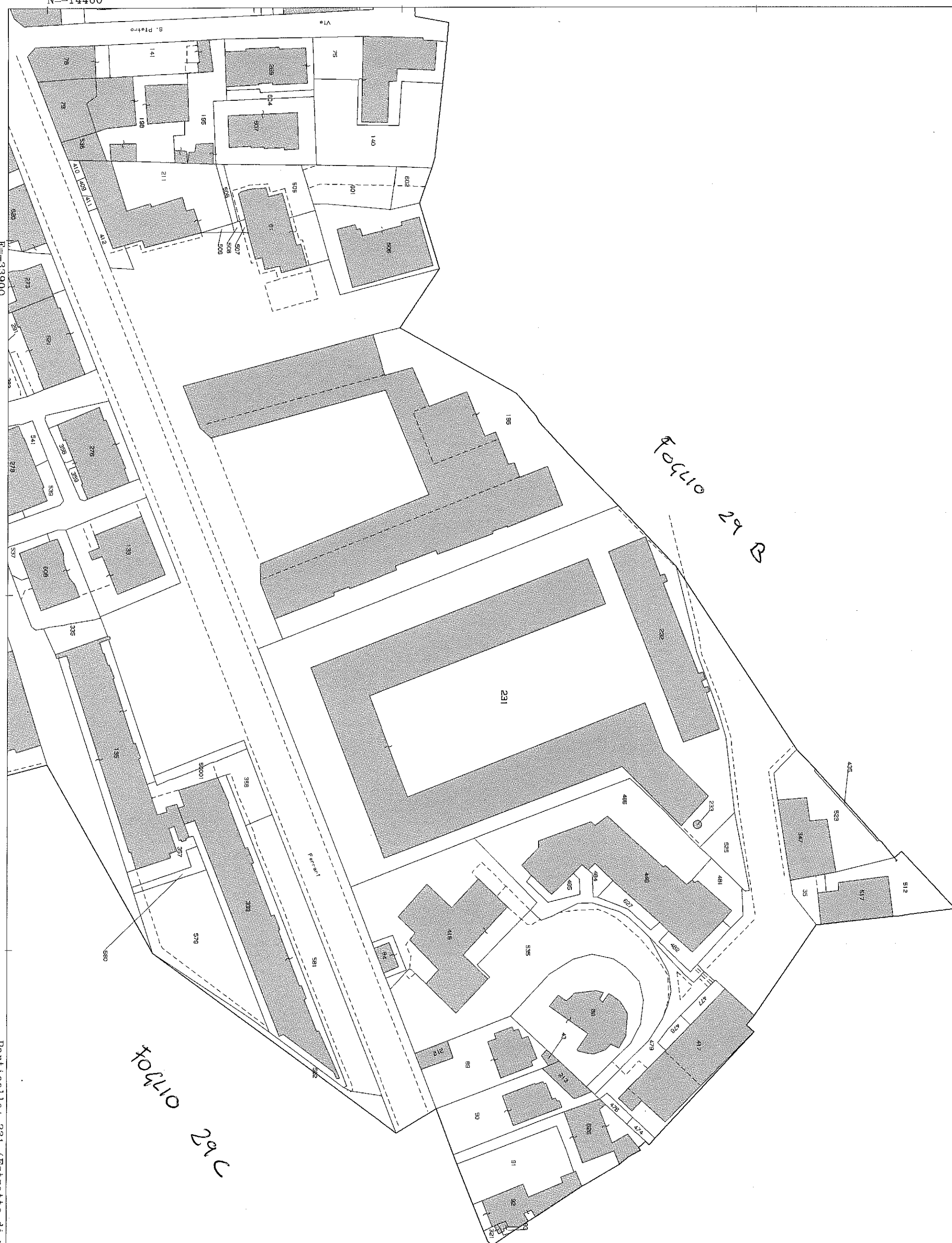
N=14400

E=-33900

Particella: 231, (Estratto di mappa non aggiornato)

Foglio 29 C

Foglio 29 B



Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2010

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice: A166) Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 231 Sub.: 3

Unità immobiliare										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
I	Urbana	30	231	3			in corso di definitiz.			
Indirizzo CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 piano: 1:										
Annotazioni di studio: ai 2010										

INTERSTATO				DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
I	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY-SOCIETA' PER AZIONI CON SEDE IN ALBISOLA SUPERIORE							(1) Proprietà per 1000/1000	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SAVONA Richiedente: V

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2010

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice: A166) Provincia di SAVONA			
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 231 Sub.: 4			

Unità immobiliare soppressa

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1	Urbana	30	231	4	Cens.	Zona						VARIAZIONE del 08/07/2004 n. 24294. 1/2004 in atti dal 08/07/2004 (protocollo n. SV0128338) DIV PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI
			232 233									

La soppressione ha originato i seguenti immobili:

- foglio 30 particella 231 sub. 5
- foglio 30 particella 231 sub. 6
- foglio 30 particella 231 sub. 7
- foglio 30 particella 232 sub.
- foglio 30 particella 233 sub.

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SAVONA Richiedente: V

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2010

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice: A166) Provincia di SAVONA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 231 Sub.: 5

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1	Urbana	30	231	5			D/1			Euro 49.017,00	VARIAZIONE del 08/07/2004 n. 128338. 1/2004 in atti dal 17/07/2004 (protocollo n. SV0137079) CLASSAMENTO DOCFA
			232	6							
			233	7							
Indirizzo		CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 piano: T.1-2-3.									
Notifica	SV0137791/2004	Partita		-	Mod.58		-				

Indirizzo	CORSO FILIPPO FERRARI n. 159 piano: T-1-2-3;										
Notifica	SV0137791/2004	Partita									Mod.58

INTERESTATI

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ALFA COSTRUZIONI EDILI S.R.L. con sede in MONDOVI'	00654370097*	(1) Proprietà per 1/1 DEL FOG. 30 MAPP. 231/5 E 232
2	STABILIMENTI ITALIANI GAVARRY S.P.A. con sede in ALBISOLA SUPERIORE	00101020097*	(1) Proprietà per 1/1 DEL FOG. 30 MAPP. 231/6 231/7 E 233
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/07/2004 Volture n. 530. 1/2005 in atti dal 20/01/2005 (protocollo n. SV0005243) Repertorio n. : 37157 Rogante: NOT. FIRPO Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA n. 3354 del 09/07/2004 C/V - RETTIFICA DV 4656/2004 -	

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di SAVONA Richiedente: B

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 01/07/2010

Data: 01/07/2010 - Ora: 10.16.02
 Visura n.: SV0105914 Pag: 1
 Fine

Dati della richiesta	Comune di ALBISOLA SUPERIORE (Codice: A166)	
	Provincia di SAVONA	
Catasto Terreni	Foglio: 30 Particella: 525	

Immobile										
N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
1	30	525		-	FU D ACCERT	ha are ca 01 38		Dominicale		Agrario
Tabella di variazione del 12/06/1976 n. 177 in atti dal 09/02/1981										
Notifica						Partita	1889			

INTESTATO			
N	DATI ANAGRAFICI		
1	COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE		CODICE FISCALE 00340950096*
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 03/05/1974 Voltura n. 7477 in atti dal 09/02/1981 Repertorio n. : 21018 Rogante: GAMBETTA G Sede: SAVONA Registrazione: UR Sede: SAVONA n: 2758 del 18/05/1974		

Rilasciata da: **Ufficio Provinciale di SAVONA** Richiedente: **N**