Legenda

Perimetro Zona A1 - Centro Antico

N — Perimetro e individuazione delle unità edilizie

Le zone non comprese nei comparti obbligatori non sono assoggettate al regime obbligatorio dello strumento urbanistico attuativo (Piano di Recupero o Piano Particolareggiato). In tali zone sono prescritti interventi di natura "leggera" limitati alla manutenzione straordinaria ovvero alle opere interne, ai sensi dell'art. 31 lettera b) della Legge n° 457/78 e ai sensi dell'art. 26 della Legge n° 47/85. Per le unità edilizie coincidenti con la singola unità immobiliare sono inoltre consentiti interventi di risanamento conservativo e di restauro.Nelle zone non comprese nei comparti obbligatori non sono consentite quelle modifiche di destinazione d'uso o frazionamenti in più unità immobiliari che comportano, per essere attuate, interventi edilizi di tipo più "pesante" sui fabbricati
Qualora in base ad una puntuale analisi di ordine storico archeologico, estesa all'intorno dell'ambiente urbano, si dimostrasse in modo obiettivo l'opportunità di interventi più consistenti finalizzati, da un lato ad un'ottimizzazione del recupero funzionale dei fabbricati e, dall'altro lato, a modifiche di destinazione d'uso compatibili con i caratteri della zona A1, sarà possibile definire specifici comparti di intervento.

N — Perimetro e individuazione dei comparti di intervento

La Tavola contiene l'indicazione dei comparti obbligatori definiti ai sensi dell'art. 23 della Legge Urbanistica. In base alle indicazioni della Norma alcuni comparti dovranno essere attuati mediante la formazione di SUA (P.d.R., P.P.), mentre alcune altri sono soggetti alla semplice concessione edilizia. La Norma contiene inoltre l'indicazione del soggetto formatore, degli indirizzi progettuali e delle destinazioni d'uso, gli eventuali incrementi volumetrici o di S.L.A. le categorie di intervento edilizio appropriate alle caratteristiche specifiche del manufatto. L'istituzione di nuovi comparti sarà approvata mediante deliberazione del Consiglio Comunale non sottoposta all'approvazione della Regione Liguria.

Vincolo di tutela delle mura medioevali

Vincolo di tutela delle porte

Torri e campanili

Edifici recenti

Per alcuni fabbricati di impianto recente privi di interesse architettonico ed ambientale, sono consentite opere di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria.In caso di interventi radicali la ricomposizione dei fronti dovrà seguire gli indirizzi per i "fronti di nuovo impianto".
Per tali fabbricati non è consentito l'aumento della superficie dei balconi sporgenti rispetto al filo di facciata.

Ambiti di valore ambientale

Il Piano, nell'ambito degli elementi che definiscono il sistema dell'arredo, individua alcune zone di "Valore Ambientale" dove gli interventi dovranno essere progettati in modo unitario allo scopo di accentuare i rapporti tra l'ambiente costruito e "lo spazio contenitore". Vengono infine previsti alcuni particolari interventi sugli spazi pubblici, anch'essi assoggettati alla progettazione unitaria, che ripropongono in chiave moderna la memoria di preesistenze storiche; in particolare la zona porticata di Piazza IV Novembre.

Ambiti a verde pubblico e pedonalità

Gli ambiti pubblici del Centro Antico di Albenga non sono caratterizzati storicamente dalla presenza di elementi verdi; il sistema del verde interessava alcuni spazi interni ad orto concluso privato. Il Piano prevede la ricostituzione di alcuni di questi ambiti e la tutela di quelli residui.
Come indirizzo progettuale non si prevede la sistemazione a verde delle aree della publica pedonalità mediante opere di tipo permanente, a livello di allestimenti precari potranno essere sistemati contenitori amovibili. Una particolare zona dove si potrà combinare la pubblica pedonalità con l'organizzazione del verde urbano e con la sistemazione di dehors all'aperto dei pubblici esercizi, viene individuata sul Lungo Centa.

Ambiti a verde di proprietà privata

Demolizioni oggetto di esproprio

La Tavola contiene una serie di vincoli preordinati all'espropriazione per pubblica utilità, volti alla creazione o all'ampliamento degli spazi pubblici e della vita collettiva nell'ambito del Centro Antico di Albenga. Si tratta di edifici o parti di edifici da demolire per la sistemazione degli ambiti pubblici, per garantire più adeguate condizioni igieniche di areazione e soleggiamento.

Demolizioni di elementi di contrasto volumetrico

Alcuni vincoli prevedono l'eliminazione dei più evidenti elementi di contrasto ambientale e paesistico che deturpano il valore d'insieme del Centro Antico; si tratta di superfetazioni, affetazioni, verande, tettoie, elementi tutti questi di contrasto volumetrico o qualitativo.Rispetto agli elementi di contrasto rilevati si è provveduto ad imporre un vincolo specifico solo nel caso in cui si è valutato non opportuno inserire tutta l'unità edilizia di pertinenza in comparti unitari di attuazione; nel caso opposto, ossia quando gli elementi di contrasto rientrano nell'ambito del P.d.R. Unitari, la loro disciplina contiene l'indirizzo progettuale volto ad eliminare l'elemento di contrasto, contestualmente all'operazione più complessiva del recupero edilizio.

Demolizioni di elementi di contrasto superficiale

Fronti unitari

I criteri di intervento per i fronti di valore ambientale o architettonico individuati si dovranno basare su di un esame analitico degli elementi compositivi e decorativi che costituiscono il fronte oggetto dell'intervento e dei valori di insieme che caratterizzano lo specifico ambiente urbano (valori di relazione tra fronti contrapposti, tra fronti costituenti piccoli slarghi o piazzette; sequenze e scansioni tra fronti allineati su di una unica strada; il tutto analizzato nella sua vicenda storica). Ogni intervento dovrà partire dall'analisi degli elementi materiali e motivare puntualmente ogni singola scelta sia in termini di linguaggio, sia in termini di tutela dei sistemi ambientali consolidati o da costituire.

Fronti di nuovo impianto

I fronti di nuovo impianto vengono individuati in quelle situazioni micro-urbanistiche caratterizzate da diffusi elementi di contrasto, ovvero oggetto di interventi parziali di ristrutturazione edilizia ed urbanistica. In base all'analisi dell'ambiente urbano circostante (idem come per i fronti unitari) le soluzioni architettonico-formali per i fronti di nuovo impianto potranno essere:
- di puntuale "autonomia" dell'architettura nuova rispetto alle preesistenze storiche, allo scopo di scandire le fasi del processo storico-materiale;
- di continuità ed integrazione con gli elementi che connotano l'ambiente urbano circostante, quando questo si configura come un "sistema" definito.

Sistemi pedonali di connessione

Il Piano prevede a livello generale e di massima la progressiva pedonalizzazione del Centro Antico e l'eliminazione delle zone di sosta esistenti. Fanno eccezione i problemi dell'accessibilità di servizio per le attività commerciali ed i pubblici esercizi, fasse vians di Largo Dora, via Enrico D'Aste e Piazza San Michele. Il processo di pedonalizzazione verrà attivato progressivamente mediante l'attuazione del Piano con particolare riferimento al sistema dell'arredo, agli ambiti di valore ambientale, agli assi di ricomposizione commerciale ed all'installazione di dehors.

Assi di ricomposizione commerciale

Per "nastro commerciale" si intende l'allineamento commerciale ed artigianale realizzato al piano terreno dei fabbricati, composto dalle aperture delle attività commerciali e di pubblici esercizi, dalle insegne, dalle tende di protezione e dalle verande o dehors introdotti in fasi successive per espandere la superficie di vendita. Si tratta di un "sistema" che si è sviluppato rifunzionalizzando la tipologia originaria che, in molte zone del Centro Antico di Albenga, non ha raggiunto un grado di definizione ed identificazione valido, in rapporto ai valori tipologici e morfologici dell'insediamento. Alcuni elementi di tipo "ultroneo" che, in questa fascia commerciale, appesantiscono ulteriormente gli elementi di contrasto rilevanti, sono:
- diffusione di investimenti di facciata spuri;
- serrande di sicurezza disomogenee e di qualità non adeguata alla natura dell'insediamento;
- geometria delle aperture disomogenee; infissi disomogenei sia a livello di allineamento commerciale che in rapporto al fabbricato di appartenenza;
- insegne mutuate da modelli commerciali di tipo consumistico in materiali plastici, spesso luminose, di dimensioni disomogenee;
- dehors di tipo precario, senza alcuna definizione architettonico-decorativa, in rapporto di profondo contrasto con i fabbricati di appartenenza e disomogenei tra di loro.

L'intervento sui piani terreni dei fabbricati laddove espressamente indicato come intervento di "Composizione del nastro commerciale" - corrisponde all'obiettivo di estendere e riqualificare l'attività commerciale ed il pubblico esercizio con caratteri e soluzioni qualitative che non scadano in processi di "omologazione" e banalizzazione neo-consumistica. L'intervento sul nastro commerciale ha un limitato grado di autonomia rispetto ai fabbricati ed alle tipologie edilizie di appartenenza, nei singoli segmenti commerciali. Autonomia limitata in quanto espressione di una differente funzione che svolge quella parte del fabbricato rispetto alle altre.Tale autonomia non deve entrare in contrasto con gli equilibri intrinseci delle singole unità edilizie, con i rapporti di simmetria e con le soluzioni decorative e dei materiali impiegati. L'indirizzo progettuale degli interventi dovrà essere teso a definire caratteri di omogeneità dell'allineamento commerciale, ricerca di soluzioni e linguaggi architettonici che, nel rispetto delle regole dell'arte, evitino effetti di "citazione" storicizzante e rifiuto cancelli di protezione, insegne e tende. Solo i fronti di nuovo impianto potranno proporre elementi differenti come, ad esempio, aperture commerciali di tipo continuo o rientranti dal filo della facciata. Di massima non sono consentite nuove aperture commerciali ma, per gli assi di ricomposizione commerciale, è consentito l'adeguamento delle aperture esistenti nel rispetto delle simmetrie delle facciate e della tipologia strutturale dell'edificio. La dimensione delle aperture dovrà avere moduli omogenei per asse commerciale, naturalmente nel rispetto dei vincoli tipologici. Nell'ambito degli assi di ricomposizione commerciale sono consentite eccezionalmente nuove aperture quando le stesse costituiscano un elemento di migliore definizione della composizione dei fronti principali (simmetria, rapporto vuoti pieni, ecc.).

Assi di ricomposizione artigianale

Voci di legenda desunte da:
-Piano generale degli interventi (Tav. B1)
-Analisi degli elementi di pregio, di degrado e dello stato di conservazione delle unità edilizie (Tav. A4)

PROVINCIA DI SAVONA

Comune di ALBENGA

PUC Piano Urbanistico Comunale

DESCRIZIONE FONDATIVA



DF.E1.2

scala 1:500

PIANO DEL CENTRO ANTICO
Studio per la proposta di variante al P.R.G. (1990)

Adozione	**Sindaco** Avv. Giorgio Cangiano	**Assessore all'Urbanistica** Avv. Giorgio Cangiano
Controdeduzione	**Progettista** Arch. Ugo Baldini CAIRE - Urbanistica	**Ufficio di Piano** Arch. Sandra Granata
Approvazione		

Ottobre 2015