



CITTA' DI ALBISOLA SUPERIORE  
Provincia di SAVONA

ESTRATTO DAL REGISTRO DELIBERAZIONI DEL CONSIGLIO COMUNALE

N.79 Reg. Delib.

N. 1955 Reg. Pubblic.

OGGETTO: Area Servizi AU 1.2 del P.U.C. -

Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau

Adozione di Variante al P.U.C.

L'anno duemilasette addì dodici del mese di novembre alle ore 21.15 presso i locali dell'Asilo del Centro sito in via alla Schiappapietra ad Albisola Superiore, previa consegna della convocazione e successiva integrazione all'Ordine del Giorno come previsto dal Regolamento del Consiglio Comunale, si è riunito il Consiglio Comunale in seduta straordinaria pubblica.

Risultano:

		Presenti	Assenti
1)	PARODI Lionello	1	
2)	DI FABIO Guido	-	1
3)	CAMEIRANO Luigi	1	
4)	VEZZOSO Mario	1	
5)	GROSSO Ivo	1	
6)	MARTOLINI Giovanni	1	
7)	SIRI Sergio	-	1
8)	PARODI Claudio	1	
9)	BOCHICCHIO Marco	-	1
10)	PRETIN Bruno	1	
11)	MAZZA Pietro Carlo	1	
12)	TROGU Massimo	1	
13)	SCHITO Simona	1	
14)	GAGGERO Benedetto	1	
15)	VANZ Vilderio	1	
16)	TESSORE Franco	1	
17)	VIGO Marco	1	
18)	PROVENZANO Aldo	1	
19)	DAMONTE Rocco	1	
20)	VINOTTO Giovanni	1	
21)	CORONA Pietro	1	
	Totale	19	2

Partecipa il Segretario Generale Dr. GENCO Giovanni. Sono assenti giustificati i Consiglieri Bochicchio Marco e Martolini Giovanni. Il Dr. PARODI Lionello - Sindaco - assume la presidenza e constatata la legalità dell'adunanza dichiara aperta la seduta e pone in discussione la seguente pratica segnata all'Ordine del Giorno:



Città di  
**Albisola Superiore**  
Provincia di Savona



Bandiera blu d'Europa

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Vidilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE:**

**OGGETTO: Area AU 1.2 del P.U.C. – Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico  
in Via del Cantau  
Adozione di Variante al P.U.C.**

**PARERE**

Ai sensi dell'art. 49, comma 1 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267, esprime parere favorevole il responsabile dell'Area Territorio Urbanistica, in ordine alla regolarità tecnica.

Il responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica  
(arch. Roberto Delucis)

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Vidilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

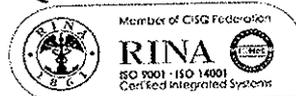
☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

✉ patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



partecipa alla seduta l'Ing. Roberto Manzini, Assessore non Consigliere, senza diritto di voto

## IL CONSIGLIO COMUNALE

SENTITA la relazione dell'Assessore all'Urbanistica.

### PREMESSO che:

- Il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale vigente dal 16 giugno 2004.
- Il P.U.C. vigente, relativamente all'Area AU 1.2 prevede la seguente scheda normativa:

<b>Albisola Capo.</b>	<b>area di riqualificazione 1.2</b>
-----------------------	-------------------------------------

### identificazione

Il subambito in oggetto comprende la maggior parte del tessuto urbano di Albisola Capo, a partire dalla linea ferroviaria fino ad arrivare al litorale, ad eccezione di quelle aree che presentano caratteri particolari e che sono indicate come subambiti specifici.

L'area è organizzata secondo una maglia regolare perpendicolare alla strada statale Aurelia, che si attesta sull'asse principale di Corso Mazzini verso Albisola Superiore. Si tratta di un'area urbana ad elevata densità che si è sviluppata a partire dal periodo post bellico. La residenza è la funzione prevalente, insieme ad un tessuto commerciale piuttosto ricco e a servizi pubblici.

La situazione è sostanzialmente consolidata, ad eccezione di alcune aree che versano in stato di degrado.

### esiti da conseguire

A fronte di una situazione ormai consolidata del tessuto edilizio, non si prevedono sostanziali modificazioni.

L'obiettivo generale che ci si pone è quello di una riqualificazione del tessuto esistente, soprattutto attraverso il ridisegno degli spazi pubblici e la riorganizzazione della viabilità, come si evince dalle tavole di ambiti e distretti e del progetto del verde.

In particolare si intende intervenire su due aree che risultano degradate, o comunque non pertinenti alle caratteristiche dell'ambito, cui si rimanda con le apposite schede norma. La riqualificazione complessiva dell'area è affidata a diversi elementi: gli interventi puntuali si coordinino con gli interventi nei distretti di trasformazione (Gavarry e Foce del Sansobbia). La riqualificazione dell'area passa attraverso la razionalizzazione della viabilità, che si può ipotizzare di medio lungo termine.

### destinazioni d'uso

Sono ammesse le funzioni congruenti con il carattere prettamente residenziale della zona. In particolare:

- residenza (RE)
- servizi pubblici (SE) (AIP) escluso 9.7.6., 9.7.7 e 9.7.8
- esercizi commerciali e terziari in particolare legati al turismo, come ristoranti etc. (SC) (SCT) esclusi 9.3.2, 9.3.3 e

### AREA TERRITORIO ED URBANISTICA

Servizio Urbanistica

Servizio Edilizia Privata

Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri

Sportello Unico delle Attività Produttive

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE

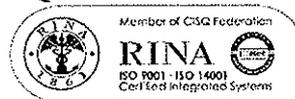
☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

✉: patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

Comune Certificato  
Qualità e Ambiente



#### 9.3.4

- piccoli esercizi artigianali inseriti in edifici residenziali (botteghe), officine per piccole riparazioni e altre attività di servizio compatibili con le tipologie residenziali (PR) escluso 9.2.1, 9.2.2 e 9.2.3
- strutture per l'attività turistica e l'accoglienza. (RI)

Le attività devono essere comunque compatibili con il quartiere dal punto di vista tipologico e dimensionale. Sono escluse le attività che generano traffico pesante o elevati volumi di traffico, e tutte le attività che producono rumori, odori, polveri in misura nociva o molesta.

La superficie massima di vendita degli esercizi commerciali è fissata in 100 mq.

#### modalità di intervento

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia (lett. a, b, c, d, art. 31 legge 457).

Per gli edifici di interesse storico e architettonico sono ammessi interventi tali da non alterare i caratteri meritevoli di tutela.

Per le aree di intervento si rimanda alla scheda norma B e C.

In particolare sono ammessi i seguenti interventi particolari

- ampliamenti o sopraelevazioni condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, senza superare il 20 % del volume esistente e solo per edifici non superiori ai 1500 mc totali. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), la permeabilizzazione dei suoli;
- demolizione e ricostruzione condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, con premio di cubatura di 20 % sul volume esistente e solo nel caso di edifici non superiori ai 1500 mc totali. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), la permeabilizzazione dei suoli;
- apertura di logge e terrazze in funzione della ricomposizione delle facciate e del disegno degli attacchi a terra. La realizzazione di logge e terrazze é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. La realizzazione delle logge e terrazze in progetto dovrà avvenire entro i termini contenuti nell'atto autorizzativo. I nuovi interventi non devono essere aggettanti per più di 2,50 ml dal filo della facciata.
- realizzazione di verande e bow-window mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate. La realizzazione delle verande é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. La realizzazione delle verande e dei bow - window in progetto dovrà avvenire entro i termini contenuti nell'atto autorizzativo. La superficie delle verande non potrà superare i 10 mq per ogni unità immobiliare e, qualora non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo la parte aperta di questi non potrà essere inferiore a 3 mq. La superficie finestrata delle verande non può essere

#### AREA TERRITORIO ED URBANISTICA

Servizio Urbanistica

Servizio Valutazione Privata

Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri

Spartello Unico delle Attività Produttive

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉ [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

#### Comune Certificato Qualità e Ambiente



inferiore ad 1/8 della sommatoria della superficie netta dei vani che su di essa si affacciano.

- formazione di sottotetti, purché costituiscano ampliamento degli alloggi sottostanti ed avere accesso esclusivamente da questi.

Sono esclusi da questi interventi particolari tutti gli edifici vincolati ai sensi della legge 1089/1939 e quelli sottoposti a salvaguardia, tutela o normativa specifica.

Gli interventi non sono cumulabili.

#### Indicazioni di livello locale del PTCP

Assetto insediativo TU (tessuto urbano)  
Assetto vegetazionale COL.ISS (insediamenti sparsi e serre - regime  
normativo di mantenimento)  
Assetto geomorfologico MO - B (modificabilità di tipo B)

#### prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP

Si tratta di parte del territorio ove prevalgono più generali problematiche di ordine urbanistico con probabili interventi diffusi di piccole dimensioni. La disciplina puntuale per gli interventi sull'edificato esistente é regolata dalle seguenti prescrizioni, che costituiscono parte delle norme.

Ogni proposta di intervento in deroga al presente "Codice dei Materiali" deve essere precisamente motivata e può essere ammessa, a giudizio della Commissione Edilizia, sulla base di una documentazione esauriente.

#### INTERVENTI ESTERNI

##### 1) RECINZIONI

1.1 All'interno dell'abitato le recinzioni possono essere formate da muriccioli (max 1.00 m) intonacati o rivestiti, o da elementi in ferro a giorno costituiti da tondini o quadrelle metalliche verniciate e di forma semplice, o dalla combinazione dei due.

1.2 Sono sempre ammesse recinzioni formate da elementi vegetali (siepi e simili), nonché rete metallica plastificata di colore verde scuro per aree agricole esterne all'abitato.

1.3 Fanno eccezione i seguenti casi particolari:

- insediamenti con particolari esigenze (industrie e simili);

per essi il Sindaco potrà concedere o preservare la realizzazione di recinzioni murarie di altezza adeguata a soddisfare le esigenze di decoro esterno e di necessità proprie;

- lungo i percorsi di croce, sulla base di un progetto che dimostri la necessità di ricostruire o mantenere le peculiarità di tali percorsi;
- le recinzioni che superino l'altezza di 1 m sono vietate nei punti e lungo i percorsi panoramici per non ostacolare la

#### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri*

*Spartello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉ [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



percezione visiva del paesaggio.

### 2) DISTACCHI NEI COMPARTI EDIFICATI

2.1 A meno di eccezioni espressamente segnalate, i distacchi e le superfici scoperte interessate da interventi non possono essere usate per deposito di materiali, ma devono essere sistemate a verde privato e a parcheggio, con la messa a dimora di piante di alto fusto e la sistemazione delle pavimentazioni secondo un progetto coerente con la morfologia ambientale e le caratteristiche microclimatiche dell'area;

2.2 Il sottosuolo dei distacchi può essere utilizzato a parcheggio privato o per l'alloggiamento di attrezzature tecnologiche, rispettando le seguenti condizioni:

- \* non siano di norma abbattuti esemplari arborei di alto fusto. Se ciò si rendesse necessario, si deve provvedere alla sostituzione dell'esemplare abbattuto con un altro di essenza caratteristica della zona e delle massime dimensioni tecnicamente ammissibili per un buon attecchimento (e posto a debita distanza dai volumi interrati e dagli edifici);
- \* la copertura dei volumi ricavati deve essere completata con uno strato di humus di spessore non inferiore a 0,40 metri se inerbato e/o piantumato con essenze cespugliose; in caso di piantumazione con alberi di alto fusto dovranno essere ricavate opportune vasche di dimensioni e caratteristiche in funzione delle essenze stesse.

### 3) ALBERATURE

Le alberature lungo i viali e nelle piazze dovranno soddisfare i seguenti requisiti:

3.1 Uso di essenze non necessariamente climatiche, ma compatibili con l'ambiente, che siano resistenti all'inquinamento atmosferico ed, in prossimità del mare, alla salsedine, e che abbiano un sesto di impianto proporzionato alle dimensioni trasversali della strada ed alle distanze dagli edifici esistente.

3.2 Il tipo di essenze utilizzato deve essere uniforme lungo tutto l'asse viario.

3.3 Gli esemplari vanno messi a dimora distanziati tra loro in funzione del loro sesto di impianto in aiuole debitamente delimitate da muretti o in buche non asfaltate né pavimentate, ma protette da un grigliato posato sul terreno, in modo da permettere la penetrazione delle acque meteoriche e la respirazione dell'apparato radicale.

3.4 Nei filari inframmezzati da parcheggi, anche i tronchi vanno protetti con appositi tutori. [p]

*L'ambito AUI.2 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fasce B del torrente Riobasco e C del t.Sansobbia e del t.Riobasco. Valgono, quindi, le relative norme.*

#### **DATO ATTO che:**

- L'Amministrazione Comunale richiedeva la predisposizione di bozza di variante al P.U.C. vigente per la zona attualmente indicata a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau, per consentire la realizzazione di boxes interrati di libero mercato e non, con l'indicazione della modalità di attuazione di un unico intervento, sia nell'area pubblica comunale che in quella privata.

#### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Erogative  
Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉ [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



- Essendo presente nell'Area Territorio ed Urbanistica del Comune la professionalità interna per l'espletamento dell'incarico, la Variante al P.U.C. veniva predisposta dal Responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica arch. Roberto Delucis, in qualità di progettista, con la collaborazione dei funzionari dell'Area Territorio e Urbanistica Geom. Leonardo Pizzorno e Geom. Massimo Rognoni, con la funzione di collaboratori tecnici.
- Il Responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica, con nota del 28.08.2007 prot. 26144, trasmetteva alla amministrazione la bozza di variante richiesta.
- A seguito dell'esame con l'Amministrazione del 09.10.2007, la Variante al P.U.C. in argomento veniva aggiornata.

**RITENUTO** di procedere alla adozione di una variante al P.U.C. ai sensi della L.R. 36/1997 e s.m.i. compatibile con la descrizione fondativa, costituita da una scheda norma da inserire nelle Norme di Conformità e Schede Progettuali degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione delle Aree Urbanizzate del P.U.C., (elaborato 5 bis) allegata alla presente (**Allegato A**) quale parte integrante e sostanziale, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- normare e perimetrare correttamente l'Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau per attività sportive, attività ricreative, verde pubblico;
- mantenere e potenziare la funzione sportiva e ricreativa dell'area mantenendo un carattere unitario;
- valorizzare le aree di proprietà pubblica;
- realizzare nel sottosuolo dell'area di parcheggi, e boxes;
- adottare un progetto unitario di realizzazione dei boxes e posti auto nel sottosuolo al fine di ridurre il numero delle rampe di accesso ed uscita e le intersezioni sulla pubblica via.

**DATO ATTO** che:

- In data 31.10.2007 la Commissione Consigliare Territorio ha esaminato la variante al P.U.C. in argomento, esprimendo parere favorevole all'unanimità.
- La variante al P.U.C. in argomento si compone della scheda progettuale delle norme di conformità con allegata cartografia planimetrica (elaborato 5 bis), costituenti parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (**Allegato A**).
- Il progetto di variante al P.U.C. è stato redatto dal responsabile dell'Area Territorio e Urbanistica arch. Roberto Delucis, in qualità di progettista, con la collaborazione dei funzionari dell'Area Territorio e Urbanistica Geom. Leonardo Pizzorno e Geom. Massimo Rognoni, con la funzione di collaboratori tecnici; il corrispettivo dovuto ai sensi della L. 109/1994 e D.Lgs. 163/2006 sarà liquidato secondo le modalità previste dal regolamento approvato in data 29.10.2007

**RITENUTO** di pubblicare la Variante al P.U.C. che norma l'Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau, unitamente ai relativi atti, per 45 (quarantacinque) giorni consecutivi mediante deposito a libera visione del pubblico, previo avviso del deposito stesso

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Valutazione Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri*

*Spazio Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

E: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it

E: patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, inserito sul sito internet del Comune e divulgato tramite bandiere da inserire nelle bacheche comunali, al fine di permettere, entro il predetto termine, a chiunque abbia interesse di far pervenire al Comune eventuali osservazioni.

**VISTA** la L.R. 36 / 1997 e ss.mm.ii.;

**VISTA** la L.R. 44 / 2000;

**VISTA** la L.R. 19 / 2002;

**VISTO** il D.Lgs. 267 / 2000 e ss.mm.ii.;

**DATO ATTO** che il presente provvedimento non comportando impegno di spesa, né diminuzione di entrata, non necessita del parere del dirigente dell'Area Finanziaria in ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.Lgs. 267 / 2000;

**VISTO** il parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica del responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, allegato;

Con voti: favorevoli 18, contrari 0, astenuti 1 (Pietro Corona), resi ai sensi di legge

### **DELIBERA di**

1) Adottare la Variante al P.U.C. per l'Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau ai sensi della L.R. 36/1997 e s.m.i. compatibile con la descrizione fondativa, costituita da una scheda norma da inserire nelle Norme di Conformità e Schede Progettuali degli Ambiti di Conservazione e Riquilificazione delle Aree Urbanizzate del P.U.C., (elaborato 5 bis) allegata alla presente (**Allegato A**) quale parte integrante e sostanziale, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- normare e perimetrare correttamente l'Area a servizi sportivi e ricreativi in Via del Cantau per attività sportive, attività ricreative, verde pubblico;
- mantenere e potenziare la funzione sportiva e ricreativa dell'area mantenendo un carattere unitario;
- valorizzare le aree di proprietà pubblica;
- realizzare nel sottosuolo dell'area di parcheggi, e boxes;
- adottare un progetto unitario di realizzazione dei boxes e posti auto nel sottosuolo al fine di ridurre il numero delle rampe di accesso ed uscita e le intersezioni sulla pubblica via.

#### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

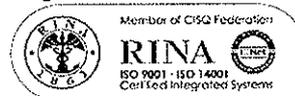
☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉ [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



- 1) Pubblicare la Variante che norma l'Area a servizi sportivi e ricreativi in Via del Cantau, unitamente ai relativi atti, per 45 (quarantacinque) giorni consecutivi mediante deposito a libera visione del pubblico, previo avviso del deposito stesso pubblicato all'Albo Pretorio Comunale, inserito sul sito internet del Comune e divulgato tramite locandine da inserire nelle bacheche comunali, al fine di permettere, entro il predetto termine, a chiunque abbia interesse di far pervenire al Comune eventuali osservazioni.
- 2) Dare mandato al responsabile dell'Area Territorio ed Urbanistica - arch. Roberto Delucis, responsabile del procedimento, di curare gli adempimenti conseguenti al presente provvedimento

Tutti i documenti menzionati al punto 1) del dispositivo fanno parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Successivamente con voti unanimi, resi ai sensi di legge

### DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267.

---

#### AREA TERRITORIO ED URBANISTICA

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Valutazione Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP, Esproprie*

*Spazio Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

E3: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

E3: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato  
Qualità e Ambiente**



**Allegato "A"**

Elaborato n° 5bis

# COMUNE DI ALBISOLA SUPERIORE

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**  
**Servizio Urbanistica**

## **Variante 2007** **al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.)** **Area a Servizi Sportivi e verde pubblico** **in Via del Cantau**

**NORME DI CONFORMITA' E SCHEDE PROGETTUALI**

**AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

### **AREE URBANIZZATE**

PROGETTISTA:

Arch. Roberto Delucis – Resp. Area Territorio ed Urbanistica

COLLABORATORI TECNICI:

Dott. Geom. Leonardo Pizzorno – Resp. Servizio Edilizia Privata dell'Area Territorio ed Urbanistica

Geom. Massimo Rognoni – Resp. Servizio Patrimonio, ecc. dell'Area Territorio ed Urbanistica

IL SINDACO

Dott. Lionello Parodi

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

Arch. Mario Vezzoso



#### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

**Servizio Urbanistica**

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,*

*Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Pag. **1** di **7**

## Variante 2007 al PUC

Norme di Conformità

Ambiti di conservazione e riqualificazione

Scheda	<b>Area a Servizi Sportivi in Via del Cantau</b>
Ambito	Albisola Capo
Subambito	Area di Conservazione e Riqualificazione

### Parametri Urbanistici ed Edilizi

Dimensioni area	3.000 mq. Circa.
Obbiettivi	<p>Corretta perimetrazione dell'area a Servizi Sportivi in Via del Cantau per attività sportive, attività ricreative, verde pubblico.</p> <p>Mantenimento e potenziamento della funzione sportiva e ricreativa dell'area mantenendo un carattere unitario.</p> <p>Realizzazione nel sottosuolo dell'area di parcheggi e boxes.</p> <p>Valorizzazione delle aree di proprietà pubblica.</p> <p>Progetto unitario di realizzazione dei boxes e posti auto nel sottosuolo al fine di ridurre il numero delle rampe di accesso ed uscita e le intersezioni sulla pubblica via.</p>
Funzioni ammesse	<p>Attività sportive, attività ricreative, verde pubblico.</p> <p>Parcheggi, boxes di libero mercato e pertinenziali, privati e pubblici, interrati o seminterrati (sia nella parte pubblica che privata dell'area) esclusivamente se prevedono il mantenimento della destinazione ad attività sportive, attività ricreative, verde pubblico, in superficie.</p>

#### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

##### **Servizio Urbanistica**

Servizio Edilizia Privata

Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,

Espropri

Sportello Unico delle Attività Produttive

Piazza della Libertà 19 - 17011 ALBISOLA  
SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉ [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉ [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Pag. **2** di **7**

	Vietate le altre funzioni.
cap. lorda utile max	Superficie per spazi sportivi aperti pari alla superficie esistente.  Fabbricati di servizio alla attività sportiva (massimo 5% della superficie totale della superficie per attività sportive e ricreative in superficie).
N° piani e altezza fuori terra	1 o più piani interrati o seminterrati per boxes o posti auto (max. + 50 cm. rispetto al profilo naturale del terreno).  Strutture mobili stagionali di copertura dei campi sportivi con altezza massima di m. 9,50.
Distanze	Le realizzazioni al di sotto del profilo naturale del terreno non sono soggette al mantenimento delle distanze dai confini e dai fabbricati stabilite.  Distanza dai confini 1,5 m, , derogabile con accordo tra le parti.  Distanza dalle costruzioni 3 m.
Modalità di attuazione	Permesso di costruire convenzionato che preveda un progetto unitario di realizzazione dei boxes e posti auto nel sottosuolo ed il mantenimento dell'area sportiva, ricreativa e di verde pubblico, nel soprasuolo.
Margini di flessibilità	Profilo del terreno sistemato + 50 cm. rispetto alla quota del profilo naturale del terreno. Per la sola parte del giardino pubblico la quota del terreno sistemato potrà allinearsi al livello dell'area sportiva inferiore adiacente.  Strutture mobili stagionali di copertura dei campi sportivi + 50 cm. rispetto all'altezza massima consentita; la somma

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

**Servizio Urbanistica**

Servizio Edilizia Privata

Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,

Espropri

Sportello Unico delle Attività Produttive

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Pag. **3** di **7**

con il margine di flessibilità del terreno sistemato non dovrà superare + 50 cm..

Non costituisce variante l'adeguamento del perimetro del subambito all'effettiva consistenza catastale in sede di attuazione delle previsioni.

E' consentito l'utilizzo delle superfici necessarie per la realizzazione degli accessi all'autorimessa interrata (rampe, spazi per accessi, ecc.)

### **Area a Servizi Sportivi in Via del Cantau**

#### **Zona B1b della carta della Suscettività geotecnica d'uso**

*L'indagine ai sensi del D.M.11.3.88 dovrà comprendere:*

- rilevamento geolitologico di dettaglio
- definizione della potenza e della distribuzione dello strato eluviale eventualmente con prove penetrometriche se la granulometria lo consente e/o pozzetti geognostici
- verifiche di stabilità dei pendii naturali

### **AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,*

*Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA  
SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Pag. **4** di **7**



P.U.C. - tav. \*2a - STATO ATTUALE

scala 1:1000



P.U.C. - tav. \*2a - VARIANTE

scala 1:1000

**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

*Servizio Urbanistica*

*Servizio Edilizia Privata*

*Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,*

*Espropri*

*Sportello Unico delle Attività Produttive*

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA  
SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Pag. **5** di **7**





**AREA TERRITORIO ED URBANISTICA**

Servizio Urbanistica

Servizio Edilizia Privata

Servizio Patrimonio, Demanio, Ufficio Casa, ERP,

Espropri

Sportello Unico delle Attività Produttive

Piazza della Libertà 19 – 17011 ALBISOLA  
SUPERIORE

☎ 019.48.22.95 - ☎ 019.48.05.11 - ☎ 019.48.79.27

✉: [urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it)

✉: [patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it](mailto:patrimonio@comune.albisola-superiore.sv.it)

codice fiscale partita IVA 00340950096

Sindaco:

"Punto sei: Area Servizi AU 1.2 del P.U.C.- Area a Servizi Sportivi e Verde Pubblico in Via del Cantau  
Adozione di Variante al P.U.C.

La presenta l'Assessore Vezzoso."

Segretario:

"(omissis- non comprensibile per voce fuori campo). Siccome nella .. (omissis- non comprensibile) allegata, di cui alle pagine cinque e sei dell'allegato (omissis- non comprensibile).. È stata fatta una modifica rispetto a quella messa a disposizione dei Consiglieri, quindi quella che era messa in visione, adesso viene distribuita a tutti la copia di quello che viene votato oggi. Perché sulla pagina cinque e sulla pagina sei c'è una piccola modifica." (omissis- non comprensibile).

Assessore Vezzoso:

"Si tratta di deliberare una piccolissima variante per l'area sportiva del tennis Cantau, al fine di favorire sia la valorizzazione di un bene pubblico e la conseguente realizzazione di parcheggi interrati sotto la suddetta area. Se non ci sono domande, avendo già discusso la pratica in Commissione ed essendo la cartina che vi è stata data una mera trasposizione tecnica di confini catastali e lotti più o meno interessati dall'intervento, io aprirei la discussione su questa proposta di deliberazione. Grazie."

Segretario:

"(ad intervento di voce fuori campo – non registrata – risponde): è un angolino in alto a sinistra.."

Sindaco:

"È un piccolo angolino, guarda, Vilder."

Segretario:

"Poi, siccome votate questa, dovete sapere che."

Sindaco:

"Volete fare qualche osservazione?"

Intervento di voce fuori campo:

"Un angolino che non è neanche interessato poi dallo. Qui c'è anche una causa legale in piedi, quindi."

Sindaco:

"Nel merito mi pare che la Commissione si fosse espressa in modo favorevole. Vero?"

Intervento di voce fuori campo:

"Vanz voleva aumentare il numero dei box, però gli abbiamo detto di no (omissis- non comprensibile)"

Sindaco:

Beh, qui andiamo a votare semplicemente la trasformazione, la possibilità urbanistica di fare dei box, poi nel merito vedremo il progetto, ecco. Però, in questo modo, si vuol dare una risposta ai bisogni di posti auto di quell'area e sistemare un pochino le strade intorno, ecco. Vigo.."

Consigliere Vigo:

"Già in Commissione avevamo trattato l'argomento, mi sembra, votando all'unanimità la variante al Piano. Io, siccome è l'ennesima variante che viene presentata, dopo quella della Gavarry, e siccome c'è indubbiamente una parte comunale, una proprietà comunale, che insiste sull'area, che mi sembra sia stata quantificata in 500 e 1.000 metri quadrati, più o meno, è giusto, è giusto che il nostro Comune valorizzi le proprietà, però le valorizzi veramente nel modo più corretto in assoluto. Quindi, io mi auguro che, siccome qui di nuovo parliamo di una variante che porterà senz'altro ricchezza nelle casse comunali, e mi auguro in maniera estremamente congrua, ma anche, penso, grande soddisfazione per il soggetto attuatore e per il privato che è titolare di queste aree. Quindi, ecco, chiedo se, non so se l'Amministrazione, la Maggioranza, ha già pensato a come valorizzare questa proprietà. Perché in effetti non vorrei che fosse come altre valorizzazioni, non ultima la Gavarry, dove a mio avviso non si è fatto tutto quello che si poteva fare, e visto che anche questa è una zona indubbiamente dove senz'altro ci può essere l'esigenza di avere dei box interrati, ma ricordo anche me è una zona estremamente chiusa dove ci sono diversi palazzi intorno all'area che sarà oggetto di scavo, quindi, ecco, anche ovviamente oltre a quella che sarà la valorizzazione della parte comunale cercare anche di fare in modo che, a livello di oneri e di opere, ci sia soddisfazione per tutti quelli che sono i residenti in quell'area. Niente, chiedo, come dicevo prima, se avete già pensato come Maggioranza, come Giunta, a quella che può essere la valorizzazione di questa proprietà comunale."

Sindaco:

"Sì, la valorizzazione di quell'area e la riqualificazione di quell'area. Noi tendiamo a riqualificare, a valorizzare ma per riqualificare, ovviamente non avremmo mai pensato di andare a vendere un appezzamento di proprietà senza una finalità. La finalità è quella di dare una risposta ai bisogni di posti auto di quell'area, l'esigenza è quella di sistemare, c'è un po' di disordine in quelle strade, di sistemare e dare ordine a quelle strade, cercando di fare qualche marciapiede, forse qualche senso unico. Sistemare quell'area dal punto di vista della viabilità e della risposta in termini di bisogni di posto auto, ecco. Sicuramente c'è un ritorno, sicuramente ci sarà un ritorno, per le casse comunali, che probabilmente sarà gettato tutto, speso tutto, in quell'area, perché poi è quello che ci interessa in modo particolare. Prego che non mi senta Ivo Grosso, ma.

somma, è quello che ci interessa in particolare, al di là delle casse comunali che piangono, però è di stemare il territorio, fare la nostra funzione e dare la risposta ai bisogni dei cittadini. Là, in quell'area, c'è disordine, c'è bisogno di posti auto, e con questo intervento andiamo a realizzarlo. Questa è la nostra finalità. Come? Gli Uffici ci indicheranno quale sarà la procedura corretta e di Legge che ci permetta di valorizzarla."

Consigliere Vigo:

"Scusa, solo ancora una precisazione. Senz'altro chi attuerà il progetto, chi costruirà, sarà penso portato a fare anche opere nella zona, no? Ritengo. Ecco, però, quello che ho chiesto prima, siccome sull'area insiste una proprietà del Comune in termine di metri quadrati di terreno, a quanto ho capito dalla tua risposta, mi dici: con quello che ricaveremo realizzeremo delle opere nella zona. Ecco, ti chiedo con quale metro intendete valorizzare questa proprietà? Cioè, cosa.? Avete già stimato, secondo anche i colloqui che avete avuto magari con il soggetto attuatore, con la proprietà, quanto può valere quella zona? Perché lì sotto ci faranno dei garage e in quella zona, ritengo, ritengo che in quella zona, anche per garage venduti in zone limitrofe negli ultimi mesi, il valore del garage sia un valore estremamente elevato: parliamo di valori intorno ai 55 - 65 mila Euro a garage, anche 65 in Via Morando, l'ultimo venduto. Quindi, ecco, chiedo se c'è stata una.. Come intendete sfruttare e come intendete valorizzare, in termini monetari, questa situazione?"

Sindaco:

"Al massimo. Al massimo. Dipenderà, però, dal progetto. Cioè, dovremo confrontarci sul progetto, vederlo tutti insieme. Sarà un progetto che verrà approvato in Consiglio Comunale e quindi con le osservazioni di tutti i Consiglieri. Non sappiamo quanti garage ci usciranno fuori, abbiamo delle idee di massima ma non sappiamo. Dobbiamo andare a verificare puntualmente il progetto e vedere quali risorse ci possono.. A seconda di quanti garage ci fai, se fai tre piani e ci escono tot garage, se fai un piano ce ne escono di meno. Ci confronteremo sul progetto e di conseguenza capiremo quali risorse possono in qualche modo tornarci. Direi che è prematuro, è prematuro in questa fase dare delle risposte che poi si rivelerebbero non puntuali e quindi.. Premature, ecco. Io, se c'è ancora qualche osservazione, altrimenti metterei in votazione questo punto all'ordine del giorno."

D.C.C. 79/2007

Fatto, letto e sottoscritto:

IL PRESIDENTE  
(Dr. LIONELLO PARODI)

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. GIOVANNI GENCO)

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Il sottoscritto Segretario Generale certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio di questo Comune il giorno 28 NOV 2007 e vi rimarrà per quindici giorni consecutivi.

Li, 28 NOV 2007

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. GIOVANNI GENCO)

DICHIARAZIONE DI ESECUTIVITA'

ATTO NON SOGGETTO AL CONTROLLO

La presente deliberazione non essendo soggetta al controllo è divenuta esecutiva il 10/12/2007 ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000

Li, 20 DIC 2007

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. GIOVANNI GENCO)

ATTO SOGGETTO AL CONTROLLO

Trasmesso al Co.Re.Co. con nota prot. n. \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ ricevuta Co.Re.Co. il \_\_\_\_\_. Divenuto esecutivo il \_\_\_\_\_ per:

- comunicazione in data \_\_\_\_\_ del Co.Re.Co. di non aver riscontrato vizi di legittimità ai sensi del c. 1 art. 134 del D.Lgs. 267/2000;
- decorrenza dei 30 giorni dal ricevimento dell'atto da parte del Co.Re.Co., ai sensi dell'art. 134, c. 1, D.Lgs. n. 267/2000;
- decorrenza del termine:
  - a seguito sospensione con nota Co.Re.Co. prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e trasmissione chiarimenti con nota prot. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ con ricezione Co.Re.Co. in data \_\_\_\_\_
  - a seguito audizione avvenuta in data \_\_\_\_\_ previa convocazione del \_\_\_\_\_

ANNULLATA dal Co.Re.Co. con atto prot. n. \_\_\_\_\_ nella seduta del \_\_\_\_\_

Li, \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. GIOVANNI GENCO)

ATTO ASSOGGETTATO AL CONTROLLO su richiesta prot. \_\_\_\_\_ dei Consiglieri trasmesso al CORECO in data \_\_\_\_\_ ns. prot. \_\_\_\_\_ con ricezione CORECO il \_\_\_\_\_

Esecutivo il \_\_\_\_\_ per decorrenza dei 15 gg. senza che il CORECO si sia pronunciato.

Li, \_\_\_\_\_

EFFICACIA

Ha acquistato efficacia il \_\_\_\_\_ per conferma avvenuta con atto consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
(Dr. GIOVANNI GENCO)