



SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

Albisola Superiore, 27 novembre 2014
Prot. Gen. n° 23331
Titolo 06 Classe 02 Fascicolo
Rif. Prot.
Allegati n.

OGGETTO: Verifica di Adeguatezza del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii.
Relazione.

Al **SINDACO**
Sede

RELAZIONE
IN MERITO ALLA ADEGUATEZZA DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Comune di Albisola Superiore è dotato di Piano Urbanistico Comunale vigente dal 16 giugno 2004.

Essendo decorsi 10 anni dalla vigenza del P.U.C. deve essere verificato in ordine alla sua adeguatezza.

Si rende necessario pertanto verificare l'adeguatezza del P.U.C. ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e ss.mm.ii. prendendo atto delle varianti ed aggiornamenti operati ed in itinere nel corso della piena vigenza del P.U.C. stesso.

In considerazione degli intendimenti dell'Amministrazione Comunale di procedere verso l'adeguatezza del P.U.C., analizzando la situazione attuale si relaziona quanto segue:

Il P.U.C. risulta parzialmente attuato e le previsioni del P.U.C. possono essere considerate generalmente attuali e coerenti rispetto ai programmi attuali della amministrazione comunale.

In particolare le previsioni residenziali possono risultare generalmente ancora attuali e solo in parte sono state attuate, anche per norme che non ne hanno facilitato l'attuazione stessa.

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **1** di **6**

Non risultano incompatibilità o gravi incongruenze allo stato attuale tra le previsioni vigenti del PUC e gli strumenti sovraordinati, pertanto si può considerare una generale coerenza con il P.T.C.P. regionale, con il P.T.C. Provinciale e con i piani territoriali di coordinamento vigenti, salvo le problematiche idrauliche evidenziate dal Piano di Bacino riguardo a porzioni dell'abitato esistente, anche di antico insediamento, e la previsione dell'area di intervento AIE, che potrebbero diventare coerenti nel caso di azioni per ridurre il rischio, che portino ad fascia di rischio compatibile.

Non a caso con Delibera della Giunta Comunale n 183 del 30.09.2014 sono state approvate le linee di indirizzo per uno studio idraulico di dettaglio del bacino del torrente Sansobbia e dell'asta fluviale del Rio Basco; a seguito di ciò l'Ufficio Protezione Civile sta incaricando il Dipartimento di Ingegneria Ambientale dell'Università di Genova ed un gruppo di tecnici per la realizzazione del suddetto uno studio idraulico.

Si può considerare che, nella sua parziale attuazione, il P.U.C. 2004 abbia conseguito comunque in parte lo scopo di disciplinare le attività edilizie volte a incrementare ed a rinnovare il patrimonio costruito ed a migliorare il sistema dei servizi e delle infrastrutture; anche i suoi obiettivi di riqualificazione complessiva del territorio comunale che solo in parte possono essere considerati come realizzati, comunque potrebbero essere generalmente ancora attuali.

Per ciò che attiene i due distretti di trasformazione DT1 e DT2, non si sono ancora realizzate le previsioni di trasformazione contenute nel P.U.C..

Nel periodo 2004-2014 la costruzione di abitazioni non è stata significativa, anche in considerazione della parziale attuazione dei distretti di trasformazione, che concentrano la maggior parte degli incrementi edificatori; ciò vale anche per i fabbricati a destinazione produttiva; nulla è stato realizzato di turistico ricettivo; il tutto comunque sensibilmente inferiore alle quantità massime realizzabili.

La popolazione di Albisola Superiore, secondo i dati forniti dall'Ufficio Anagrafe, risulta di 10.300 residenti così suddivisa: 5.000 residenti Albisola Capo, 3.112 residenti Albisola Superiore, 1.520 residenti Luceto/Carpineto, 668 residenti Ellera.

La popolazione residente era nel 1995 di 11.512, nel 1998 di 11.216 e nel 2004 di 10.815. I rapporti per zona nell'arco degli anni non sono variati sensibilmente tranne che per la zona di Luceto/Carpineto che ha avuto un incremento per le nuove costruzioni.

E' possibile quindi confermare gli indirizzi volti alla riqualificazione del costruito e le previsioni di nuova edificazione, contenuti nel PUC, valutando via via eventuali aggiornamenti per favorire l'attuazione degli interventi più significativi.

Lo stato di attuazione del P.U.C. nelle singole zone urbanistiche risulta il seguente:

Distretti di Trasformazione:

Il DT1 non risulta ancora attuato, anche se vi erano proposte per il Settore 2 di varianti incrementative e di modifica della perimetrazione, in particolare includendo le aree ex Piral – Le Vaselle; sono in itinere istanze di interventi presentati ai sensi della L.R. 49/2009 (in parte residenziali e turistico ricettivi) sul fabbricato della ex Sacer.

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **2** di **6**

Nel Distretto di Trasformazione DT2 è stato approvato l'intervento con l'applicazione della L.R. 49/2009 agli edifici della scuola San Pietro e del Bocciodromo nel Settore 2. Per quanto riguarda il Settore qualora ci sia accordo con i soggetti attuatori potranno essere affinate le modalità attuative. Per quanto riguarda l'Accordo di programma stipulato in data 30.11.2007 per lo spostamento dello stabilimento della Gavarry, prendendo atto delle Sentenze del TAR e del Consiglio di Stato che lo hanno annullato, si è ritornati alle previsioni originarie del P.U.C..

Le previsioni generali del distretto DT4 sono ormai quasi totalmente attuate per quanto riguarda il SUA 1. Sono in atto le procedure fallimentari del soggetto attuatore originario (La Filanda s.r.l.) e delle società che hanno rilevato dalla stessa parti della operazione.

Tra gli enti firmatari dell'accordo di programma sotteso alle previsioni e all'attuazione del distretto di trasformazione sono in corso contatti per operare alcune varianti alle previsioni originarie, anche in considerazione delle previsioni dell'intervento della Aurelia bis.

Per quanto riguarda l'area del SUA 2 risulta per la maggior parte occupata dalla parte logistica del cantiere della Aurelia Bis. Il P.U.C. ha recepito le previsioni dell'Accordo di Programma stipulato per l'intero Distretto di Trasformazione DT4, pertanto anche eventuali nuove previsioni del Distretto ed in particolare anche del S.U.A. 2 saranno rideterminate anche sulla base della rinnovazione dell'Accordo con le varianti ritenute idonee dagli enti firmatari dell'Accordo di Programma. Tale nuovo accordo sarà comunque coerente con gli obiettivi generali del piano.

In conclusione per i distretti di trasformazione si potrebbero confermare le previsioni generali del P.U.C.

L.R. 38/2007 e L.R. 37/2012

Al fine di soddisfare la quota di Edilizia Sociale è stata adottata una variante al P.U.C. attualmente in itinere.

Nuovo Distretto di Trasformazione DTA - Area Artigianale e Produttiva di Piantorino-Restrego:

E' in itinere l'approvazione della variante per la realizzazione (a Luceto/Carpineto tra la cava Beata in attività e la cava Olmo dismessa) di un'area produttiva capace di ospitare nuovi insediamenti di attività artigiane e industriali, compatibili con il territorio, per circa 16.500 metri quadrati di superficie coperta, variante al P.U.C. già adottata. L'obiettivo è la previsione di una ampia ed organica area (attualmente mancante ad Albisola) di insediamenti produttivi per la nascita o il trasferimento di aziende in grado di offrire nel territorio comunale opportunità di lavoro. Il PUC prevedeva aree a destinazione artigianale di piccole dimensioni.

Zona DTA – Area di fronte al Santuario della Pace.

Risulta quasi completamente attuata e si prospettano azioni al fine di migliorare l'accessibilità alla strada ed alla dotazione di standard pubblici anche in considerazione della vicinanza del Cimitero della Pace.

Aree Artigianali DTA ed AA

Per quanto riguarda le aree artigianali del P.U.C. si procederà ad una più completa verifica, in particolare di quelle di piccole dimensioni che non sono state attuate e di quelle della valle del Rio Basco.

Realizzazione del Parco Avventura sulle alture di Pian del Pero.

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **3** di **6**

E' in corso l'iter di approvazione di un PUO in variante adottato che prevede la sistemazione dell'area con realizzazione di un parco avventura.

Realizzazione di un progetto di valorizzazione del Santuario della Pace che è in via di dismissione da parte dei Padri Dehoniani. Attraverso una partnership pubblico/privata (è già stata incaricata la società pubblica I.P.S.) che vorrebbe presentare una proposta per realizzare un centro di servizi e assistenza alla terza età in grado di offrire nuove e più funzionali modalità di assistenza agli anziani del comprensorio. Un generico assenso di interesse per l'operazione è stato dato dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 29 del 17.07.2013.

Ad oggi, in attesa della relazione finale Soc. I.P.S. si prefigura la possibilità di un intervento che potrebbe essere compatibile o in variante di carattere non strutturale.

Area Zona Mariconi

Il PUO per la realizzazione dell'intervento è stato approvato ed è in corso l'attuazione.

AU 1.5 – Litorale

Sono stati attuati interventi di miglioramento dell'offerta turistico-balneare.

AU 2.1 – Centro storico di Albisola Superiore

Il PUO di iniziativa pubblica del centro storico di Albisola Superiore è stato approvato e si è in attesa della attuazione dei singoli interventi. Un primo intervento è stato già definito.

AU 2.5 – Area di Completamento – Via Manzoni

Le previsioni del PUC risultano non ancora attuate anche se in passato erano state presentate proposte non più portate avanti.

Area di Intervento AIA – Area Ex Fornace

In sostituzione del previsto PUO è stato presentato e concluso l'iter procedurale di un'intervento in applicazione della L.R. 49/2009 per l'edificio che ospitava l'ex distributore di carburante.

Area di Intervento AIB – Area tra Corso Mazzini e Via San Pietro Ex Enel

L'Amministrazione guarda con molto interesse ed attenzione il recente acquisto, da parte della Croce Verde, dell'immobile ex Enel di Corso Mazzini; sarà in quel sito favorita la volontà della Pubblica Assistenza di realizzare la propria sede ed un centro di aggregazione. Se venisse presentata la proposta migliorerebbe la dotazione di servizi della città.

La proposta fin qui ipotizzata appare compatibile con le attuali destinazioni urbanistiche generali.

Area di Intervento AIC – Area di Via San Pietro

Le previsioni generali del P.U.C. per l'area con varianti richieste sono state attuate con la realizzazione dell'intervento dell'ex Scuola Matteotti e del limitrofo intervento ex Asilo Balbi.

Area di Intervento AID – Area ex Ristorante Pescetto

Le previsioni del PUC sono state attuate a seguito della realizzazione dell'intervento previsto.

Area di Intervento AIE – Piazza Martiri della Libertà e Via Turati (ex SR 23)

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **4** di **6**

L'intervento attualmente risulta non attuabile nelle forme previste dal P.U.C. in quanto l'area risulta parzialmente ricompresa nella fascia A del piano di bacino.

Una valutazione sulla possibilità di attuazione del P.U.C. anche parziale verrà effettuata dalle risultanze dello studio sulle zone inondabili commissionato dal Comune.

E' stato approvato il progetto di un intervento per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Area di Intervento AIF – Area La Murta

L'intervento risulta quasi completamente attuato.

Area di Intervento AIG – Area di completamento tra Luceto e Carpineto

L'intervento non è stato attuato. Ipotesi per il PUO erano state presentate in passato.

Area di Intervento AIH – Area di completamento tra Luceto e Carpineto

L'intervento non è stato attuato. Ipotesi per il PUO erano state presentate in passato.

Area di Intervento AII – Area parcheggio Ellera (vicino al Rio Montegrosso)

L'area di intervento non è stata attuata.

Area di Intervento AIL – Area antistante Piazza Fratelli Bandiera di Ellera

L'area di intervento non è stata attuata.

Sono state attuate le possibilità edificatorie in numerose aree nelle zone agricole con interventi di edifici singoli unifamiliari.

Potranno essere considerati o predisposti in futuro aggiornamenti attuativi del piano per migliorare le possibilità di attuazione dello stesso che potranno comunque essere coerenti con la descrizione fondativa ed in particolare con gli obiettivi generali del PUC.

Il comparto economico, è in crisi in alcuni settori o stagnante in altri, non diversamente dal trend nazionale, ha visto una rilevante perdita di attività produttive (fallimento F.A.C. e notevoli difficoltà per Gavarry peraltro trasferita a Quiliano) ed un fermo sulle attività turistiche. E' pertanto possibile mantenere l'obiettivo di connotazione mista produttiva/turistica già individuata dal P.U.C. vigente e dalle varianti in itinere.

Si segnala che in alcune aree (es. P.U.O. Centro Storico) nelle quali le destinazioni prevedevano genericamente edilizia privata di libero mercato si stanno attivando interventi di edilizia convenzionata e a prezzo regolato e tale realtà si sta prefigurando per le ragioni sopra dette come tendenza dell'attuale mercato.

Questa tendenza prefigura la possibilità che venga in parte rallentato il processo che si è verificato in questi anni di trasferimento di cittadini albisolesi in altri comuni.

Come già menzionato non risultano incompatibilità o gravi incongruenze allo stato attuale tra le previsioni vigenti e gli strumenti sovraordinati, salvo le problematiche idrauliche evidenziate dal Piano di Bacino riguardo a porzioni dell'abitato esistente, anche di antico insediamento, e la previsione dell'area di intervento AIE (ex SR23 del PRIS) (esclusione delle aree precluse e realizzazione nelle aree non precluse).

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **5** di **6**

La situazione sarà comunque verificata sulla base delle previsioni del P.T.R. regionale in corso di predisposizione da parte della Regione.

Ciò non toglie che il PUC evolva facendosi carico della riduzione del rischio laddove presente e della individuazione di misure atte alla salvaguardia delle parti più fragili del territorio.

La previsione del P.U.C. del fabbisogno abitativo può essere generalmente confermata poiché i distretti di trasformazione DT1 e DT2 non sono stati ancora attuati anche in considerazione della quota del 10% di edilizia residenziale convenzionata prevista nei distretti di trasformazione e della variante ERP in itinere.

Ciò anche perché l'amministrazione intende assecondare ed incentivare la realizzazione di interventi dell'edilizia convenzionata ed a prezzo regolato che possano offrire per la domanda abitativa dei residenti una risposta.

Si segnala che nonostante la crisi il P.U.O. di via Mariconi e l'intervento di parziale realizzazione del P.U.O. del Centro storico, sono entrambi attuati da parte di cooperative che hanno saturato le prenotazioni.

Possono essere confermate le previsioni degli spazi per opere pubbliche previsti dal P.U.C., considerando che con gli interventi del F.A.S di Via San Pietro sono stati implementati con la costruzione dell'edificio comunale nuovo. E' da considerare che nel corso della vigenza del P.U.C. è migliorata o in corso di miglioramento la fruibilità di importanti spazi pubblici quali la passeggiata a mare e parzialmente la piscina, e la prevista pedonalizzazione delle creuse San Sebastiano e San Pietro.

Inoltre i P.U.O. previsti nei distretti di trasformazione DT1 e DT2 permetteranno all'amministrazione di definire puntualmente le opere di urbanizzazione e standards da realizzare da parte dei soggetti attuatori.

Si può dunque 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.

Potranno peraltro, fermo restando la coerenza con la Descrizione Fondativa e con gli Obiettivi del vigente P.U.C., essere valutate, ai sensi degli artt. 43 e 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i., proposte per aggiornamenti e varianti qualora si rendano necessarie per corrispondere ad eventuali mutate esigenze od opportunità nella vigenza del P.U.C.

Il decremento demografico, la quota di edilizia residenziale sociale prevista nella variante in itinere, la crisi del mercato immobiliare fanno, infatti, ritenere il P.U.C. ancora adeguato in termini quantitativi generali per l'offerta insediativa, tenuto altresì conto dei costi che la redazione di un nuovo Piano Urbanistico comporta, con conseguente necessità di sfruttare al meglio le potenzialità del vigente Piano Urbanistico Comunale.

Si rimane a disposizione per qualunque chiarimento.

Il Responsabile del Settore Gestione Territorio e Paesaggio
Arch. Roberto Delucis

SETTORE GESTIONE TERRITORIO E PAESAGGIO

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

codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune Certificato
Qualità e Ambiente**



Pag. **6** di **6**