



# Città di Albisola Superiore

Provincia di Savona

**Settore Territorio e Infrastrutture**

**Determinazione**

Proposta DTS20 - 10 - 2019

*PPT9/2019*

**OGGETTO:** Istanza [SUAP n°11/2019] - Richiesta permesso di costruire per realizzazione fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all'ingrosso da erigersi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti. Intervento di ristrutturazione ai sensi dell'art. 15 del PUC di Albisola Superiore lett. d) per immobile in via dei Gervasio 25 – Aggiornamento 4/2019 del PUC per modifica normativa sub-ambito AU 1.4.1 ai sensi dell'art.43 comma 5 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii - **Determinazione conclusiva del procedimento ai sensi dell'art. 43, comma 7 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii..**

## **IL DIRIGENTE RESPONSABILE del Settore Territorio ed Infrastrutture**

### **Premesso che:**

- in data 16 giugno 2004 è entrato in vigore il P.U.C.;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 72 del 18.12.2014 è stato approvato di confermare la validità, l'attualità e l'adeguatezza della struttura generale del piano come derivante dal piano approvato e modificato con le numerose varianti intervenute;
- con delibera di C.C. n. 42 del 09/11/2015 sono state approvate le "linee di indirizzo operative per il calcolo del contributo straordinario cui all'art.16, comma 4, lett. d-ter d.p.r. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008" disponibile sul sito alla voce "Avvisi" del Servizio Pianificazione Territoriale;
- con delibera di CC n. n. 54 del 13.12.2017 è stato approvato ai sensi del comma 8 dell'art. 43 della Legge Regionale 36/97 l'aggiornamento del PUC;
- con Determinazione Dirigenziale DT. 584 del 05.10.2018 è stato approvato, ai sensi del comma 8 dell'art.43 della Legge Regionale 36/97, l'aggiornamento 2/2018 del PUC relativo alla Microzonazione sismica di I° livello (D.G.R. n. 471/2010 e s.m.i.);

**Considerato che** è pervenuta domanda unica presso lo Sportello Unico delle Attività Produttive (numerata SUAP 11/2019) in gestione associata c/o il comune di Albissola Marina pervenuta in data 05/03/2019 prot.n. SUAP 3128 dai Sig.ri Gattiglia Ercole Giacomo legale rappresentante della Ditta SOGEGROSS, Botta Ambrogio legale rappresentante della Ditta ALFA S.r.l., relativa a richiesta di permesso di costruire per realizzazione fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all'ingrosso da erigersi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti;

### **Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n. 27 del 29.07.2019** con il quale:

- è stato dato il preventivo assenso allo SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale relativi all'Istanza [SUAP n°11/2019] - Richiesta permesso di costruire per realizzazione fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all'ingrosso da erigersi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti, per immobile in via dei Gervasio 25, ai sensi comma 3 e comma 4 dell'art.10 L.R. 10/2012 composto dei seguenti elaborati:

ELABORATI		
1	Rapporto preliminare di non assoggettabilità a VAS – relazione urbanistica (in sostituzione a quella trasmessa con prot.n.5418/2019)	Prot.n. 13222 del 15.07.2019
2	Bozza di Convenzione + 8 allegati: all.1: individuazione aree a standards ed aree oggetto di cessione/permuta; all.2: individuazione aree a standard ed aree oggetto di cessione/permuta su base catastale;	

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**

all.3: individuazione opere di urbanizzazione all.4: computo metrico estimativo all.5: quadro economico dell'opera all.6: tipo di frazionamento catastale all.7: individuazione opere di urbanizzazione nuovo parcheggio Via Mariconi all.8: computo metrico estimativo nuovo parcheggio via Mariconi	
--	--

scaricabili, sul sito informatico del Comune nella sezione della "Pianificazione Territoriale – Procedimenti adottati”;

- è stato dato atto che il progetto relativo all’istanza [SUAP n°11/2019] per l’intervento di cui trattasi è composto degli elaborati disponibili sul portale SUAP;
- è stata adottata la relazione denominata “Rapporto preliminare di non assoggettabilità a VAS – relazione urbanistica” redatto dall’Arch. Pier Giorgio Castellari 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;
- adottata ai sensi del comma 5 dell’art. 43 della legge regionale 36/97 l’aggiornamento al PUC necessario ai fini della conformità urbanistica del progetto di intervento di cui trattasi che si concretizza con:
  - con la modifica alla scheda del sub-ambito AU 1.4.1:

Albisola Capo.	area produttiva 1.4.1						
<p><b>identificazione</b> L’area classificata AU 1.4.1 è a completa destinazione industriale, adiacente al Distretto di Trasformazione ‘Foce del Sansobbia’, al confine con il Comune di Albissola Marina; caratterizzata da capannoni industriali, con attività in funzione.</p>							
<p><b>esiti da conseguire</b> Si conferma la destinazione produttiva, poiché rimangono le poche aree industriali ancora in attività, soprattutto legate alla tradizionale industria della ceramica. Si intende comunque ridurre l’impatto di queste attività nei confronti del tessuto adiacente. In particolare attraverso la riorganizzazione del distretto, riorganizzando la viabilità di servizio rispetto alla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature o ridefinendo il fronte degli edifici sul Sansobbia e sulle aree al contorno, controllando eventuali fonti di inquinamento acustico, dell’aria e dell’acqua.</p>							
<p><b>destinazioni d’uso</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– destinazione produttiva (PR)</li> <li>– uffici, residenze di servizio alla funzione produttiva</li> <li>– <b>9.3.3 commercio all’ingrosso</b></li> </ul>							
<p><b>modalità di intervento</b> Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, adeguamento infrastrutturale, miglioramento ambientale. I limiti del sub ambito coincidono con il territorio asservito dall’edificazione esistente. E’ ammessa la ristrutturazione edilizia e la <b>demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico</b>, al fine di ridefinire l’assetto lungo il Sansobbia o verso le aree adiacenti per una riqualificazione urbana.</p>							
<p><b>indicazioni di livello locale del PTCP</b></p> <table> <tr> <td>Assetto insediativo</td> <td>TU (tessuto urbano)</td> </tr> <tr> <td>Assetto vegetazionale</td> <td>COL.ISS.MA (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)</td> </tr> <tr> <td>Assetto geomorfologico</td> <td>MO - B (modificabilità di tipo B)</td> </tr> </table>		Assetto insediativo	TU (tessuto urbano)	Assetto vegetazionale	COL.ISS.MA (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)	Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)
Assetto insediativo	TU (tessuto urbano)						
Assetto vegetazionale	COL.ISS.MA (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)						
Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)						
<p><b>prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP</b> Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione del fronte prospiciente sul fiume Sansobbia, nella ricerca di un deciso miglioramento della qualità ambientale ed architettonica.</p>							
<p><b>norme idrogeologiche</b></p>							

L'ambito AU.1.4.1 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente t. Sansobbia. La zona di raccordo tra gli ambiti AU1.5 e AU1.4.1 ricade parzialmente in fascia B. Valgono, quindi, le relative norme.

#### **norme geologiche**

Per l'area AU4, presso Grana, che ricade in zona A1 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico la relazione geologico tecnica dovrà comprendere:

- prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici, con prove di laboratorio per la caratterizzazione geotecnica e sismica dei materiali alluvionali;
- presenza e livelli della falda. In caso di volumi interrati si applica l'art. 5 comma h delle Norme Generali;
- prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
- per la subirrigazione si fa riferimento all'art 10 delle norme generali.

- le modifiche alle tavole \* 2a e analoghe come da allegato "B" alla deliberazione;

**Considerato** che con la medesima delibera di CC n° 27/2019 è stato dato atto che il progetto di aggiornamento adottato:

- rientra tra le fattispecie di cui al comma 3, punto c) all'art. 43 della LR 36/97;
- è coerente con la Descrizione Fondativa e con il Documento degli obiettivi del P.U.C.;
- è conforme con le indicazioni e le prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- esclude l'applicazione della L.R. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni;

**Si evidenzia** che con la delibera di adozione è stato approvato l'emendamento, presentato dal Gruppo Consiliare "Passione in Comune Baccino Sindaco" allegato sub. lett. "D" della deliberazione, ove si chiede che l'Amministrazione comunale si attivi per ottenere dal soggetto proponente l'impegno formale e sostanziale, in sede di convenzione, nel nuovo insediamento produttivo sito in Via dei Gervasio n. 25, di dare priorità nella selezione alle persone residenti in Albisola Superiore in possesso dei requisiti professionali richiesti e di garantirne l'assunzione di almeno il 50% nell'ambito delle nuove assunzioni;

**Rilevato che** al fine di garantire osservazioni e/o opposizioni in merito ai sensi del comma 6 dell'art. 43 della L.R. 36/1997 il testo della delibera ed i suoi allegati sono stati pubblicati a libera visione del pubblico all'Albo pretorio del Comune di Albisola Superiore il 23.08.2019 ed attraverso avviso di deposito:

- sul sito internet del Comune di Albisola Superiore il 02.08.2019;
- sul B.U.R.L. n° 33 del 14.08.2019;

**Atteso che** entro il termine di trenta giorni consecutivi, stabiliti a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL e quindi scadente il 16.09.2019 alle ore 12:00, **non sono pervenute osservazioni**;

**Considerato che** il comma 7 dell'articolo 43 della LR 36/97 prevede che *"...nel caso in cui non siano pervenute osservazioni il Comune, entro il termine di trenta 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..."*;

**Richiamata** la Legge Regionale n. 32/2012 e ss.mm.ii.;

**Premesso** che:

- con nota prot.n. 14678 del 02.08.2019 è stata inoltrata al Settore Politiche Ambientali e Edilizia privata richiesta di parere di competenza ai sensi della Legge Regionale 32/2012;
- con prot.n. 20385 del 30.10.2019 è stato inviato il provvedimento DT/647/2019;

**Vista** la **Determinazione DT/647/2019 del 29-10-2019** *"Parere ai sensi della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii. in materia di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica dell'aggiornamento n. 4 del Piano Urbanistico Comunale per realizzazione fabbricato ad uso produttivo per commercio all'ingrosso immobile in via Dei Gervasio civ.25 - SOGEGROSS S.p.a."*;

**Rilevato** che con il parere ai sensi della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii. in materia di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, di cui al provvedimento DT/647/2019, è stato determinato in particolare ed ai fini della presente:

- di **NON attivare la Verifica di Assoggettabilità alla VAS** per quanto espresso in premessa

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**

dell'aggiornamento n. 4 al P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) per realizzazione fabbricato ad uso produttivo per commercio all'ingrosso - immobile in via Dei Gervasio civ.25 - Proponente SOGEGROSS SpA, con l'osservanza della seguente prescrizione:

- Nella scheda sub ambito AU 1.4.1, contenuta nell'Elaborato n°5 del PUC, deve essere inserita la seguente norma quale carattere generale tra le "norme idrogeologiche":

*"Negli interventi di Ristrutturazione e Demolizione con Ricostruzione, qualora l'area esterna pavimentata abbia estensione superiore a mq. 100, è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale. L'uso di pavimentazione drenante è comunque raccomandato anche per la parte restante.*

*La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in presenza di comprovate esigenze ambientali connesse all'esercizio di attività produttive che richiedano la completa impermeabilizzazione dell'area stessa."*

Si riporta la scheda del P.U.C. aggiornata:

<b>Albisola Capo.</b>		<b>area produttiva 1.4.1</b>
<b>identificazione</b>		
L'area classificata AU 1.4.1 è a completa destinazione industriale, adiacente al Distretto di Trasformazione 'Foce del Sansobbia', al confine con il Comune di Albissola Marina; caratterizzata da capannoni industriali, con attività in funzione.		
<b>esiti da conseguire</b>		
Si conferma la destinazione produttiva, poiché rimangono le poche aree industriali ancora in attività, soprattutto legate alla tradizionale industria della ceramica. Si intende comunque ridurre l'impatto di queste attività nei confronti del tessuto adiacente. In particolare attraverso la riorganizzazione del distretto, riorganizzando la viabilità di servizio rispetto alla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature o ridefinendo il fronte degli edifici sul Sansobbia e sulle aree al contorno, controllando eventuali fonti di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua.		
<b>destinazioni d'uso</b>		
–	destinazione produttiva (PR)	
–	uffici, residenze di servizio alla funzione produttiva	
–	9.3.3 commercio all'ingrosso	
<b>modalità di intervento</b>		
Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, adeguamento infrastrutturale, miglioramento ambientale. I limiti del sub ambito coincidono con il territorio asservito dall'edificazione esistente.		
E' ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico, al fine di ridefinire l'assetto lungo il Sansobbia o verso le aree adiacenti per una riqualificazione urbana.		
<b>indicazioni di livello locale del PTCP</b>		
Assetto insediativo	TU (tessuto urbano)	
Assetto vegetazionale	COL.ISS.MA (insediamenti sparsi e serre - regime normativo di mantenimento)	
Assetto geomorfologico	MO - B (modificabilità di tipo B)	
<b>prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP</b>		
Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione del fronte prospiciente sul fiume Sansobbia, nella ricerca di un deciso miglioramento della qualità ambientale ed architettonica.		
<b>norme idrogeologiche</b>		
L'ambito AU.1.4.1 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente t. Sansobbia. La zona di raccordo tra gli ambiti AU1.5 e AU1.4.1 ricade parzialmente in fascia B. Valgono, quindi, le relative norme.		
Negli interventi di Ristrutturazione e Demolizione con Ricostruzione, qualora l'area esterna pavimentata abbia estensione superiore a mq. 100, è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale. L'uso di pavimentazione drenante è comunque raccomandato anche per la parte restante.		
La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in presenza di comprovate esigenze ambientali connesse all'esercizio di attività produttive che richiedano la completa impermeabilizzazione dell'area stessa.		
<b>norme geologiche</b>		
Per l'area AU4, presso Grana, che ricade in zona A1 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico la relazione geologica tecnica dovrà comprendere:		
–	prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici, con prove di laboratorio per la caratterizzazione geotecnica e sismica dei materiali alluvionali;	

- presenza e livelli della falda. In caso di volumi interrati si applica l'art. 5 comma h delle Norme Generali;
- prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
- per la subirrigazione si fa riferimento all'art 10 delle norme generali.

- il titolo abilitativo finale dovrà contenere le seguenti disposizioni:
  - a. Indice di permeabilità del suolo: sull'area esterna pavimentata, avente superficie superiore a mq. 100, si prescrive l'uso di pavimentazioni drenanti, per almeno il 30% della superficie totale, ed è comunque raccomandato anche per la parte restante.
  - b. Emissioni acustiche: il progetto è compatibile con la vigente zonizzazione acustica comunale che prevede per tale area i limiti della Classe V – Aree prevalentemente industriali, in quanto nella relazione tecnica "Valutazione di impatto acustico" si evidenzia la compatibilità ai limiti più restrittivi previsti per la classe IV – Area di intensa attività umana, pertanto l'intervento risulta migliorativo e meno impattante dal punto di vista acustico. Al fine di dare conferma a tale ipotesi dovranno essere eseguite misure fonometriche *post operam*, continue sull'arco delle 24 ore, che garantiscano anche il rispetto del differenziale diurno e notturno (in presenza di attività e macchinari funzionanti in orario notturno) nonché i limiti acustici in emissione ed immissione, volte ad approfondire l'impatto acustico dell'intervento. Dovrà inoltre essere valutato l'impatto acustico delle attività di cantiere e qualora necessario presentare apposita istanza di deroga ai sensi del Regolamento attività rumorose comunale;
  - c. Mobilità sostenibile: l'intervento, come evidenziato in premessa consiste in demolizione e ricostruzione di edificio con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, in conformità al D.L. 22 giugno 2012 n. 83 – art. 17 quinquies ed alla Circolare del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare, al fine di migliorare la rete di sviluppo per la mobilità sostenibile, si prescrive l'obbligo dell'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici;
  - d. Recupero inerti: nella realizzazione dell'intervento dovrà essere data priorità alle azioni di recupero dei materiali inerti rispetto allo smaltimento in discarica;
  - e. Rifiuti: sebbene non si ritenga ci sia un significativo impatto ambientale generato dall'aggiornamento al P.U.C., si prescrive la realizzazione in fase di progetto esecutivo di idonei spazi e locali per l'esposizione e la raccolta del rifiuto correttamente differenziato, nel rispetto della tipologia di raccolta ed in conformità alle norme del Regolamento Edilizio, secondo le indicazioni di dettaglio del Soggetto gestore del servizio;

**Pertanto** alla luce di quanto sopra descritto l'aggiornamento al PUC, adottato con la delibera di C.C. n° 27 del 29.07.2019 e con le prescrizioni impartite dalla Determinazione DT/647/2019 del 29-10-2019 sulla VAS, **si concretizza:**

- con la scheda del sub-ambito AU 1.4.1 così modificata ed aggiornata:

Albisola Capo.	area produttiva 1.4.1
<b>identificazione</b>	
L'area classificata AU 1.4.1 è a completa destinazione industriale, adiacente al Distretto di Trasformazione 'Foce del Sansobbia', al confine con il Comune di Albissola Marina; caratterizzata da capannoni industriali, con attività in funzione.	
<b>esiti da conseguire</b>	
Si conferma la destinazione produttiva, poiché rimangono le poche aree industriali ancora in attività, soprattutto legate alla tradizionale industria della ceramica. Si intende comunque ridurre l'impatto di queste attività nei confronti del tessuto adiacente. In particolare attraverso la riorganizzazione del distretto, riorganizzando la viabilità di servizio rispetto alla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature o ridefinendo il fronte degli edifici sul Sansobbia e sulle aree al contorno, controllando eventuali fonti di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua.	
<b>destinazioni d'uso</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- destinazione produttiva (PR)</li> <li>- uffici, residenze di servizio alla funzione produttiva</li> <li>- 9.3.3 commercio all'ingrosso</li> </ul>	

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**

**modalità di intervento**

Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, adeguamento infrastrutturale, miglioramento ambientale. I limiti del sub ambito coincidono con il territorio asservito dall'edificazione esistente.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico, al fine di ridefinire l'assetto lungo il Sansobbia o verso le aree adiacenti per una riqualificazione urbana.

**indicazioni di livello locale del PTCP**

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

**prescrizioni particolari e di livello puntuale di PTCP**

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione del fronte prospiciente sul fiume Sansobbia, nella ricerca di un deciso miglioramento della qualità ambientale ed architettonica.

**norme idrogeologiche**

L'ambito AU.1.4.1 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente t. Sansobbia. La zona di raccordo tra gli ambiti AU1.5 e AU1.4.1 ricade parzialmente in fascia B. Valgono, quindi, le relative norme.

Negli interventi di Ristrutturazione e Demolizione con Ricostruzione, qualora l'area esterna pavimentata abbia estensione superiore a mq. 100, è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale. L'uso di pavimentazione drenante è comunque raccomandato anche per la parte restante.

La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in presenza di comprovate esigenze ambientali connesse all'esercizio di attività produttive che richiedano la completa impermeabilizzazione dell'area stessa.

**norme geologiche**

Per l'area AU4, presso Grana, che ricade in zona A1 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico la relazione geologico tecnica dovrà comprendere:

- prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici, con prove di laboratorio per la caratterizzazione geotecnica e sismica dei materiali alluvionali;
- presenza e livelli della falda. In caso di volumi interrati si applica l'art. 5 comma h delle Norme Generali;
- prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
- per la subirrigazione si fa riferimento all'art 10 delle norme generali.

- con le modifiche alle tavola \* 2a come allegata alla presente determinazione sotto la lettera A, e analoghe del PUC;

**Ritenuto**, in analogia a quanto disposto dal comma 5 dell'art. 51 della L.R. 36/97, che le modifiche apportate all'aggiornamento, a seguito della ottemperanza alle prescrizioni apposte in sede di pronuncia sulla verifica di assoggettabilità a VAS, non comportano la necessità di ripubblicazione degli atti;

**Dato atto** che a seguito dei provvedimenti sopracitati l'aggiornamento connesso con la pratica di SUAP di cui trattasi, che si concretizza con la modifica alla scheda del sub-ambito "Albisola Capo area produttiva 1.4.1" nelle "N.d.C. e schede progettuali ambiti di conservazione e riqualificazione - Aree urbanizzate", è composto dai seguenti elaborati già adottati con la citata delibera di adozione C.C. n° 27/2019:

Elaborati	
1	Rapporto preliminare di non assoggettabilità a VAS – relazione urbanistica (in sostituzione a quella trasmessa con prot.n.5418/2019)
2	Bozza di Convenzione + 8 allegati: all.1: individuazione aree a standards ed aree oggetto di cessione/permuta; all.2: individuazione aree a standard ed aree oggetto di cessione/permuta su base catastale; all.3: individuazione opere di urbanizzazione all.4: computo metrico estimativo all.5: quadro economico dell'opera all.6: tipo di frazionamento catastale all.7: individuazione opere di urbanizzazione nuovo parcheggio Via Mariconi all.8: computo metrico estimativo nuovo parcheggio via Mariconi

tutti pervenuti con la nota n° 13222 del 15.07.2019, trattenuti agli atti del Settore Territorio e Infrastrutture e contrassegnati da un timbro in colore rosso riportante la data odierna nonché scaricabili e consultabili sul sito del Comune;

**Considerato** inoltre che con la Delibera CC 27/2019 l'Amministrazione autorizza il Dirigente Responsabile a sottoscrivere la convenzione urbanistica di cui trattasi a condizione che avvenga:

- la permuta:

a) di un area di mq. 360,23 del Comune di Albisola Superiore destinata a strada e parcheggio, individuata dalla lettera E nell'allegato 1 della bozza di convenzione;

b) con aree pari a mq. 637,36 di proprietà/disponibilità del S.A., individuate dalle lettere A, B, C e D nell'allegato 1 della bozza di convenzione, da destinare al prolungamento di via dei Levantini, al collegamento con via Garibaldi e al collegamento con via Gervasio e via Casarino;

- la cessione di aree per standard urbanistici (10% del lotto di intervento) pari 544,81 mq. da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato (pista ciclabile);

- all'atto delle stipule della convenzione il S.A. la messa a disposizione del Comune della striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantini, meglio evidenziata con la lettera A nell'allegato 1 della medesima bozza di convenzione;

**Si da atto** inoltre che il progetto relativo all'istanza Istanza SUAP n°11/2019 per l'intervento di cui trattasi è composto degli elaborati disponibili sul portale SUAP;

**Considerato che** alla luce di quanto sopra richiamato, con l'attestazione della mancata presentazione di osservazioni la variante di aggiornamento al PUC è da ritenersi approvata ai sensi del comma 7 dell'art. 43 della LR 36/97;

**Rilevato** che, ai sensi della legge 7.8.1990, n. 241 e ss.mm.ii., il Responsabile del Procedimento è il Dirigente Responsabile del Settore Territorio ed Infrastrutture Arch. Massimo Agamennone;

**Visti:**

- la Legge Regionale n° 36/97 e ss.mm.ii.;
- il D.Lgs. n° 241/1990;
- il D.Lgs. n° 267/2000;
- lo Statuto Comunale;

**Visto** l'art. 9 del D.L. 78/2010, ai sensi del quale il funzionario che adotta provvedimenti che comportano impegno di spesa ha l'obbligo di accertare preventivamente che il programma dei conseguenti pagamenti sia compatibile con i relativi stanziamenti di bilancio e con le regole di finanza pubblica;

**Dato atto** che il presente provvedimento non comporta oneri di spesa per la Civica Amministrazione;

## **D E T E R M I N A**

1)- di **dare atto** che le premesse, le motivazioni e le valutazioni, che qui si intendono integralmente riportate, parte integrante del presente provvedimento;

2)-di **attestare** che entro il termine di trenta giorni a decorrere dalla data di pubblicazione sul BURL, perciò scadente il 16.09.2019 alle ore 12:00, **non sono pervenute osservazioni** in merito al procedimento per l'intervento di cui trattasi;

3)-di **dare atto** che con **Determinazione DT/647/2019 del 29-10-2019** "*Parere ai sensi della L.R. n. 32/2012 e ss.mm.ii. in materia di Verifica di Assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica dell'aggiornamento n. 4 del Piano Urbanistico Comunale per realizzazione fabbricato ad uso produttivo per commercio all'ingrosso immobile in via Dei Gervasio civ.25 - SOGEGROSS S.p.a.*" è stato determinato, in particolare ed ai fini della presente:

- di NON attivare la Verifica di Assoggettabilità alla VAS per quanto espresso in premessa dell'aggiornamento n. 4 al P.U.C. (Piano Urbanistico Comunale) per realizzazione fabbricato ad uso produttivo per commercio all'ingrosso - immobile in via Dei Gervasio civ.25 - Proponente SOGEGROSS

SpA, con l'osservanza della seguente prescrizione:

- Nella scheda sub ambito AU 1.4.1, contenuta nell'Elaborato n°5 del PUC, deve essere inserita la seguente norma quale carattere generale tra le "norme idrogeologiche":

*"Negli interventi di Ristrutturazione e Demolizione con Ricostruzione, qualora l'area esterna pavimentata abbia estensione superiore a mq. 100, è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale. L'uso di pavimentazione drenante è comunque raccomandato anche per la parte restante.*

*La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in presenza di comprovate esigenze ambientali connesse all'esercizio di attività produttive che richiedano la completa impermeabilizzazione dell'area stessa."*

- il titolo abilitativo finale dovrà contenere le seguenti disposizioni:

- f. Indice di permeabilità del suolo: sull'area esterna pavimentata, avente superficie superiore a mq. 100, si prescrive l'uso di pavimentazioni drenanti, per almeno il 30% della superficie totale, ed è comunque raccomandato anche per la parte restante.
- g. Emissioni acustiche: il progetto è compatibile con la vigente zonizzazione acustica comunale che prevede per tale area i limiti della Classe V – Aree prevalentemente industriali, in quanto nella relazione tecnica "Valutazione di impatto acustico" si evidenzia la compatibilità ai limiti più restrittivi previsti per la classe IV – Area di intensa attività umana, pertanto l'intervento risulta migliorativo e meno impattante dal punto di vista acustico. Al fine di dare conferma a tale ipotesi dovranno essere eseguite misure fonometriche *post operam*, continue sull'arco delle 24 ore, che garantiscano anche il rispetto del differenziale diurno e notturno (in presenza di attività e macchinari funzionanti in orario notturno) nonché i limiti acustici in emissione ed immissione, volte ad approfondire l'impatto acustico dell'intervento. Dovrà inoltre essere valutato l'impatto acustico delle attività di cantiere e qualora necessario presentare apposita istanza di deroga ai sensi del Regolamento attività rumorose comunale;
- h. Mobilità sostenibile: l'intervento, come evidenziato in premessa consiste in demolizione e ricostruzione di edificio con superficie utile superiore a 500 metri quadrati, in conformità al D.L. 22 giugno 2012 n. 83 – art. 17 quinquies ed alla Circolare del Ministero dell'Ambiente e della tutela del Territorio e del Mare, al fine di migliorare la rete di sviluppo per la mobilità sostenibile, si prescrive l'obbligo dell'installazione di infrastrutture per la ricarica dei veicoli elettrici;
- i. Recupero inerti: nella realizzazione dell'intervento dovrà essere data priorità alle azioni di recupero dei materiali inerti rispetto allo smaltimento in discarica;
- j. Rifiuti: sebbene non si ritenga ci sia un significativo impatto ambientale generato dall'aggiornamento al P.U.C., si prescrive la realizzazione in fase di progetto esecutivo di idonei spazi e locali per l'esposizione e la raccolta del rifiuto correttamente differenziato, nel rispetto della tipologia di raccolta ed in conformità alle norme del Regolamento Edilizio, secondo le indicazioni di dettaglio del Soggetto gestore del servizio;

4)-di **dare atto** che con l'attestazione della mancata presentazione di osservazioni e con la determinazione conclusiva VAS la **Variante di Aggiornamento al PUC**, relativa alla richiesta di permesso di costruire per la realizzazione di un fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all'ingrosso da erigersi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti - [Istanza SUAP n°11/2019] per immobile sito in via dei Gervasio 25, deve intendersi **approvata ai sensi del comma 7 dell'art. 43 della L.R. 36/97** e la stessa si concretizza:

- con la scheda del sub-ambito "Albisola Capo area produttiva 1.4.1" nelle "N.d.C. e schede progettuali ambiti di conservazione e riqualificazione - Aree urbanizzate" del PUC, adottata con la delibera di C.C. n° 27/2019, così modificata:

Albisola Capo.	area produttiva 1.4.1
<b>identificazione</b> L'area classificata AU 1.4.1 è a completa destinazione industriale, adiacente al Distretto di Trasformazione 'Foce del Sansobbia', al confine con il Comune di Albissola Marina; caratterizzata da capannoni industriali, con attività in funzione.	

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**

#### **esiti da conseguire**

Si conferma la destinazione produttiva, poiché rimangono le poche aree industriali ancora in attività, soprattutto legate alla tradizionale industria della ceramica. Si intende comunque ridurre l'impatto di queste attività nei confronti del tessuto adiacente. In particolare attraverso la riorganizzazione del distretto, riorganizzando la viabilità di servizio rispetto alla viabilità urbana, chiudendo il confine degli insediamenti produttivi con delle alberature o ridefinendo il fronte degli edifici sul Sansobbia e sulle aree al contorno, controllando eventuali fonti di inquinamento acustico, dell'aria e dell'acqua.

#### **destinazioni d'uso**

- destinazione produttiva (PR)
- uffici, residenze di servizio alla funzione produttiva
- 9.3.3 commercio all'ingrosso

#### **modalità di intervento**

Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti, adeguamento infrastrutturale, miglioramento ambientale. I limiti del sub ambito coincidono con il territorio asservito dall'edificazione esistente.

E' ammessa la ristrutturazione edilizia e la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico, al fine di ridefinire l'assetto lungo il Sansobbia o verso le aree adiacenti per una riqualificazione urbana.

#### **indicazioni di livello locale del PTCP**

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

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

Particolare cura dovrà essere posta alla progettazione del fronte prospiciente sul fiume Sansobbia, nella ricerca di un deciso miglioramento della qualità ambientale ed architettonica.

#### **norme idrogeologiche**

L'ambito AU.1.4.1 ricade nelle aree individuate nel Piano 180/98 come fascia C del torrente t. Sansobbia. La zona di raccordo tra gli ambiti AU1.5 e AU1.4.1 ricade parzialmente in fascia B. Valgono, quindi, le relative norme.

Negli interventi di Ristrutturazione e Demolizione con Ricostruzione, qualora l'area esterna pavimentata abbia estensione superiore a mq. 100, è obbligatorio l'uso di pavimentazioni drenanti per almeno il 30% della superficie totale. L'uso di pavimentazione drenante è comunque raccomandato anche per la parte restante.

La disposizione di cui al comma precedente può essere derogata in presenza di comprovate esigenze ambientali connesse all'esercizio di attività produttive che richiedano la completa impermeabilizzazione dell'area stessa.

#### **norme geologiche**

Per l'area AU4, presso Grana, che ricade in zona A1 ed è sottoposta a vincolo idrogeologico la relazione geologico tecnica dovrà comprendere:

- prove penetrometriche e/o pozzetti geognostici, con prove di laboratorio per la caratterizzazione geotecnica e sismica dei materiali alluvionali;
- presenza e livelli della falda. In caso di volumi interrati si applica l'art. 5 comma h delle Norme Generali;
- prescrizioni con particolare riguardo alla regimazione delle acque;
- per la subirrigazione si fa riferimento all'art 10 delle norme generali.

- con le modifiche alle tavola \* 2a come allegata alla presente determinazione sotto la lettera A, e analoghe del PUC;

5)- di **dare atto** che l'aggiornamento consente di inserire nel sub-ambito la funzione del commercio all'ingrosso fra le destinazioni d'uso e la demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico nelle modalità di intervento dello stesso;

6)-di **approvare** per quanto di competenza il progetto d'intervento relativo all'istanza [SUAP n°11/2019] - richiesta di permesso di costruire per realizzazione fabbricato ad uso produttivo da destinarsi al commercio all'ingrosso da erigersi a seguito di demolizione dei fabbricati esistenti - per immobile in via dei Gervasio 25 che risulta composto degli elaborati già conferiti di preventivo assenso con la Delibera di adozione C.C. n° 27 del 29.07.2019 e pubblicati sul portale del SUAP;

7)-di **dare atto** che ai sensi del comma 9, art. 43 della L.R. 36/97, gli atti dell'aggiornamento sono trattenuti agli atti del Settore Territorio e Infrastrutture e contrassegnati da un timbro in colore rosso riportante la data odierna, sono inseriti sul informatico del Comune e su quello del SUAP a libera e permanente visione del pubblico, e trasmessi alla Regione, alla Città metropolitana ed alla Provincia;

8)-di **dare atto** che la normativa conseguente all'aggiornamento approvato con il presente atto, sarà inserita nel testo delle "N.d.c. e schede progettuali ambiti di conservazione e riqualificazione - Aree urbanizzate" del PUC e la modifica grafica della tavola \*2a ed analoghe con atto consequenziale di adeguamento al PUC e successivamente pubblicato sul sito informatico del Comune di Albisola Superiore nella sezione della Pianificazione Territoriale;

9)-di **dare atto** che con la Delibera CC 27/2019 l'Amministrazione autorizza il Dirigente Responsabile a soscrivere la convenzione urbanistica di cui trattasi a condizione che avvenga:

- la permuta:

a) di un area di mq. 360,23 del Comune di Albisola Superiore destinata a strada e parcheggio, individuata dalla lettera E nell'allegato 1 della bozza di convenzione;

b) con aree pari a mq. 637,36 di proprietà/disponibilità del S.A., individuate dalle lettere A, B, C e D nell'allegato 1 della bozza di convenzione, da destinare al prolungamento di via dei Levantini, al collegamento con via Garibaldi e al collegamento con via Gervasio e via Casarino;

- la cessione di aree per standard urbanistici (10% del lotto di intervento) pari 544,81 mq. da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato (pista ciclabile);

- all'atto delle stipule della convenzione il S.A. la messa a disposizione del Comune della striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantini, meglio evidenziata con la lettera A nell'allegato 1 della medesima bozza di convenzione;

10)-di **dare atto** che il presente provvedimento immediatamente eseguibile:

- verrà trasmesso per gli atti consequenziali allo S.U.A.P. Gestione Associata con Albisola Marina ai sensi della L.R. 10/2012 ed al soggetto Proponente - SOGEGROSS S.p.a.;
- non comporta oneri di spesa per la Civica Amministrazione;

11)-di **dare atto** che il responsabile del procedimento ai sensi della legge 241/90 è il Dirigente Responsabile del Settore Territorio e Infrastrutture Arch. Massimo Agamennone;

Contro il presente provvedimento è ammesso il ricorso al T.A.R. entro 60 giorni o alternativamente, ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione.

**Il Dirigente Responsabile  
Settore Territorio e Infrastrutture  
Responsabile del Procedimento  
Arch. Massimo Agamennone**

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

LD