



**Pratica n. PPT - 9 - 2019**  
**[Il numero della pratica deve essere riportato nella successiva corrispondenza]**

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

**Oggetto: RELAZIONE TECNICA per pratica DELCC/12/2019 "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 - Adozione Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012 – Preventivo assenso al SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale"**

In data 05/03/2019, prot.n. SUAP 3128, 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 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.

In relazione a modifiche di perimetrazione del sub-ambito produttivo AU 1.4.1 del PUC e modifiche alle Norme di congruenza degli Ambiti di conservazione e riqualificazione – Aree urbanizzate del PUC evidenziate nella Relazione Urbanistica allegata all'istanza, il S.A. richiede l'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97, nel senso di inserire la funzione di commercio all'ingrosso ed interventi di demolizione e ricostruzione senza ampliamento volumetrico.

Successivamente:

- con nota assunta agli atti in data 21.03.2019 n. 5303 e in data 22.03.2018 n. 5418 lo SUAP ha trasmesso al Settore Territorio ed Infrastrutture la documentazione relativa all'istanza con particolare richiesta di valutazione sulla conformità o meno dell'intervento al PUC;
- con nota prot.n. 5951 del 29/03/2019 viene trasmesso ai S.A. ed allo sportello SUAP l'avvio del procedimento relativo all'aggiornamento del PUC per la modifica della normativa sub-ambito AU 1.4.1 ai sensi dell'art. 43 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii.;
- con prot.n.11684 del 21.06.2019 il Settore Territorio ed Infrastrutture ha evidenziato la necessità dell'Amministrazione comunale di modificare il progetto presentato in modo tale che:

---

## Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**



- preveda la realizzazione di un numero di posti auto pari al numero di quelli presenti nel piazzale a parcheggio esistente ed oggetto di trasformazione, in modo tale da non ridurre il totale dei parcheggi attuali ad uso pubblico in un'area messa a disposizione dal Comune di Albisola Superiore, attualmente solo in parte destinata a parcheggio, che sarà in tempi brevi nella piena disponibilità dell'Ente;
  - all'atto delle stipule delle convenzione il S.A. dovrà mettere a disposizione del Comune la striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantino;
- con nota del 15.07.2019 prot.n. 13222 lo sportello SUAP ha trasmesso le integrazioni di cui sopra inoltrate dal S.A. in data 11.07.2019 con gli elaborati per l'aggiornamento urbanistico del P.U.C.:

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

Prot.n. 13222 del  
15.07.2019

tutti trattenuti al Settore Territorio ed Infrastrutture.

## IL PROGETTO

Le aree del sito oggetto di intervento sono tutte in disponibilità del Soggetto Attuatore individuate nel Comune di Albisola Superiore (SV), Via dei Gervasio attualmente n. 25, censite al Catasto Terreni di detto Comune al:

- foglio 29, mappale 353, ente urbano di mq 3.647;
- foglio 30, mappale 249, ente urbano, mq 1.800;
- nonché il terreno identificato al N.C.T. al foglio n. 29 mappale n. 164 mq 512, circa il quale la ditta SOGEGROSS S.p.a. richiedente risulta già attualmente proprietaria.

Gli edifici e le aree oggetto di intervento sono attualmente inserite nel PUC:

- nel sub-ambito AU 1.4.1 (a completa destinazione industriale) e più precisamente i mappali 353 del foglio 29 e 249 del foglio 30;
- nel Distretto di trasformazione DT1 per quanto riguarda gli attuali sedimi stradali censiti al foglio 30 mappale 164.

L'intervento di cui trattasi è ricompreso:

- nel PTCP in regime normativo T.U. e quindi conforme all'intervento proposto;
- nel PIANO DI BACINO in fascia C e pertanto l'intervento è conforme alle disposizioni del piano stesso.

L'intervento edilizio richiesto riguarda:

- la demolizione degli ex fabbricati industriali FAC e più precisamente quelli censiti ai mappali 249 del foglio 30 e 353 del foglio 29 e la loro ricostruzione;
- i volumi esistenti sono stati periziati dall'ing. Ottonello, la cui perizia è allegata alla Relazione urbanistica del progetto, ed ammontano a 42.728,90 mc.;
- il progetto prevede una volumetria pari a 29.700,50 mc., inferiore a quella esistente;

## Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**



- l'intervento ai fini edilizi è quindi inquadrabile come intervento di demolizione e ricostruzione comportante modifiche alla sagoma ed alla volumetria complessiva, in quanto inferiore alla consistenza attuale, e quindi ricompreso nell'art. 10 comma 1 lettera c) del DPR 380/2001, soggetto a permesso di costruire;
- il nuovo fabbricato sarà destinato a commercio all'ingrosso;
- l'intervento proposto rispetta i limiti di densità edilizia stabiliti per le zone B dall'art. 7, comma 2), D.M. 1444/68, pari a 5 mc./mq. per i Comuni al di sotto dei 50.000 abitanti in quanto:
 

A -Area di progetto =	5.959 mq.	
L - Limite densità edilizia =	5 mc./mq.	(art. 7, comma 2) D.M. 1444/68)
Prodotto A x L =	29.795 mc.	(Volume massimo ammesso)
Volume di progetto =	29.700 mc.	(Inferiore a quello massimo ammesso)

### VARIANTE DI AGGIORNAMENTO

La norma del sub-ambito AU 1.4.1 prevede come destinazione d'uso quella produttiva (PR) e uffici, residenze di servizio alla funzione produttiva e l'art. 9 delle Norme di congruenza – Ambiti di conservazione e riqualificazione – Aree urbanizzate – inserisce la funzione del "Commercio all'ingrosso" (punto 9.3.3) tra quelle di cui al 9.3 (Commerciale – scambio / direzionale) e non tra quelle a destinazione produttiva (PR).

E' necessario pertanto procedere all'aggiornamento della scheda del sub-ambito AU 1.4.1 nel senso di modificare:

- a) il perimetro dell'sub-ambito AU 1.4.1, inserendo le aree del piazzale a parcheggio pubblico e privato ora inserite nel DT1;
- b) le destinazioni d'uso ammesse, inserendo quella prevista al punto 9.3.3 (commercio all'ingrosso) dell'art. 9 delle Norme di congruenza – Ambiti di conservazione e riqualificazione – Aree urbanizzate;
- c) le modalità di intervento, inserendo quella di demolizione e ricostruzione comportante modifiche alla sagoma senza ampliamento volumetrico;
- d) eliminare la viabilità di piano prevista in attraversamento del sub-ambito.

Le modifiche di cui ai punti a), b), c) e d) rientrano tra le fattispecie di aggiornamento del PUC previste al comma 3 lettera c) dell'art. 43 in quanto non modificative del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC.

La variante di aggiornamento si concretizza:

- con la modifica alla scheda del sub-ambito AU 1.4.1 come appresso indicato:

**Albisola Capo.**

**area produttiva 1.4.2**

#### identificazione

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.

#### 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

### Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**



- 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.

#### 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 presente deliberazione;

#### VAS

Visto il Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS sotteso al progetto di cui trattasi pervenuto al prot.n. 13222 del 15.07.2019, risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012.

#### CONVENZIONE URBANISTICA

Analizzata la bozza di Convenzione urbanistica connessa al progetto di cui trattasi e trasmessa dallo SUAP con prot.n. 13222 in data 15.07.2019 si evince che prevede:

- 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;
  - 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, da destinare al prolungamento di via dei Levantini, al collegamento con via Garibaldi e al collegamento con via Gervasio e via Casarino;

#### Settore Territorio e Infrastrutture

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**



- la cessione di aree per standard urbanistici, pari al 10% del lotto di intervento, per 544,81 mq. da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato (pista ciclabile);
- la realizzazione di opere scomputo pari a € 418.015,35 consistenti nella regimazione delle acque bianche e delle acque nere, marciapiedi e pista ciclabile e illuminazione pubblica;
- la realizzazione di un intervento integrativo a parcheggio, in area in prossima disponibilità del Comune, per circa 27, posti auto al fine di equilibrare la perdita di posti auto nell'area comunale individuata dalla lettera E da permutare.

Inoltre il Comune di Albisola Superiore ha richiesto con nota prot.n. 11684 del 21.06.2019 citata che all'atto delle stipula delle convenzione il S.A. dovrà mettere a disposizione del Comune la striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantino.

Si ritiene pertanto che bozza della convenzione di cui sopra dovrà essere integrata con un articolo ove il S.A. all'atto delle stipula delle convenzione il S.A. dovrà mettere a disposizione del Comune la striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantino meglio evidenziata con la lettera A nell'allegato 1 della medesima bozza di convenzione.

### **PROCEDIMENTO di ADOZIONE**

Nel caso di cui trattasi:

- le modifiche introdotte con l'aggiornamento di cui trattasi, a modifica della normativa delle "Norme di congruenza e schede progettuali ambiti di conservazione e riqualificazione - Aree urbanizzate" del PUC sub-ambito AU 1.4.1 e delle tavole Tavola \*2A e alla Tavola \*5A della Struttura del Piano con la nuova perimetrazione **rientrano tra le fattispecie di cui all'art. 43 della LR 36/97 citata;**
- che l'intervento **non contrasta con gli obiettivi dello strumento urbanistico** e che la proposta di modifica al P.U.C. sia condivisibile per le ragioni innanzi citate e più diffusamente esplicitate negli elaborati a corredo del progetto innanzi richiamati;
- la proposta di aggiornamento del vigente PUC **è coerente con la Descrizione Fondativa e con il Documento degli obiettivi del P.U.C., nonché ammissibile anche alla luce delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.**

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

- dare il preventivo assenso allo SUAP alle modifiche da apportare agli atti di pianificazione territoriale relativi all'Istanza [SUAP n°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;
- adottare 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;
- approvare la bozza di Convenzione urbanistica connesso al progetto di cui trattasi, che prevede:
  - 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;
    - 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, da destinare al prolungamento di via dei Levantino, al collegamento con via Garibaldi e al collegamento con via Gervasio e via Casarino;
  - la cessione di aree per standard urbanistici, pari al 10% del lotto di intervento, per 544,81 mq. da destinarsi a parcheggi e verde attrezzato (pista ciclabile);

### **Settore Territorio e Infrastrutture**

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**



- la realizzazione di opere scomputo pari a € 418.015,35 consistenti nella regimazione delle acque bianche e delle acque nere, marciapiedi e pista ciclabile e illuminazione pubblica;
- la realizzazione di un intervento integrativo a parcheggio, in area in prossima disponibilità del Comune, per circa 27, posti auto al fine di equilibrare la perdita di posti auto nell'area comunale individuata dalla lettera E da permutare;
- integrare la bozza della convenzione di cui sopra con un articolo ove all'atto delle stipula delle convenzione il S.A. dovrà mettere a disposizione del Comune la striscia di terreno necessaria per la rettifica del prolungamento di via dei Levantino meglio evidenziata con la lettera A nell'allegato 1 della medesima bozza di convenzione;

### **SUCCESSIVI ADEMPIMENTI**

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

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

**Il Dirigente Responsabile**  
Arch. Massimo Agamennone

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

LD

---

### **Settore Territorio e Infrastrutture**

Servizio Pianificazione territoriale e progettazione  
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE  
tel. 019.48.22.95/236 Fax:019 480511  
siti internet: [www.comune.albisola-superiore.sv.it](http://www.comune.albisola-superiore.sv.it)  
[www.albisolaturismo.it](http://www.albisolaturismo.it)  
codice fiscale partita IVA 00340950096

**Comune con  
Sistema di Gestione Ambientale  
certificato**