



AGENZIA DEL DEMANIO

## EX CASERMA PIAVE

Comune di Albenga



### INFORMATION MEMORANDUM

<b>L'iniziativa di valorizzazione</b>	<b>3</b>
<b>Descrizione e localizzazione</b>	<b>4</b>
<b>Inquadramento del compendio</b>	<b>5</b>
<b>Caratteristiche del bene</b>	<b>6</b>
<b>Dati urbanistici</b>	<b>12</b>
<b>Disciplina urbanistica</b>	<b>13</b>

## il P.U.V. Liguria

Il Programma Unitario di Valorizzazione di immobili pubblici siti nella Regione Liguria (PUV Liguria) è stato avviato con la sottoscrizione, in data 4 maggio 2007, di un Protocollo d'Intesa tra il Ministero dell'Economia e delle Finanze, l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria, ai sensi dell'art. 3, comma 15-bis del D.L. n. 351/2001, convertito in Legge n. 410/2001 e ss.mm.ii.

La finalità del PUV Liguria è di realizzare, d'intesa con gli Enti territoriali interessati (Regione, Province e Comuni), un piano di valorizzazione dei beni di proprietà dello Stato, siti sul territorio ligure, in coerenza con le politiche di pianificazione e di programmazione economica regionale e locale.

In attuazione del PUV Liguria, la trasformazione urbanistica della ex Caserma Piave, concertata con il Comune di Albenga, è stata dapprima avviata attraverso l'Intesa Istituzionale sottoscritta tra l'Agenzia del Demanio e la Regione Liguria in data 5 Agosto 2009 e, successivamente, ratificata con la sottoscrizione in data 9 Luglio 2010 dell'Accordo Attuativo tra l'Agenzia del Demanio e il Comune di Albenga. La variante è stata adottata dal Comune ed è in attesa della definitiva approvazione da parte della Regione con variazione al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale (P.T.C.P.).

In particolare la trasformazione urbanistica della ex Caserma Piave prevede:

- la riqualificazione di una parte consistente di città (oltre 60mila mq);
- la realizzazione di spazi espositivi nell'ex maneggio;
- la sistemazione di ampi spazi esterni di uso pubblico;
- la realizzazione di una struttura ricettiva in città nell'ex Palazzina Comando.

*Il compendio è localizzato in una zona semicentrale del comune di Albenga, a sud rispetto al nucleo antico del comune savonese, a nord rispetto al torrente Centa, nei pressi del fiume Arroscia e a poche centinaia di metri dal mare.*

*Separata dalla costa dalla linea ferroviaria Genova-Ventimiglia (di cui è previsto lo spostamento a monte), la caserma si trova in prossimità della Strada Statale 1 "Aurelia", a pochi chilometri dallo svincolo autostradale di Villanova d'Albenga dell'Autostrada dei Fiori A10 Genova-Ventimiglia.*





# Inquadramento del compendio

## riferimenti catastali

Comune di Albenga:  
N.C.T. sezione A - Fg. 27,  
mappali 107 parte, 141, 211, 212, 213,  
214, 219, 220, 222, 221, 223, 224, 225,  
226, 227, 228, 229 parte, 230, 231, 232  
parte, 233 parte.

La porzione, di cui al Fg. 27,  
mappali 107 parte, 215, 216, 217, 218,  
229 parte, 232 parte, 233 parte, è in  
consegna al Ministero dell'Interno, in  
quanto utilizzata dall'Arma dei  
Carabinieri e, pertanto, è esclusa  
dall'alienazione.

## consistenze

Sup. territoriale complessiva: 61.042 mq  
SLP complessiva: 29.550 mq  
Volume complessivo: 149.317 mc

## proprietà

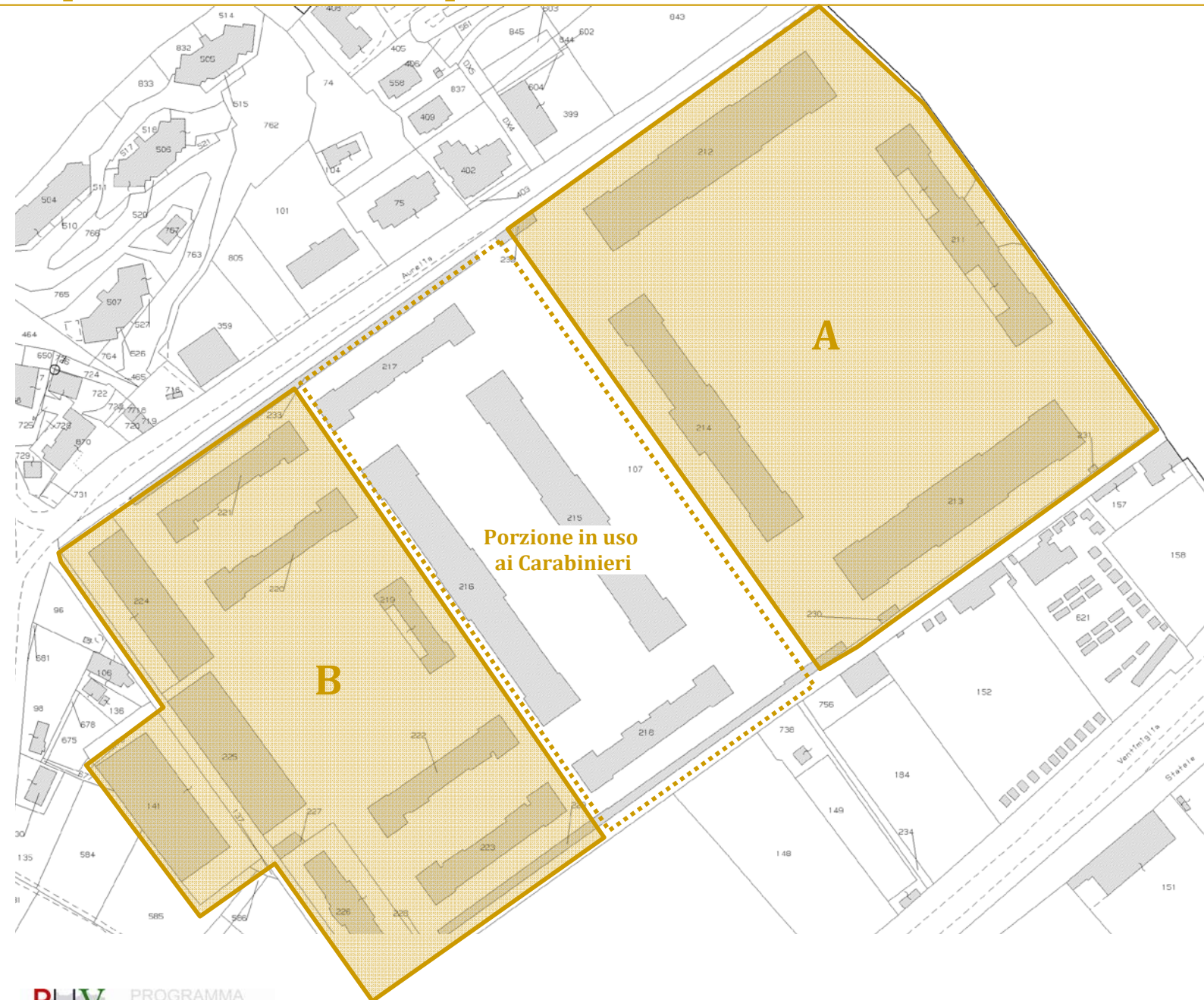
Compendio appartenente al patrimonio  
disponibile dello Stato, ad eccezione di  
alcuni cespiti appartenenti al demanio  
storico artistico statale.

## interesse culturale

Vincolo storico artistico,  
ex art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004  
esclusivamente sui  
mappali 107, 141, 211, 212 e 213.  
Autorizzazione all'alienazione  
prot. n. 644 del 28/01/2010  
Direzione Regionale MIBAC.

## stato occupazionale

Il compendio è libero.



## descrizione generale



Il compendio denominato “ex Caserma Piave” si estende su un’area pianeggiante posta a poche centinaia di metri dal fiume Arroscia e separata dalla costa dalla linea ferroviaria.

È esclusa dall’alienazione la porzione centrale non oggetto di dismissione, in consegna al Ministero dell’Interno e utilizzata dall’Arma dei Carabinieri come poligono di tiro.

Le due porzioni d’interesse comprendono complessivamente 13 edifici e sono caratterizzate dalla presenza di due grandi aree libere centrali: una, a sud, costituita da un campo da calcio, l’altra, a nord, da un ampio piazzale asfaltato ove, originariamente, si svolgevano le esercitazioni militari.

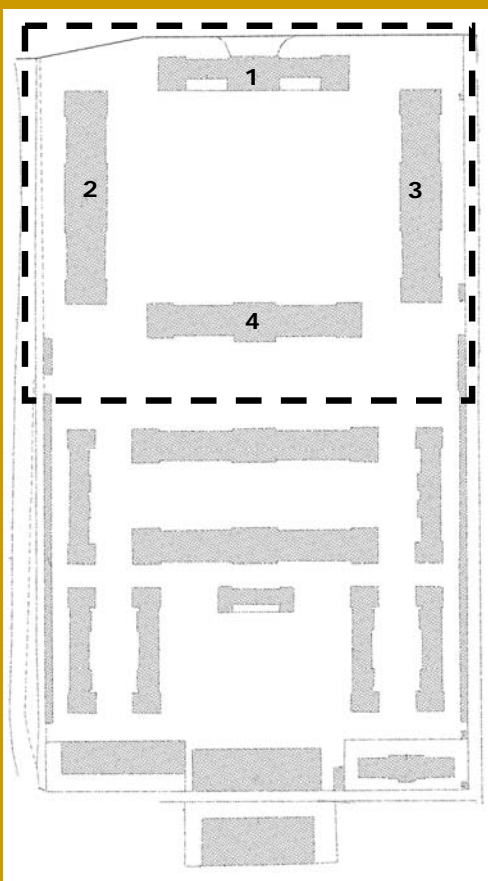
L’ingresso principale, collocato a nord, lungo via Piave, consente l’accesso al compendio tramite un lungo viale asfaltato che percorre l’intero lato est della Caserma.

La **porzione A**, a nord, è costituita da 4 edifici disposti attorno all’ampio spazio centrale. I fabbricati ad est ed ovest erano adibiti ad uffici e camerate e presentano la stessa struttura planimetrica: sviluppo verticale su 3 piani fuori terra e copertura piana. Gli altri due fabbricati sono: quello a nord, adiacente l’ingresso principale, e destinato a palazzina comando e spazi ricreativi, costituito da un unico corpo di fabbrica con sviluppo verticale di 3 piani fuori terra e copertura piana; quello a sud, invece, destinato ai servizi, mensa e chiesa, che si differenzia dagli altri corpi di fabbrica per lo sviluppo verticale ad un solo piano fuori terra.

Questa porzione comprende, inoltre, un fabbricato utilizzato come corpo di guardia disposto lateralmente rispetto all’ingresso principale e ad ovest della palazzina comando, oltre ad una pesa per autoveicoli, collocata dietro al fabbricato ad est e una cabina elettrica posta proprio a ridosso dell’ingresso principale.

La **porzione B**, a sud, è, invece, composta da 9 fabbricati disposti attorno all’ampio spazio centrale a campo sportivo. Tutti i corpi di fabbrica sono ad un solo piano fuori terra ad eccezione dell’infermeria, posta nell’angolo sud-est del compendio, e degli uffici e autorimesse posti a sud, caratterizzati da sviluppo verticale di 2 piani fuori terra.

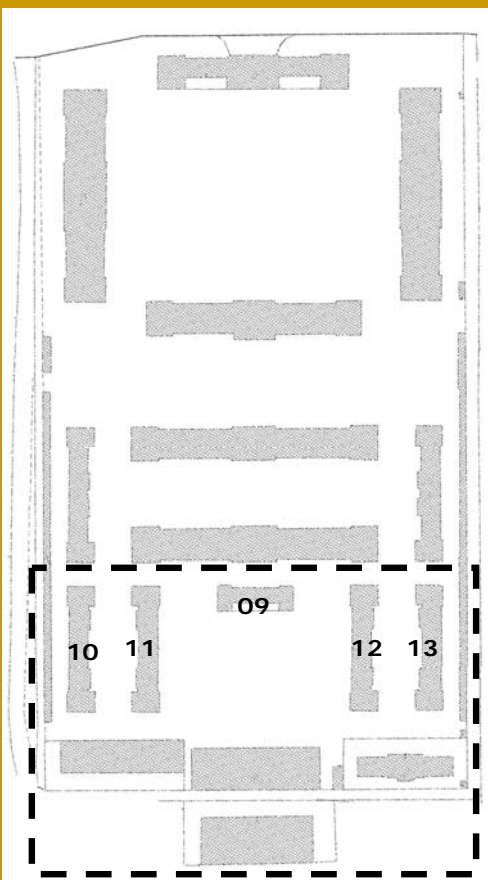
## descrizione edifici porzione A



N° edificio	Tipologia fabbricato	Tipologia strutturale	Vincoli
1	Fabbricato di 3 piani fuori terra adibito originariamente a palazzina comando.	Muratura portante e copertura piana. Pavimenti in legno, ringhiere delle scale in ferro e decorate, serramenti in legno interni ed esterni. Finiture esterne ad archi e lesene.	<b>Edificio vincolato ai sensi dell'ex art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004.</b>
2	Fabbricato di 3 piani fuori terra adibito originariamente a camerate e uffici.	Muratura portante e copertura piana.	<b>Edificio vincolato ai sensi dell'ex art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004.</b>
3	Fabbricato di 3 piani fuori terra adibito originariamente a camerate e uffici.	Muratura portante e copertura piana.	<b>Edificio vincolato ai sensi dell'ex art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004.</b>
4	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a mensa.	Muratura portante e copertura piana.	Edificio non vincolato.

segue ►

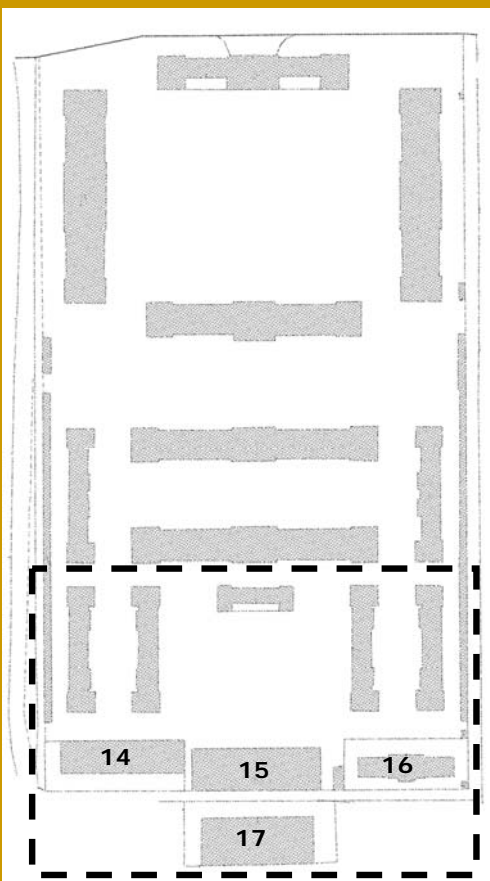
## descrizione edifici porzione B



N° edificio	Tipologia fabbricato	Tipologia strutturale	Note
9	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a magazzino.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
10	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a magazzino.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
11	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente struttura per attività collettive.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
12	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a magazzino armeria.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
13	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a cinema.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.

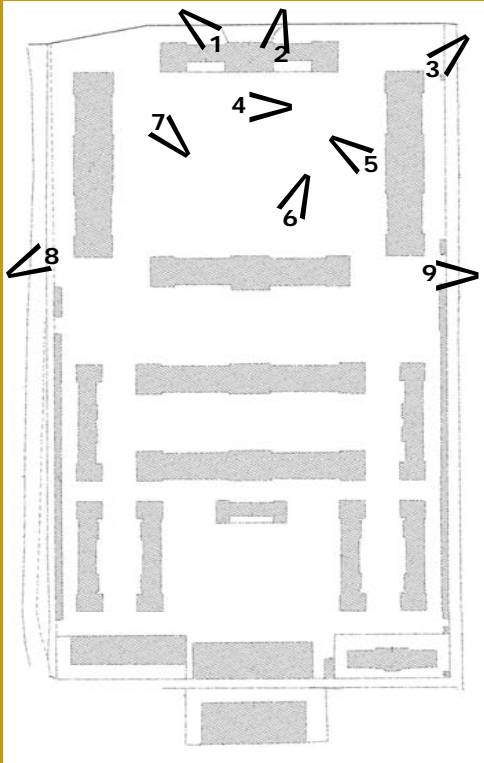
segue ►

## descrizione edifici porzione B

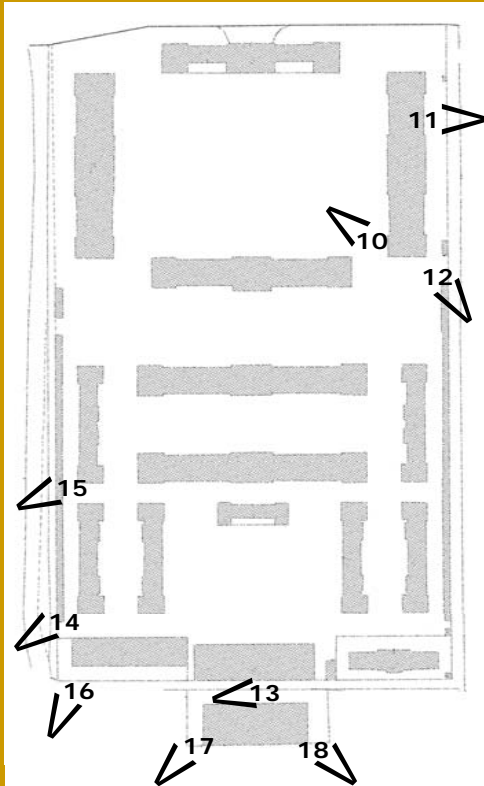


N° edificio	Tipologia fabbricato	Tipologia strutturale	Note
14	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente ad autosezione.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
15	Fabbricato di 2 piani fuori terra adibito originariamente a uffici, aule e box.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
16	Fabbricato di 2 piani fuori terra adibito originariamente ad infermeria.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	Edificio non vincolato.
17	Fabbricato di 1 piano fuori terra adibito originariamente a maneggio.	Muratura portante e copertura piana in parte lesionate.	<b>Edificio vincolato ai sensi dell'ex art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004.</b>

*rilievo fotografico*



## *rilievo fotografico*



## consistenze

Volume Massimo Complessivo (pari all'esistente): 149.317 mc.

## funzioni e usi ammessi

Destinazione urbanistica	Usi ammissibili	Note
Destinazioni miste	Residenziale e terziario prevalenti, oltre a turistico-alberghiero, commerciale e servizi pubblici o privati.	Realizzazione di spazi polivalenti di uso pubblico di tipo espositivo-culturale da prevedere nel fabbricato ex maneggio.

(Scheda AMBITO URBANISTICO "CS", di cui all'elaborato del PRG denominato "SCHEDE RELATIVE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE DI OGNI SINGOLA ZONA O AMBITO")

## tipologie d'intervento ammesse

Demolizione e ricostruzione  
Ristrutturazione urbanistica ed edilizia  
Manutenzione straordinaria  
Risanamento conservativo  
Restauro

## vincoli per la realizzazione

Vincolo d'interesse storico-artistico ai sensi dell' art. 10, comma 1, D. Lgs. n. 42/2004, sull'area (Fg. 27, map. 107) ed alcuni edifici (Fg. 27 mapp. 141, 211, 212 e 213).  
Area di rischio archeologico: è necessaria un'assistenza archeologica professionale in caso di scavi (artt. 28, 90, 91 D. Lgs n. 42/2004).  
L'area è assoggettata a vincolo paesistico e a fasce di rispetto stradale.  
Il Piano di Bacino sottopone l'area alla fascia di inondabilità "B", tempo di ritorno 200 anni.

## modalità di attuazione

Intervento indiretto (SUA Strumento Urbanistico Attuativo) preceduto da Studio Organico d'Insieme (SOI) di cui all'art. 32 bis N.d.A. del P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regionale).

**VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE VIGENTE  
di cui al D.P.G.R. n. 136/2002,  
adottata con D.C.C. n. 62  
del 7/10/2009 e  
controdedotta con  
D.C.C. n. 6 del 25/01/2010**

## Norme Tecniche di Attuazione (Variante al PRGC)

(Artt. 11, 12, 13, 19, 20, 22, 23, 33)

Il compendio ex Caserma Piave costituisce un **Ambito Operativo** tra gli ambiti urbanistici di riferimento. Dall'art. 22 delle Norme di Attuazione del PRGC, gli "ambiti urbanistici di riferimento": « *corrispondono alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968* » e, in particolare, agli Ambiti Operativi, definiti al successivo art. 23, come gli ambiti « *che presuppongono l'attivazione di trasformazioni urbanistiche e/o edilizie di natura complessa, sottoposta al regime dello SUA ovvero della concessione edilizia convenzionata (in quanto la definizione planovolumetrica o normativa è sufficientemente dettagliata). La variazione delle soluzioni prospettate per gli ambiti a dettaglio planovolumetrico comporta l'obbligo di formazione di SUA.* »

### SCHEDE EX CASERMA PIAVE

#### PIANO REGOLATORE GENERALE - VARIANTE

##### AMBITO URBANISTICO CS

##### NORMA GENERALE DI AMBITO

Zona vadinodella Foce del Centa - Destinazioni miste: residenziali, terziarie prevalenti. Mantenimento poligono di tiro.

Previsione di quantità minima di ERS come previsto dal PQR 2009/2011.

L'attuazione dell'Ambito CS è condizionata all'approvazione di uno schema di assetto urbanistico a carico del primo comparto di intervento che definisca l'assetto complessivo di tale ambito con particolare riguardo ai collegamenti pedonali.

##### AMBITI OPERATIVI E ZONE URBANISTICHE

ZONA	RIFERIM. P.T.C.P.	DATI DELLA SINGOLA ZONA					DESTINAZIONE USO PREVAL ED ACCESS.	IU FOND. mq/mq	IUT TERR. mq/ha	REGIME INTERV.	PARAMETRI EDILIZI TIPOLOGICI PER NUOVE COSTRUZIONI							% AREE PUBBL.	INTERVENTI SUI FABBRICATI ESISTENTI	NORME SPECIFICHE E NOTE	
		SUPERF	VOLUME ESIST.	ZONA GEOLOG.	it ESIST mq/mq	delta VOL.RES.(R) VOL.TUR.(T) PREV					H	RV	RC	F MAX	DS	RI	S MIN				
CS		85.442	149.317																		
CS1	ID-MO-A			1a						S.U.A.	15				5			U		cat d) ed e)	Recupero degli edifici di valore storico-testimoniale e possibilità di demolizione e ricostruzione per gli altri edifici. E recupero SLA all'interno del comparto. La dotazione di standard ai sensi art. 20 delle N.di.A dovrà essere recuperata per intero e calcolata sul volume effettivamente realizzato anche laddove lo stesso sia parzialmente interrato. La realizzazione della quantità di parcheggio dovrà essere reperita interamente in loco.
CS2	ID-MO-A			1a						S.U.A.	15				5			U		cat d) ed e)	Recupero degli edifici di valore storico-testimoniale e possibilità di demolizione e ricostruzione per gli altri edifici. E recupero SLA all'interno del comparto. La dotazione di standard ai sensi art. 20 delle N.di.A dovrà essere recuperata per intero e calcolata sul volume effettivamente realizzato anche laddove lo stesso sia parzialmente interrato. La realizzazione della quantità di parcheggio dovrà essere reperita interamente in loco. Cessione dell'ex maneggio come struttura dedicata a servizi della collettività.
CS3	ID-MO-A	24.400																			In uso al Ministero degli Interni ed utilizzato come poligono di tiro

**VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE VIGENTE  
di cui al D.P.G.R. n. 136/2002,  
adottata con D.C.C. n. 62  
del 7/10/2009 e  
controdedotta con  
D.C.C. n. 6 del 25/01/2010**

All'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione, vengono definite le categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente e individuate quelle di categoria d) ed e), previste dalla scheda di ambito urbanistico. In particolare:

« **d1) Ristrutturazione edilizia senza aumento di volume e di SLA.** Riguarda gli interventi diretti a trasformare gli organismi edilizi attraverso opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. In particolare rientrano in questa categoria:

- redistribuzione interna con eventuale modifica della tipologia delle singole unità immobiliari;
- modifica delle aperture esterne secondo i criteri dell'art. 12 C;
- demolizione e ricostruzione dei solai con modifica del piano di imposta, esclusi comunque quelli voltati in pietra o mattoni quando rivestano carattere storico-ambientale;
- rifacimento delle strutture del tetto con modifica delle pendenze e/o della forma nei limiti di quanto previsto all'art. 12;
- demolizione e ricostruzione parziale delle strutture portanti (muri perimetrali e di spina), con modifica dei materiali e dei sistemi statici, qualora non interessino porzioni di fabbricato con sistemi voltati o comunque di interesse storico-ambientale;
- demolizione, ricostruzione e nuova costruzione di "corpi scala".

Il regime di attuazione degli interventi di ristrutturazione edilizia è quello della Concessione Edilizia; gli elaborati di progetto previsti sono quelli richiesti al seguente art. 14.

**d2) Ristrutturazione edilizia con aumento di volume e di SLA**

Si applica la disciplina di cui alla categoria che precede; è ammessa la realizzazione di nuove porzioni di fabbricato secondo le modalità previste dalle norme specifiche di zona.

**d3) Interventi di demolizione e ricostruzione**

Interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici, o parti di essi, le cui condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione. La ricostruzione deve tendere a ricostituire le caratteristiche formali dell'edificio originario con eventuali limitate variazioni volumetriche.

**d4) Interventi di ricostruzione su sedime**

Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, in stato di demolizione, dei quali permangono tracce tali da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica.

Tale situazione deve essere dimostrata da una perizia (comprendente il rilievo particolareggiato e analisi tipologica in scala non inferiore a 1:50) redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto di intervento. In casi di edifici confinanti o comunque attigui, l'analisi tipologica va estesa anche a questi con particolare riferimento alle quote di gronda, posizione bucatore e allineamenti volumetrici.

**VARIANTE  
AL PIANO REGOLATORE  
GENERALE VIGENTE  
di cui al D.P.G.R. n. 136/2002,  
adottata con D.C.C. n. 62  
del 7/10/2009 e  
controdedotta con  
D.C.C. n. 6 del 25/01/2010**

## **d5) Interventi di demolizione**

*Interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.*

### **e) Ristrutturazione urbanistica con o senza aumento di volume e di SLA**

*Riguarda gli interventi diretti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio. In generale il regime di attuazione dell'intervento di ristrutturazione urbanistica è il SUA. »*

La trasformazione urbanistica necessita della variazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) della Regione Liguria, approvato con D.C.R. n. 6 del 26/02/1990.

La disciplina dell'assetto insediativo territoriale vigente classifica il compendio "ex Caserma Piave" tra gli "Insediamenti Sparsi - Regime normativo MANTENIMENTO (IS - CO)" di cui all'art. 49 delle N.T.A. del Piano, pertanto la Variante urbanistica propone il passaggio a "Insediamenti Diffusi - Regime Normativo di MODIFICABILITA' di tipo A (ID - MO - A)" normato dall'art. 46 delle N.T.A., che testualmente recita:

- «1. Tale regime si applica nei casi in cui l'insediamento presenti aspetti di forte eterogeneità e disorganizzazione, tali che nello stesso tempo non siano riconoscibili né caratteri prevalenti, né uno schema organizzativo cui attenersi.*
- 2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare, mediante la definizione di nuove regole, lo sviluppo dell'insediamento verso un assetto maggiormente ordinato e confacente sotto il profilo paesistico-ambientale.*
- 3. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona devono pertanto essere riferiti a regole e schemi di organizzazione e riqualificazione ambientale dell'insediamento o di parti significative di esso, da definirsi mediante Studio Organico d'Insieme, ferma restando la conferma del suo carattere diffuso. »*