AOO: COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE
CODICE IDENTIFICATIVO: C_a166
CASELLA DI PEC: **protocollo@pec.albisup.it**

Titolo/classe/fasc: 06.01.00

Pratica n. PPT - 12 - 2019
[*Il numero della pratica deve essere riportato nella successiva corrispondenza*]

Responsabile del Procedimento Settore Territorio e Infrastrutture – Servizio Pianificazione territoriale e progettazione:
Arch. Massimo Agamennone Tel. 019.482295 int.236

ALLEGATO "A"
della delibera

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA per pratica DELCC/11/2019 "Istanza [SUAP n°15/2018] - Richiesta permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 per intervento edilizio in C.so Ferrari 84 per insediamento media struttura di vendita alimentari ed extra alimentari (N.C.T. fg.30 mapp.le 680) – Aggiornamento 2/2019 del PUC per inserimento immobile da ambito AU 1.1 a AU1.2 ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii - Adozione Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012 - Preventivo assenso al SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale"**

PREMESSA

In data 27/04/2018 è pervenuta domanda unica presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (numerata SUAP 15/2018) in gestione associata c/o il comune di Albissola Marina SUAP 35, relativa a richiesta di permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. per intervento di ristrutturazione edilizia dell'immobile sito in Corso Ferrari 84 per insediamento di media struttura di vendita beni alimentari ed extra alimentari.

Con nota assunta agli atti in data 08.05.2018 n. 8374 viene richiesta una valutazione sulla conformità o meno dell'intervento al PUC in vigore onde eventualmente attivare le procedure previste dalla L.R. 10/2012 art. 10 commi 3 - 4 – 5.

Successivamente, dopo un'attenta valutazione, il progetto viene dichiarato non conforme rispetto agli atti di pianificazione vigenti e tali considerazioni vengono comunicate dal Settore Territorio ed Infrastrutture con nota prot.n. 9385 del 22/05/2018 allo sportello SUAP e ai Soggetti Attuatori.

Con prot.n. 9648 del 24.05.2018 lo SUAP ha trasmesso le integrazioni richieste con prot.n.9385/2018 per quanto sopra espresso.

Con prot.n.11269 del 15.06.2018 il Settore Politiche Ambientali ed Edilizia privata ha espresso il parere di competenza ed in particolare ha evidenziato la necessità di presentare, ai fini della variante/aggiornamento al PUC, la documentazione prevista per la verifica di assoggettabilità ai sensi della LR 32/2012 e s.m.i..

Con prot.n. 19600 e 19605 del 19.10.2018 lo SUAP ha trasmesso la documentazione integrativa.

Lo Studio Cravero-Bonetto, progettisti incaricati dell'intervento, in data 27.11.2018 con prot.n. 22148 ha presentato senza allegato richiesta di compatibilità urbanistica inoltrato successivamente con nota del 14.02.2019 prot.n. 2953.

In data 22.03.2019, assunto agli atti in data 23.03.2019 con prot.n. 5447, sono stati trasmessi gli elaborati per l'aggiornamento urbanistico del P.U.C., consistente nella modifica della perimetrazione dell'ambito A.U. 1.1 e A.U. 1.2 e con la richiesta di annullamento dell'area di intervento A.i.a., area urbanistica sulla quale

insiste il fabbricato per la quale è prevista nel PUC vigente la ristrutturazione e riqualificazione edilizia ed urbanistica meglio elencati:

1	NTA Variante PUC	Prot. n. 5447 del 22.03.2019
2	Rapporto preliminare verifica V.A.S._C.so Filippo Ferrari	
3	Relazione tecnica aggiornamento PUC	
4	A3_Stralcio Tavola 5A	
5	A3_Stralcio Tavola 2A	
6	A0_tavola_asterisco_5A catastale	
7	A0_tavola_asterisco_2A catastale	

tutti trattenuti al Settore Territorio ed Infrastrutture.
Con nota del 29.03.2019 prot.n. 5944 è stato comunicato ai soggetti attuatori l'avvio del procedimento ai sensi degli artt. 7-8 del D.Lgs. n. 241/90 e ss.mm.ii. in relazione all'istanza di approvazione dell'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii.
Nel medesimo periodo con deliberazione C.C. n. 51 del 03.09.2018 "Istanza [SUAP n°1/2018] - Richiesta permesso di costruire per intervento di ristrutturazione edilizia per struttura commerciale con riconversione immobile precedentemente destinato a rimessa autobus in Via dei Seirullo 23-37 venne approvato un aggiornamento al PUC che ha concretizzato la modifica della scheda della AU 1.2 delle "Norme di congruenza e schede progettuali ambiti di conservazione e riqualificazione - Aree urbanizzate" eliminando il limite di 100 mq. per gli esercizi commerciali previsto dalla originaria norma di PUC.
E' da evidenziare che avverso alla suddetta deliberazione è pendente un ricorso al TAR Liguria trasmesso con prot.n. 21669 del 20.11.2018 presentato dalla Talea Società di Gestione Immobiliare S.p.A. e COOP Liguria S.c.c..
Recentemente sono stati inoltrati al Comune di Albisola Superiore ulteriori elaborati rivisti e modificati pertanto assunti agli atti con prot.n. 18099 del 25.09.2019.

IL PROGETTO
L'area su cui ricade l'intervento è individuata nel Comune di Albisola Superiore (SV), C.so Filippo Ferrari n.84 censito al Catasto Terreni del Comune al foglio 30, mappale 680.
L'area è attualmente occupata da un edificio avente destinazione compatibile con il commerciale (D8) ad oggi totalmente dismesso, di consistente volumetria e in condizioni di forte degrado. Un tempo utilizzato come distributore di benzina e officina meccanica.
L'intervento intende riqualificare tutta l'area attraverso la ristrutturazione del fabbricato esistente per insediamento di una media struttura di vendita alimentari ed extra alimentari della superficie di vendita di circa 590,00 mq..
Il progetto prevede ai sensi della DGR n° 31 del 17.12.2012 e ss. mm. ed ii. per le Nuove Medie Strutture di vendita la realizzazione di 930,80 mq. di parcheggio per la clientela, superiore allo standard previsto dalla citata DGR 31/2012.
Il S.A. propone altresì l'asservimento ad uso pubblico di un'area per la realizzazione di parcheggi pubblici e marciapiedi.
Il S.A. nell'ambito della convenzione si impegna altresì:

- al rifacimento del marciapiede comunale in fregio a corso Ferrari con sistemazione a verde;
- alla realizzazione come fermata bus della porzione di marciapiede e parcheggio pubblico esistente in fregio al palazzo porticato di corso Ferrari civ. 64 e 74;
- la sistemazione dell'incrocio tra via C. Battisti e via Colombo;
- il rifacimento degli impianti di illuminazione pubblica di corso Ferrari e via Cesare Battisti.

Il sito risulta tutto nella giuridica disponibilità del Soggetto Attuatore in forza a "Dichiarazione sostitutiva di atto notorio" della Borgo Fenice S.r.l. del 06.03.2019 che autorizza il S.A. all'intervento di ristrutturazione del fabbricato esistente.

PUC

Il PUC vigente inserisce il sito in ambito di conservazione e riqualificazione "Albisola Capo" area di riqualificazione "A. Area ex Fornace" del sub ambito AU 1.1.
Il sub-ambito AU 1.1 comprende il nucleo più antico dell'ambito di Albisola Capo (centro storico) situato tra la strada Statale Aurelia ed il litorale per questo il PUC che prevede:

- destinazioni d'uso
  - residenza (RE) - servizi pubblici (SE) (AIP) escluso 9.7.6. e 9.7.8
    piccola ricettività, come piccole alberghi e pensioni (RI) esclusi 9.4.2 e 9.4.4
  - esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT) esclusi 9.3.2, 9.3.3 e 9.3.4 Tutte le destinazioni d'uso devono essere compatibili con i caratteri morfologici e tipologici del nucleo storico.
    La superficie massima di vendita degli esercizi commerciali è fissata in 100 mq.
- modalità di intervento
  Si rimanda alla redazione di un PUO di iniziativa pubblica, ad eccezione degli interventi previsti dalle schede norma

L'intervento non è conforme alla normativa di PUC per la limitazione della superficie massima di vendita per gli esercizi commerciali.

PTCP
L'intervento di cui trattasi è ricompreso nel PTCP in regime normativo SU.

Piano di Bacino
Il sito è attualmente inserito nel Piano Di Bacino in fascia B (T=200 anni) zona inclusa nella perimetrazione delle aree definite a rischio di inondazione;

Altri vincoli
L'area è interessata dal seguente vincolo D.M. del 04.07.1964 "Zona panoramica nel territorio di Albisola Superiore".

L.R. 1/2007 "Testo Unico in materia di commercio"
E' da evidenziare che per quanto riguarda trovandosi attualmente in ambiti di Centro storico vigono le disposizioni dell'art. 26 della L.R. 1/2007 ed in particolare le lettere b) e c) del comma 2.

VARIANTE DI AGGIORNAMENTO
La variante di aggiornamento richiesta si concretizza con:

A. la soppressione dell'area di intervento a.i. A "Area ex Fornace" dell'Elaborato 5 "NDC – Aree di conservazione e riqualificazione – Aree urbanizzate";
B. la riperimetrazione dell'ambito AU 1.1 e dell'ambito AU 1.2 con la modifica alla "Tavola *2A catastale" e la "Tavola *5A catastale" della Struttura del Piano, eliminando l'incongruenza del PUC che inserisce il fabbricato dell'ex distributore di benzina nella perimetrazione del centro storico.

Per quanto attiene al punto B) è da evidenziare come questo immobile non ha avuto, né tantomeno ha, alcun rapporto di connessione architettonica e funzionale con il centro storico propriamente detto.
Si evidenzia anche come i commerci del centro storio di Albisola Capo gravitino tutti su via Colombo e non su corso Ferrari.
E' altresì evidente come la funzione del "distributore di benzina" non può più mantenersi in tale sito, in forza dell'art. 24 delle Norne di congruenza per gli Ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC.

L'aggiornamento proposto porta una riduzione del carico insediativo complessivo del PUC pari a:
1.500 mq. x 0,35 mq./mq.[1] = 525 mq. / 25 mq./ab [2]= 21 abitanti

[1] Vedi Scheda Ai A - Area ex Fornace - Norme di congruenza PU ambiti di conservazione e riqualificazione – aree urbanizzate.

La coerenza con il PTCP è garantita in quanto l'art. 35 delle Norme di attuazione prevede per le SU:

1. Le strutture urbane qualificate sono assoggettate al regime normativo di MANTENIMENTO in quanto trattasi di ambiti urbani di ampie dimensioni che si distinguono dal contesto per caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale, tali da identificarli come componenti significative della morfologia urbana.
2. L'obiettivo della norma è quello di evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

L'obiettivo dell'intervento proposto dal S.A. è quello di:

- garantire il recupero dell'immobile e dell'area ad oggi in completo stato di degrado ed in contrasto con la realtà del centro storico, dato lo stato di conservazione e la sua impostazione architettonica;
- eseguire un recupero conservativo e riconversione dell'area all'interno del quale il fabbricato risulta inserito, in conformità alla destinazione d'uso attuale dell'immobile;

Pertanto l'intervento è perfettamente compatibile con la norma di PTCP.
L'inserimento dell'immobile in questione nel sub-ambito AU 1.2 è peraltro in analogia a quanto già effettuato dal PUC per i fabbricati dei civ. 30, 38, 64 e 74 e affacciati su corso Ferrari, che sebbene inseriti nel PTCP in SU nel PUC sono stati correttamente allocati in sub-ambito AU 1.2, in quanto questi non hanno alcuna connessione con il Centro storico propriamente detto.

VAS

Esaminata la "Relazione di verifica preventiva di Assoggettabilità alla VAS" sotteso al progetto di cui trattasi pervenuta al prot.n. 5447 del 22.03.2019 successivamente integrato con nota prot.n. 18099 del 25.09.2019, risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012.

CONVENZIONE URBANISTICA

La Convenzione urbanistica connessa al progetto di cui trattasi e trasmessa dallo SUAP con prot.n. 19605 del 19/10/2018, successivamente integrata e trasmessa con prot.n. 5447/2019 ed infine modificata con n. 18099 del 25.09.2019, prevede la realizzazione a favore del Comune di Albisola Superiore opere a scomputo di oneri di urbanizzazione e più precisamente estratto dall'allegato D e D1, D2, D3, D4 e D5 della convenzione:

A. Marciapiede in fregio a corso Ferrari con aiuola piantumata;
B. Marciapiede, aiuola e parcheggio su via Battisti lato Genova, di proprietà privata e gravata di uso pubblico;
C. Marciapiede, aiuole e sistemazioni stradali su via cesare Barristi e in fregio a corso Ferrari lato Savona;
D. Illuminazione pubblica su corso Ferrari e su via Cesare Battisti;
E. Marciapiede e raccordo centro storico su via Cesare Battisti angolo via Colombo;

Per un importo pari a € 121.655,16, oggetto di scomputo.
La medesima Convenzione prevede il versamento a favore del Comune di Albisola Superiore di € 18.433,00 corrispondenti al costo di costruzione che verrà pagata in unica rata.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé, suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi, a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il contributo straordinario dovuto in base all'articolo 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008.

CONSIDERAZIONI FINALI

[2] Vedi art. 3 comma 3 DM 1444/68.

Nel caso di cui trattasi le modifiche introdotte con l'aggiornamento di cui trattasi, con la soppressione dell'area di intervento a.i.A. "Area ex Fornace" dell'Elaborato 5 "NDC – Aree di conservazione e riqualificazione – Aree urbanizzate" e con la riperimetrazione dell'ambito AU 1.1 e dell'ambito AU 1.2 e la relativa modifica alla "Tavola *2A catastale" e la "Tavola *5A catastale" della Struttura del Piano, **rientrano tra le fattispecie di cui all'art. 43, comma 3 della LR 36/97** in quanto la proposta di aggiornamento del vigente PUC**:**

- è coerente con la Descrizione Fondativa e con il Documento degli obiettivi del P.U.C. in quanto costituisce una riduzione del carico insediativo;

- **è coerente con l'art. 35 delle Norme di attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico** in quanto l'obiettivo dell'intervento proposto dal S.A. è quello di:
  - garantire il recupero dell'immobile e dell'area ad oggi in completo stato di degrado ed in contrasto con la realtà del centro storico, dato lo stato di conservazione e la sua impostazione architettonica;
  - eseguire un recupero conservativo e riconversione dell'area all'interno del quale il fabbricato risulta inserito, in conformità alla destinazione d'uso attuale dell'immobile;
- **non aumenta il carico insediativo complessivo già previsto dal PUC**, mentre ne comporta la riduzione;
- **non individua nuovi Distretti**.

PROCEDIMENTO di ADOZIONE

Per quanto sopra esposto il Settore Territorio ed infrastrutture ha predisposto una bozza di delibera da sottoporre all'esame del competente Consiglio Comunale per:

- dare il preventivo assenso allo SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale relativi all' Istanza [SUAP n°15/2018] - Richiesta permesso di costruire di cui all'art. 10 del D.P.R. 380/2001 per intervento edilizio in C.so Ferrari 84 per insediamento media struttura di vendita alimentari ed extra alimentari (N.C.T. fg.30 mapp.le 680) – Aggiornamento 2/2019 del PUC per inserimento immobile da ambito AU 1.1 a AU1.2 ai sensi dell'art. 43 comma 5 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii - Adozione Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012 - Preventivo assenso al SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale, ai sensi comma 3 e comma 4 dell'art.10 L.R. 10/2012;
- adottare la relazione denominata "Relazione di verifica di Assoggettabilità alla VAS" redatto e modificato dallo Studio Cravero – Bonetto s.s. trasmesso con prot.n. 18099 del 25.09.2019 da cui risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012;
- approvare la bozza di Convenzione urbanistica connesso al progetto di cui trattasi, che prevede la realizzazione a favore del Comune di Albisola Superiore opere a scomputo di oneri di urbanizzazione e più precisamente estratto dall'allegato D e D1 della convenzione:
  A. Marciapiede in fregio a corso Ferrari con aiuola piantumata;
  B. Marciapiede, aiuola e parcheggio su via Battisti lato Genova, di proprietà privata e gravata di uso pubblico;
  C. Marciapiede, aiuole e sistemazioni stradali su via cesare Barristi e in fregio a corso Ferrari lato Savona;
  D. Illuminazione pubblica su corso Ferrari e su via Cesare Battisti;
  E. Marciapiede e raccordo centro storico su via Cesare Battisti angolo via Colombo;

  corrispondenti ad una somma pari a € 121.655,16, oggetto di scomputo.

  La medesima Convenzione prevede il versamento a favore del Comune di Albisola Superiore di € 18.433,00 corrispondenti al costo di costruzione che verrà pagata in unica rata e l'obbligo del Soggetto Attuatore, per i suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi, a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il contributo straordinario dovuto in base

all'articolo 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008.

SUCCESSIVI ADEMPIMENTI

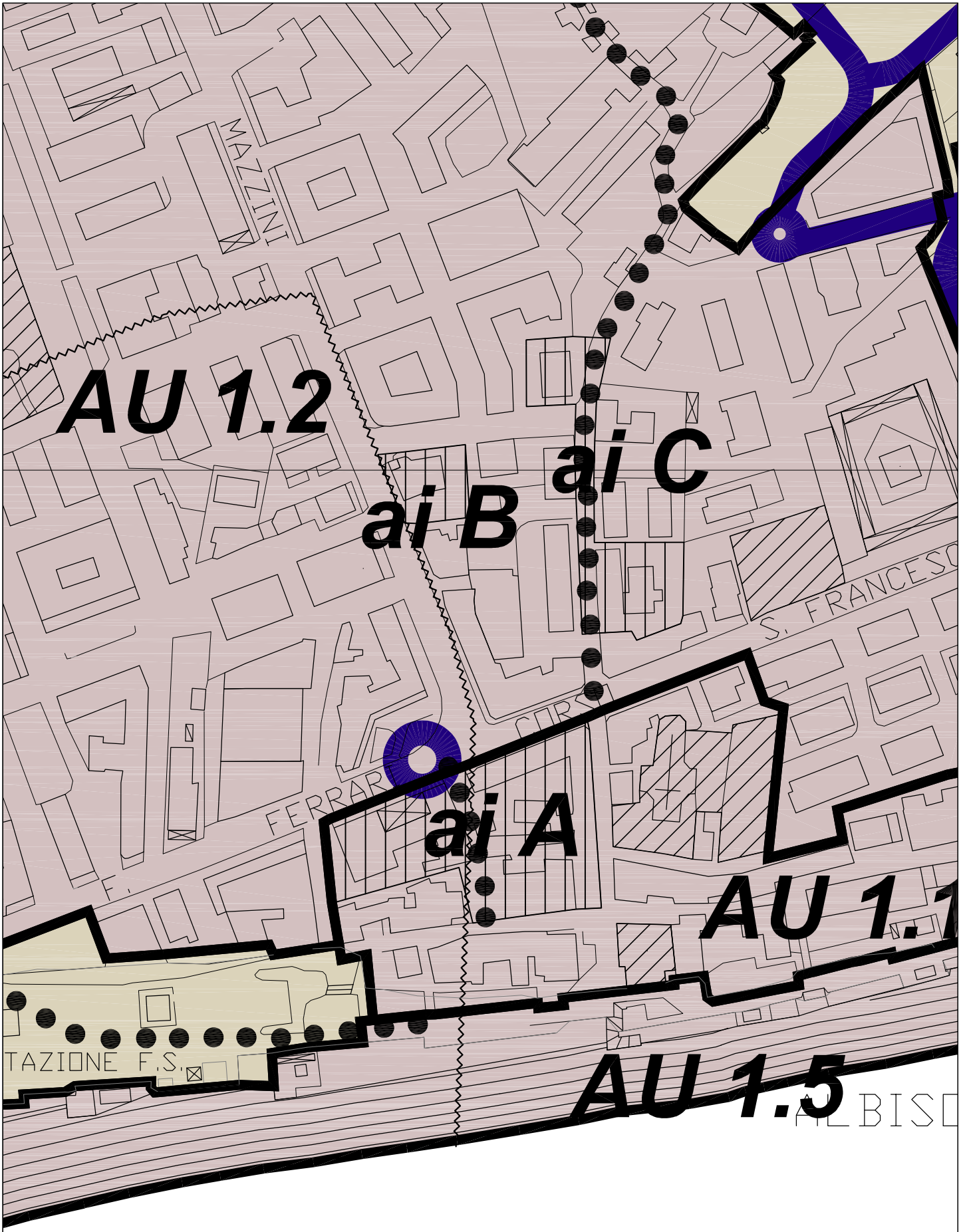
- l'aggiornamento adottato, unitamente al relativo atto deliberativo, sarà pubblicato mediante inserimento nel sito informatico comunale per un periodo di trenta giorni consecutivi, durante il quale chiunque può prenderne visione, estrarne copia e presentare osservazioni, previo avviso, contenente l'indicazione della data di inserimento nel ridetto sito informatico e di messa a disposizione a libera visione presso la segreteria comunale, da pubblicarsi nel BURL e nel medesimo sito informatico nonché, in via facoltativa, divulgato con manifesti od altro mezzo di diffusione ritenuto idoneo;
- nel caso siano pervenute osservazioni il Comune decide con deliberazione di C.C. da assumere entro 45 giorni dalla scadenza del periodo di pubblicità di cui al comma 6.
- nel caso in cui non siano pervenute osservazioni il Comune, entro il termine di 30 giorni dalla conclusione della fase di pubblicità-partecipazione di cui al comma 6, ne dà attestazione e l'aggiornamento del PUC o del PUC semplificato è da ritenersi approvato;
- gli atti deliberativi e gli elaborati dell'aggiornamento sono inseriti nel sito informatico del Comune, depositati presso la segreteria comunale a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione, alla Città metropolitana ed alla Provincia.

All'atto di approvazione dell'aggiornamento, verranno approvati altresì i testi coordinati dalle modifiche intervenute che saranno poi posti a disposizione della cittadinanza sul sito istituzionale del Comune alla sezione Pianificazione Territoriale.

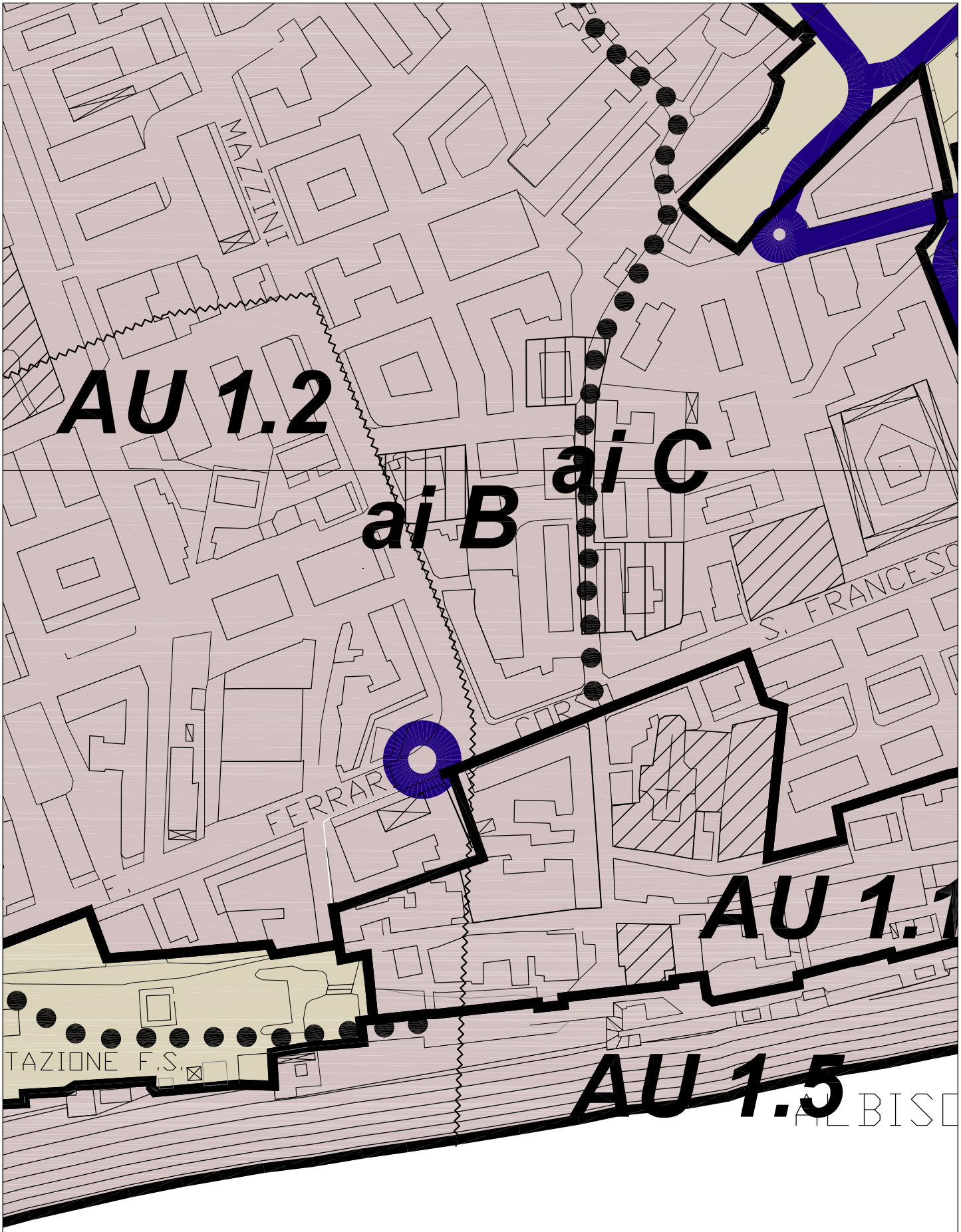
Il Dirigente Responsabile
Arch. Massimo Agamennone

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.LGS 82/2005 ss.mm.ii. e norme collegate

LD



*Tav. *2a PUC vigente - scala 1:2000*



*Tav. *2a PUC in aggiornamento - scala 1:2000*

Aree di intervento

elenco delle schede norma

Scheda	nome area
~~a.i.A.~~	~~Area Ex Fornace~~
a.i.B.	Area tra C.so Mazzini e Via San Pietro
a.i.C.	Area Via San Pietro
a.i.D.	Area ex ristorante Pescetto
a.i.E.	Area Piazza della Libertà (ex SR 23)
a.i.F.	Area La Murta
a.i.G.	Area di completamento tra Luceto e Carpineto
a.i.H.	Area di completamento Carpineto
a.i.I.	Area parcheggio Ellera
a.i.L.	Area antistante piazza Fratelli Bandiera di Ellera

Scheda A. Area Ex Fornace.
Ambito Albisola Capo
Subambito Area di riqualificazione

parametri urbanistici ed edilizi

dimensiona area 5300 mq

funzioni ammesse residenziale, ricettiva,
commerciale al piano terra,
verde pubblico attrezzato

Non si ritiene ammissibile alcun incremento volumetrico rispetto alla volumetria esistente, senza una specifica e motivata verifica, di tipo edilizio – tipologico e storico – ambientale, data la localizzazione in un contesto storico di pregio.
Qualora tale verifica dimostri la fattibilità di un intervento con un incremento volumetrico, valgono comunque i seguenti parametri:

sup. lorda utile max 1.500 mq

n° piani 2

indice 0,35 mq/mq

modalità di attuazione PUO esteso all'intera area

norme transitorie
In assenza di PUO sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e restauro e risanamento conservativo.

Note:

1) L'edificio della ex Fornace e il giardino vincolato possono essere recuperati senza incremento volumetrico con le funzioni ammesse per l'intera area d'intervento.
2) La seconda Fornace dovrà essere mantenuta nella sua tipologia originaria tramite restauro scientifico atto a tutelare la testimonianza storica, produttiva e culturale del manufatto., escluso la funzione residenziale.

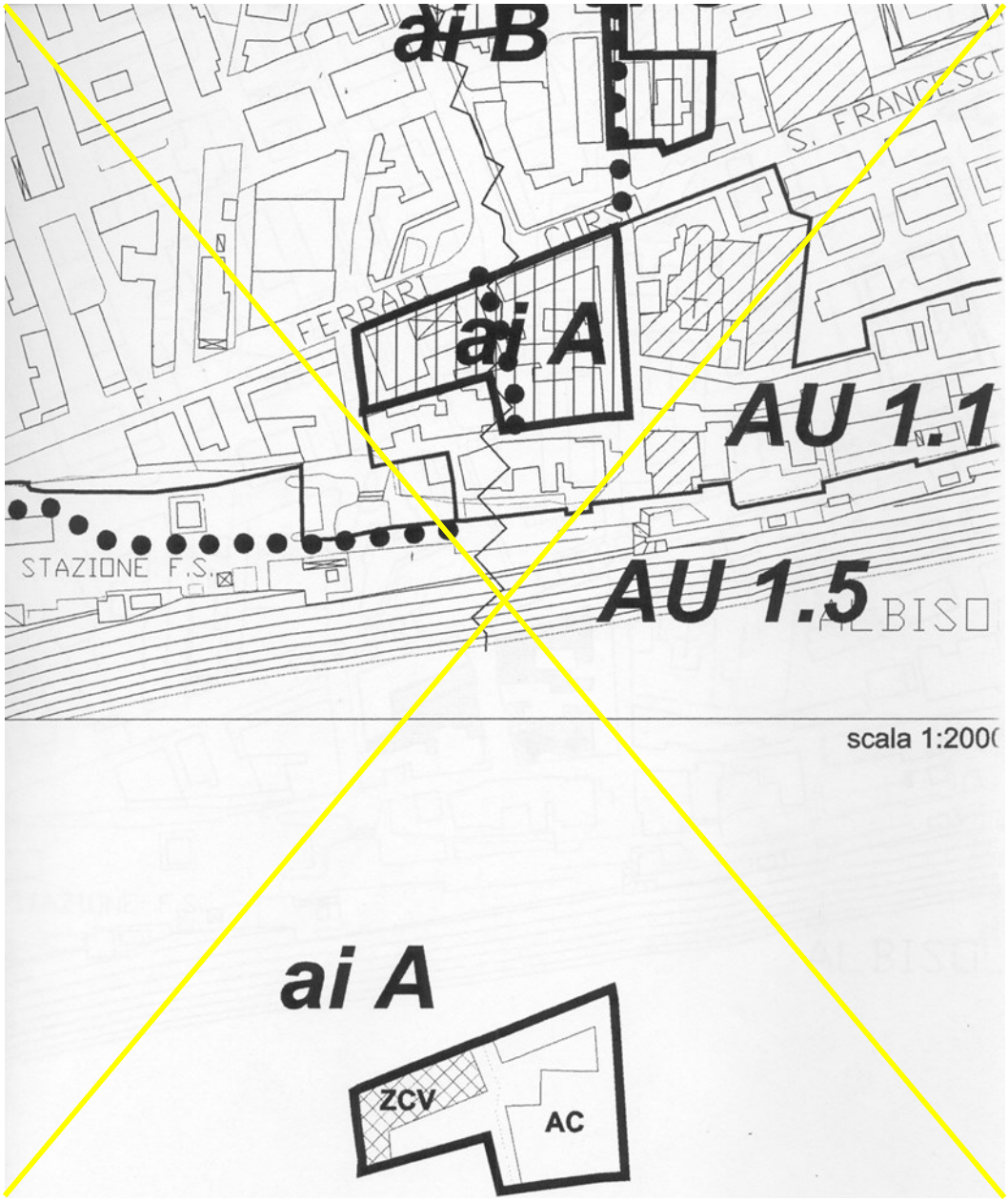
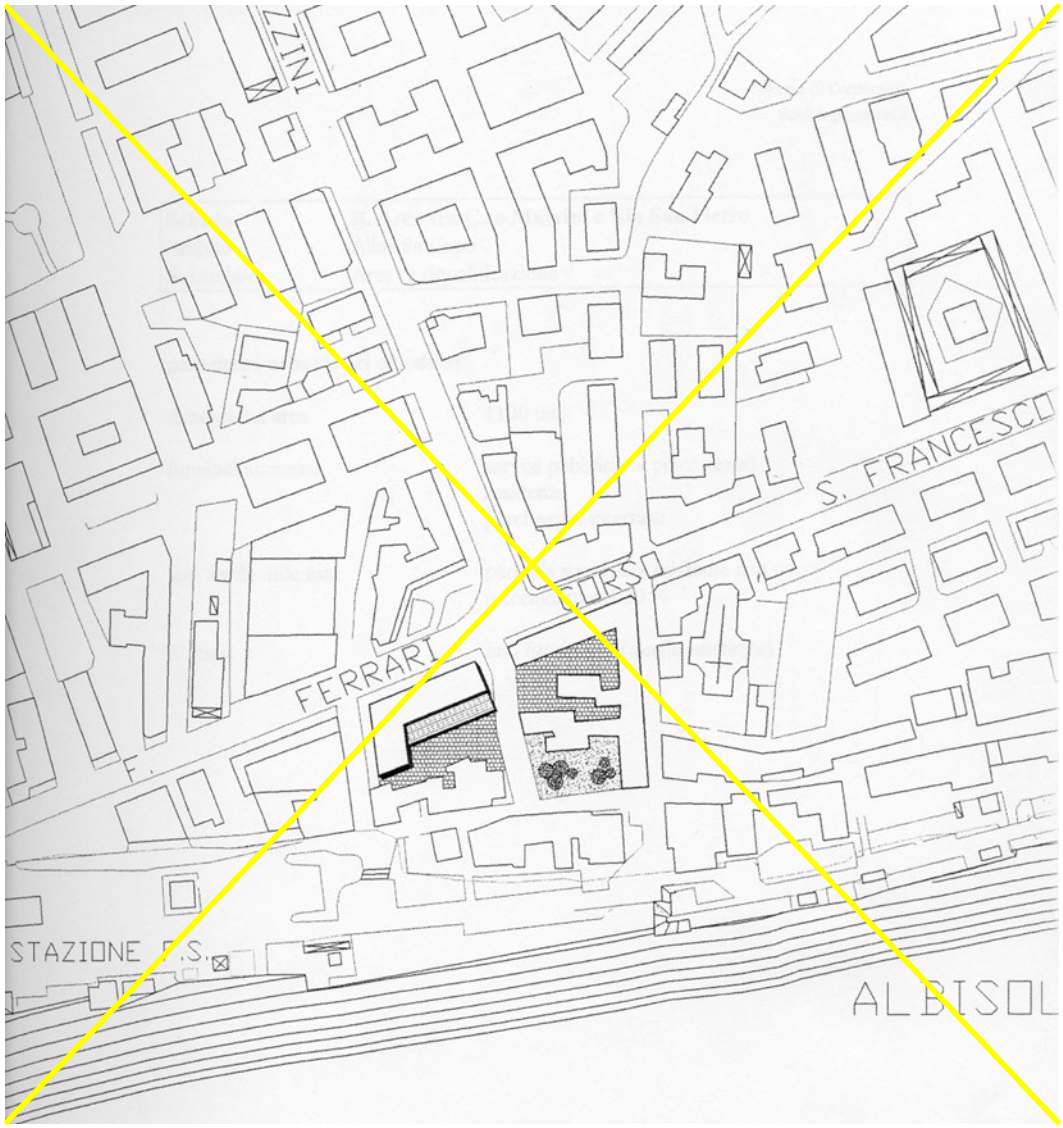
norme idrogeologiche
ai A ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia B del torrente Riobasco. Valgono, quindi, le relative norme.

norme geologiche
Zona A1 della carta della Suscettività geotecnica d'uso
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 la determinazione "in situ" di.alcuni
- parametri geotecnici;
- analisi granulometrica dei depositi alluvionali;

- ~~studio del comportamento della falda; attraverso misurazioni periodiche dei livelli piezometrici;~~
- ~~studi specifici relativi all'interazione tra fascia costiera e mare;~~
- ~~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, la classificazione e la progettazione sismica; (da definire attraverso schede). In particolare dovrà essere verificato il rischio di liquefazione;~~
- ~~analisi delle possibili interferenze tra le opere in progetto e gli edifici esistenti al contorno.~~

ELABORATO n° 5*
Norme di Congruenza
Ambiti di conservazione e riqualificazione
Aree urbanizzate



ELABORATO n° 5*
Norme di Congruenza
Ambiti di conservazione e riqualificazione
Aree urbanizzate