COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL

PIANO URBANISTICO COMUNALE

ZONA ARTIGIANALE-PRODUTTIVA
DTA PIANTORINO-RESTRENGO

OGGETTO:	ALLEGATO:
RELAZIONE ILLUSTRATIVA Aggiornamento 18.07.2013 con DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni	A

GRUPPO DI LAVORO:

PROGETTISTI:
- **Dott. Arch. Roberto Delucis** - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio - (coordinatore, aspetti urbanistici, paesaggistici, V.A.S.)
- **Dott. Ing. Marco Acatte** (aspetti idraulici, geotecnici, V.A.S., supporto informatico per redazione elaborati grafici)
- **Dott. Geol. Giambattista Vezzolla** (aspetti geologici, geotecnici e V.A.S.)
- **Dott. Agr. Andrea Minuto** (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)

Collaboratore tecnico:
Dott. Ing. Paolo Romboli – Istruttore Tecnico Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

Collaboratori Amministrativi:
Dott.ssa Daniela Peluffo – Funzionario Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio
Sig.ra Antonella Lodovisi - Istruttore Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

Responsabile unico del procedimento:
Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA	IL SINDACO	DATA: 18/07/2013

Settore Gestione Territorio e Paesaggio
Piazza Libertà 19 – 17011 ALBISOLA SUPERIORE
tel. 019.48.22.95 Fax: 019.48.79.27
E-mail: urbanistica@comune.albisola-superiore.sv.it
sito internet: www.comune.albisola-superiore.sv.it
codice fiscale partita IVA 00340950096

Comune Certificato
Qualità e Ambiente
Member of CISQ Federation RINA ISO 9001 · ISO 14001 Certified Integrated Systems

INDICE

Sommario

1. PREMESSA 3
2. INQUADRAMENTO GENERALE 4
3. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PIANIFICATORIO 7
3.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico 7
3.2 Piano Urbanistico Comunale vigente 11
3.3 Vincolo paesaggistico 17
3.4 Norme tecniche e sismiche 17
3.5 Vincolo Idrogeologico 17
3.6 Piano di Bacino 18
3.7 Vincolo aree percorse d'incendio 18
3.8 Zonizzazione e caratterizzazione acustica del sito 18
4. MOTIVAZIONE ED ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE 22
5. NORME URBANISTICHE DA VARIARE E GIUSTIFICAZIONE 27
6. RIMANDO AD ALTRI ELABORATI 28

1. PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare l'introduzione nel Piano Urbanistico Comunale della previsione del un nuovo Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo nell'area a nord della Cava Beata (in attività) verso la Cava dell'Olmo (dimessa).

La suddetta previsione è stata descritta negli elaborati della presente variante al P.U.C., corredata dalla Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica come previsto dalla L.R. 4/2008 e L.R. 32/2012.

Nella stesura della suddetta Variante Urbanistica sono stati trattati con documenti specifici gli aspetti Geologici, Agronomici ed Idraulici.

Al fine di redigere la documentazione della Variante in oggetto è stato creato un gruppo di progettazione così composto:

- **Dott. Arch. Roberto Delucis - Responsabile Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio - (coordinatore, aspetti urbanistici, paesaggistici, V.A.S.)**
- **Dott. Ing. Marco Acatte** (aspetti idraulici, geotecnici, V.A.S., supporto informatico per redazione elaborati grafici)
- **Dott. Geol. Giambattista Vezzolla** (aspetti geologici, geotecnici e V.A.S.)
- **Dott. Agr. Andrea Minuto** (aspetti agronomici, botanici, forestali e V.A.S.)

La variante urbanistica per la previsione della zona artigianale-produttiva in Località Piantorino-Restrengo si compone dei seguenti elaborati:

A	Relazione Illustrativa e di Variante Urbanistica
B	Documentazione Fotografica
C	Relazione Geologica Preliminare
D	Relazione Agronomica – Forestale
E	Relazione Idraulica Preliminare
F	Norme Tecniche di Attuazione
G	Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica

2. INQUADRAMENTO GENERALE

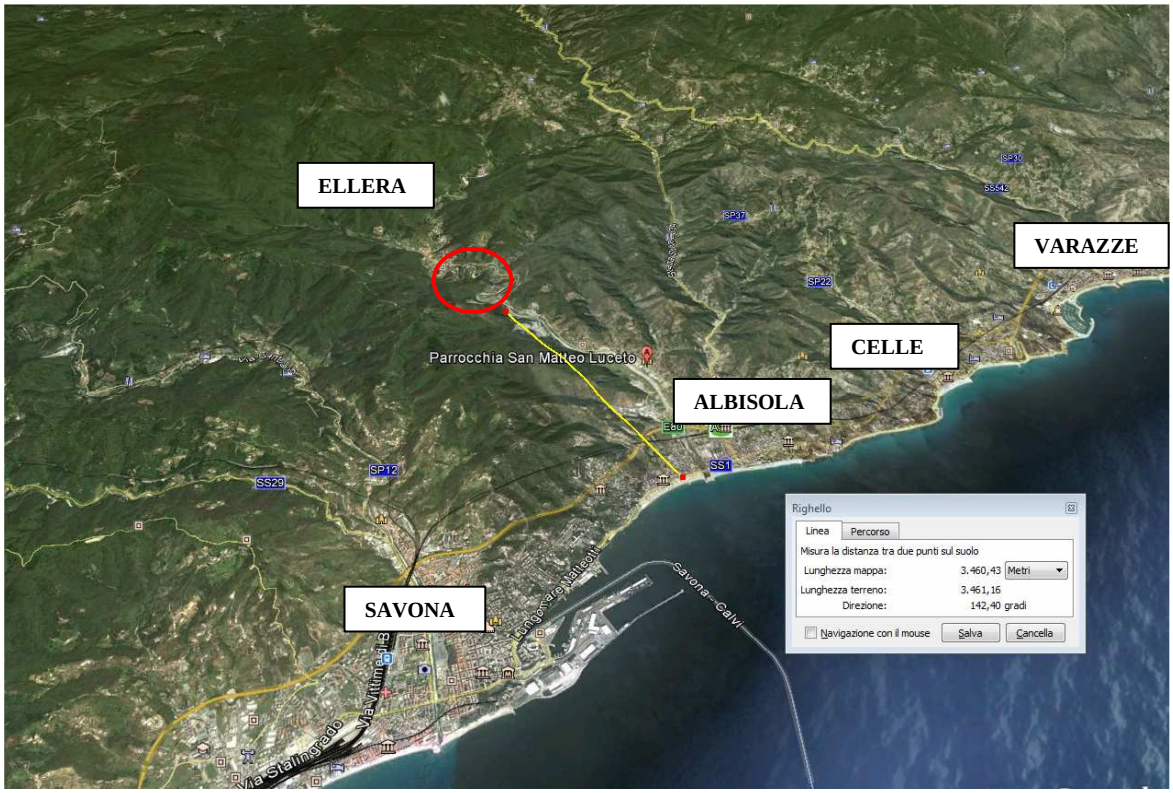
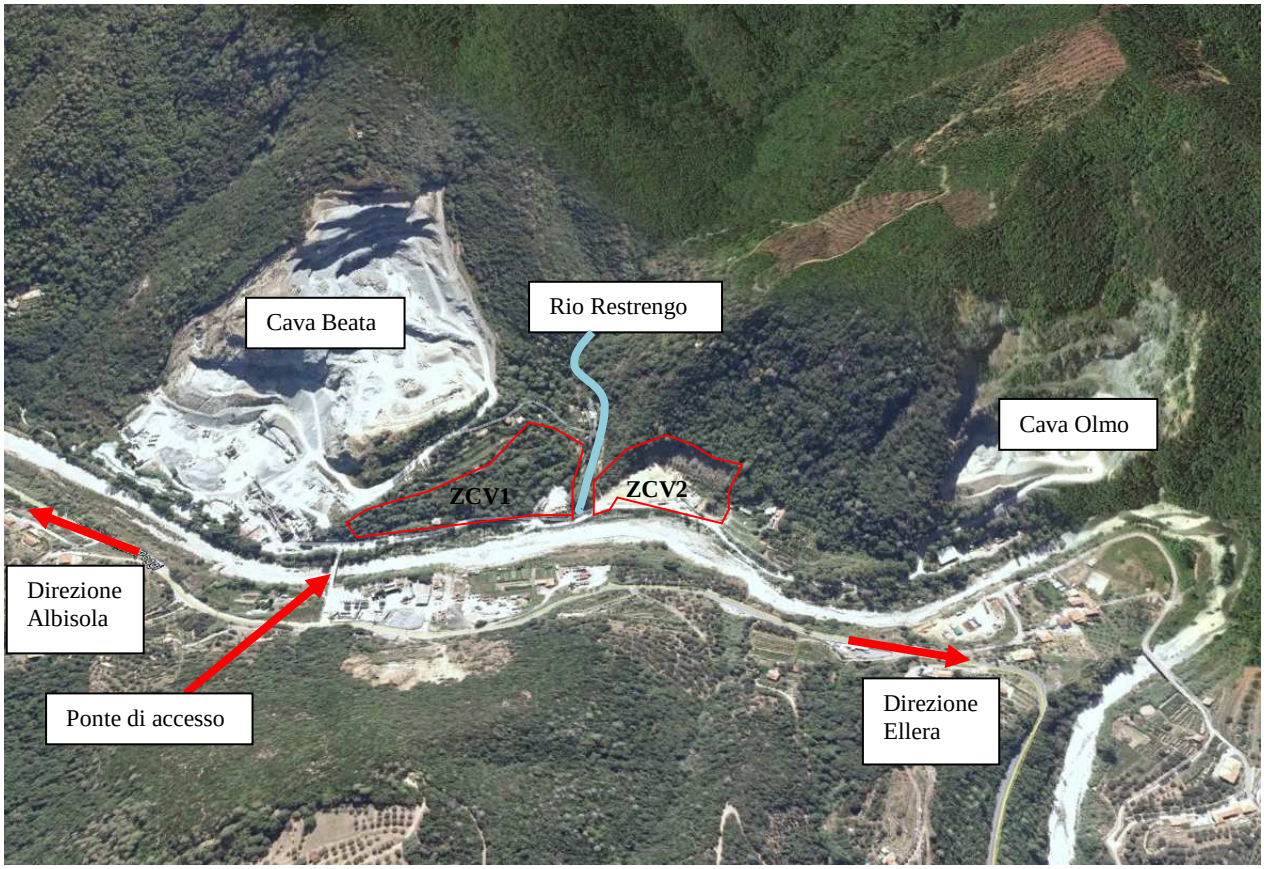


Immagine satellitare di insieme



Carta Tecnica Regionale



L’area oggetto della variante è situata nella zona a nord del territorio comunale di Albisola Superiore, lungo la valle del torrente Sansobbia, che sale verso la frazione di Ellera, in località Pian Torino. Più precisamente si colloca ai piedi del versante che con esposizione Nord-Est costituisce il fianco sinistro orientale della costa del Bric Parvin, lungo la sponda destra del torrente Sansobbia. Le aree di concentrazione (ZVC1 e ZCV2) sono collocate tra le quote 30 e 40 m s.l.m., in un’area ricadente tra la cava Beata, a sud, ancora in attività, e la cava Olmo, a nord, oggi esaurita.

L’area di intervento ricade all’interno del Bacino idrologico del Torrente Sansobbia, ed è attraversata dal rio Restrengo, che qui vi confluisce.

Nel seguito vengono elencati i principali riferimenti necessari per l'individuazione del sito al Nuovo Catasto Terreni:

- **Fg 20 mappali 10 – 11 – 12 – 25 - 71;**
- **Fg. 21 mappali 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-19-22-24-105-106;**

Tutti i suddetti mappali e/o loro frazioni rappresentano una superficie complessiva di mq. 55676.

Nelle aree circostanti il sito, l'uso del suolo è prevalentemente di tipo incolto,e sono chiuse tra l’alveo del torrente Sansobbia e la pendice della collina boscata.

L’area è ad oggi antropizzata dalle già citate attività di cava, con le relative strutture di cantiere e di servizio, da alcune abitazioni sparse, e in sponda sinistra del torrente, da un’area a destinazione industriale, dove è

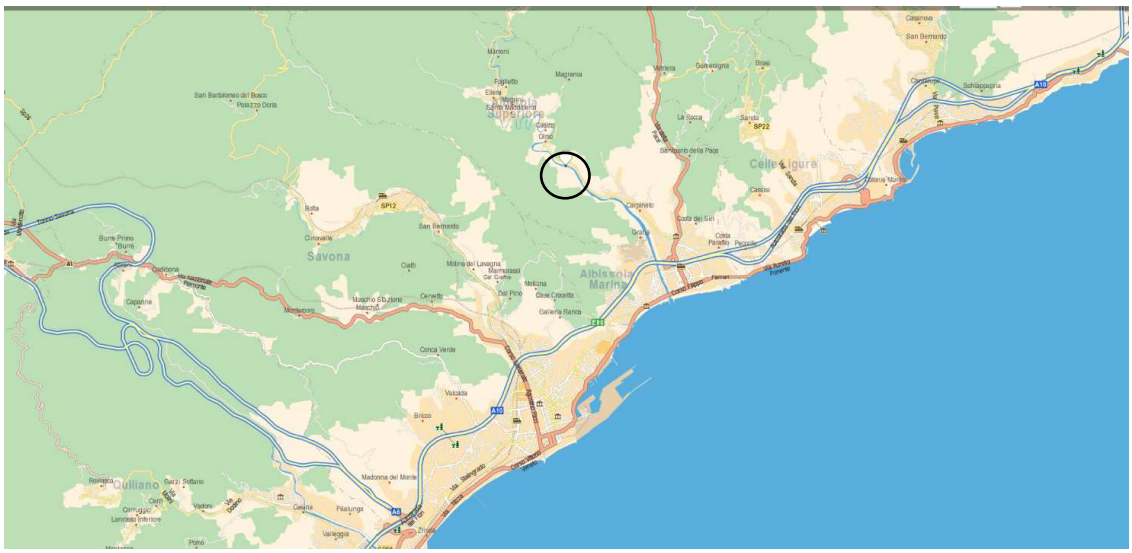
attualmente in attività la società Betonbit S.r.L. che opera nel settore della costruzione e manutenzione stradale, anche per conto di diverse Province e Comuni della Liguria, con la produzione di conglomerati bituminosi e cementizi.

A valle dell'area, in direzione Sud, ad una distanza di circa 2 km metri, inizia l’abitato della frazione Luceto seguita dal centro storico di Albisola Superiore.

A monte, in direzione nord, a una distanza di circa 1.5 km in linea d’aria, si individua l’abitato della frazione di Ellera, e ancora più a nord, si arriva all’abitato di Stella S. Giovanni, distante 5 km circa in linea d’aria.

Per arrivare all’area oggetto della Variante, provvenendo dal casello autostradale di Albisola, si deve percorrere la Strada Provinciale 334 per circa 300m in direzione Nord attraversando Albisola Superiore, con svolta poi sulla Strada Provinciale n. 2, in direzione della frazione di Ellera per circa 3 km, con attraversamento del nucleo insediativo di Luceto, e successivo raggiungimento del ponte sul torrente Sansobbia, che consente di raggiungere la sponda destra, dove attualmente si collocano le due cave (Cava Beata a sud, e cava Olmo a nord, chiusa), una centrale di betonaggio (Betombit), e di alcune abitazione sparse. Oltrepassato il ponte, occorre percorrere un tratto di strada sterrata di 300 metri verso nord in sponda destra al torrente per raggiungere l’area principale oggetto del nuovo insediamento.

Attualmente il collegamento con il Porto e con il centro di Savona può avvenire percorrendo la Strada Provinciale 1 Aurelia, con attraversamento dei centri abitati di Albisola Superiore e di Albissola Marina. Nel prossimo futuro, con la realizzazione della nuova strada a scorrimento veloce Aurelia Bis, il cui nuovo imbocco sarà collocato nella adiacente località Luceto, tale collegamento sarà diretto, evitando gli attraversamenti dei centri cittadini.



3. QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PIANIFICATORIO

3.1 Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

Il P.T.C.P., approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale 26/02/1990 n. 6, identifica l’area oggetto d’intervento nel seguente modo:

- ASSETTO INSEDIATIVO: L’area su cui insiste il nuovo Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo ricade in zona ANI-MA (Aree non insediate a regime normativo di mantenimento)

L’articolo che regola le norme del P.T.C.P. è l’art. 52 sotto riportato:

Art. 52

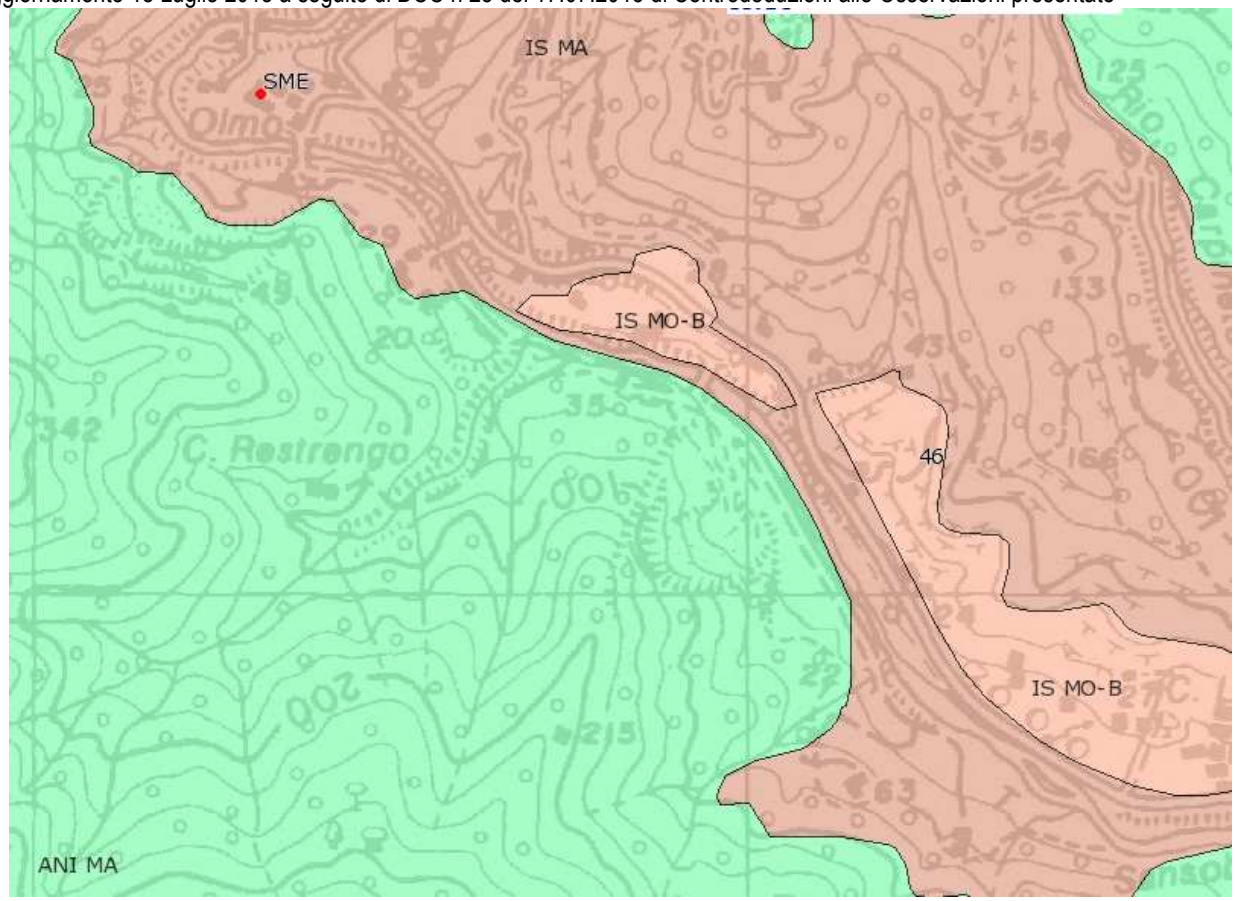
Aree Non lnsediate - Regime normativo di MANTENIMENTO (ANI-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui, pur in presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto dei territorio non ne compromettano la funzione paesistica e la peculiare qualità ambientale.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente e con particolare riguardo alle esigenze dell'agricoltura, una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.

3. Non è pertanto consentito aprire nuove strade di urbanizzazione, ne costruire nuovi edifici, attrezzature ed impianti ad eccezione degli interventi specificamente volti al conseguimento degli obiettivi sopra indicati, purché non alterino in misura paesisticamente percepibile lo stato dei luoghi.

3. bis Le disposizioni di cui al comma precedente non si applicano nei confronti delle parti di territorio da includersi, mediante apposite leggi regionali, nei sistemi di aree di interesse naturalistico-ambientale, per le quali valgono le disposizioni di cui all'art. 2 delle NORME Di ATTUAZIONE APPLICABILI NELLE AREE PROTETTE costituenti l'allegato B alla L.R.. 9 aprile 1985 n. 16.



- **ASSETTO GEOMORFOLOGICO**: L’area su cui insiste il nuovo Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo ricade in zona MO-B (Regime normativo di modificabilità)

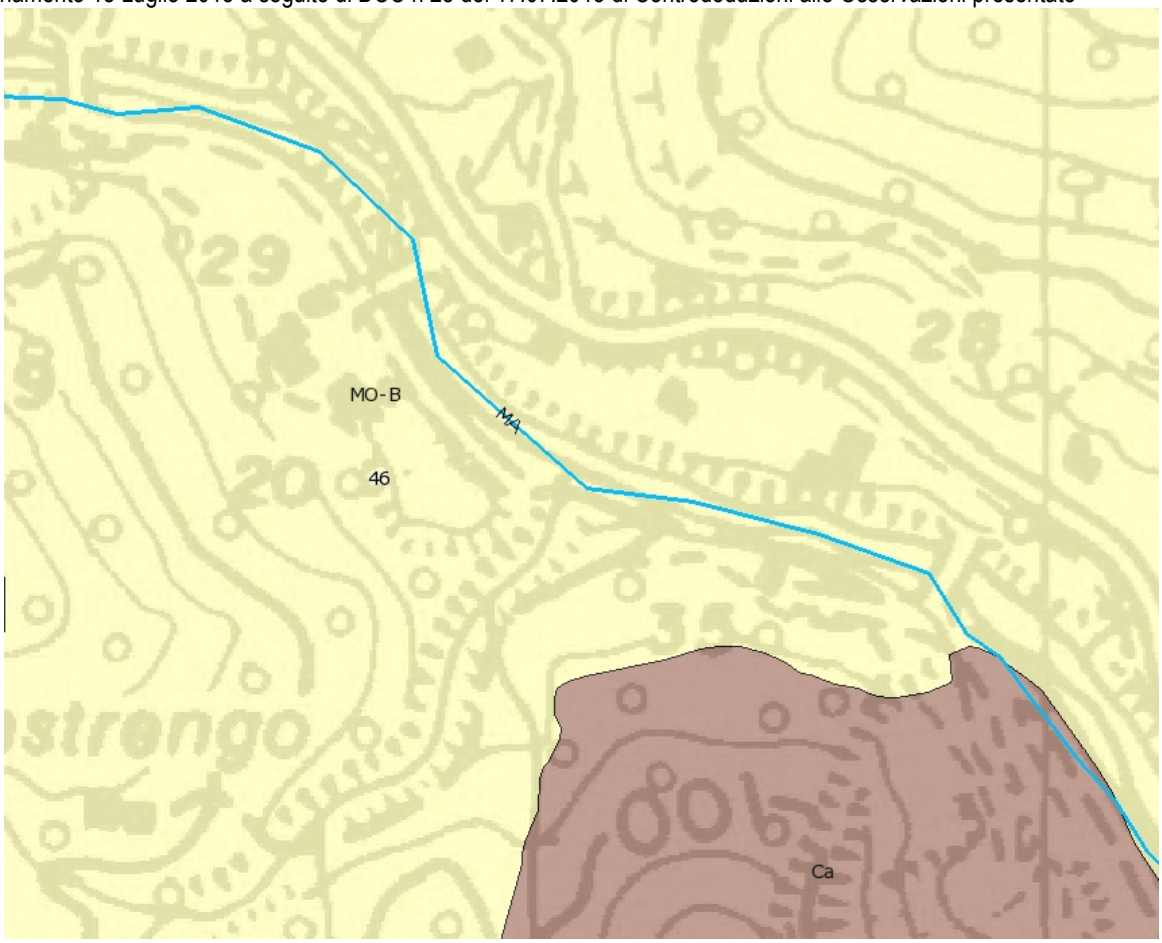
L’articolo che regola le norme del P.T.C.P. è l’art. 67 sotto riportato:

Art. 67

Regime normativo di MODIFICABILITA’ di tipo B (MO-B)

1. Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.

2. Gli interventi in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.



- **ASSETTO VEGETAZIONALE**:

L’area su cui insiste il nuovo Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo ricade, per la parte limitrofa al Torrente Sansobbia, in zona COL (Colture Agricole) – ISS (Impianti Sparsi in Serre), e per la parte rimanente in BA (Bosco Angiosperme) – CO (regime normativo di consolidamento).

Gli articoli che regolano le norme del P.T.C.P. sono l’art. 58, l’art. 60 e l’art. 72 sotto riportati:

Colture Agricole – COL

Art. 58 Generalità

1. Il Piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.

2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il Piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti dei territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.

3. E comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte al regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico.

Art. 60

Impianti sparsi in serre – ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'articolo 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'articolo 59.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme dei paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.

Art. 72

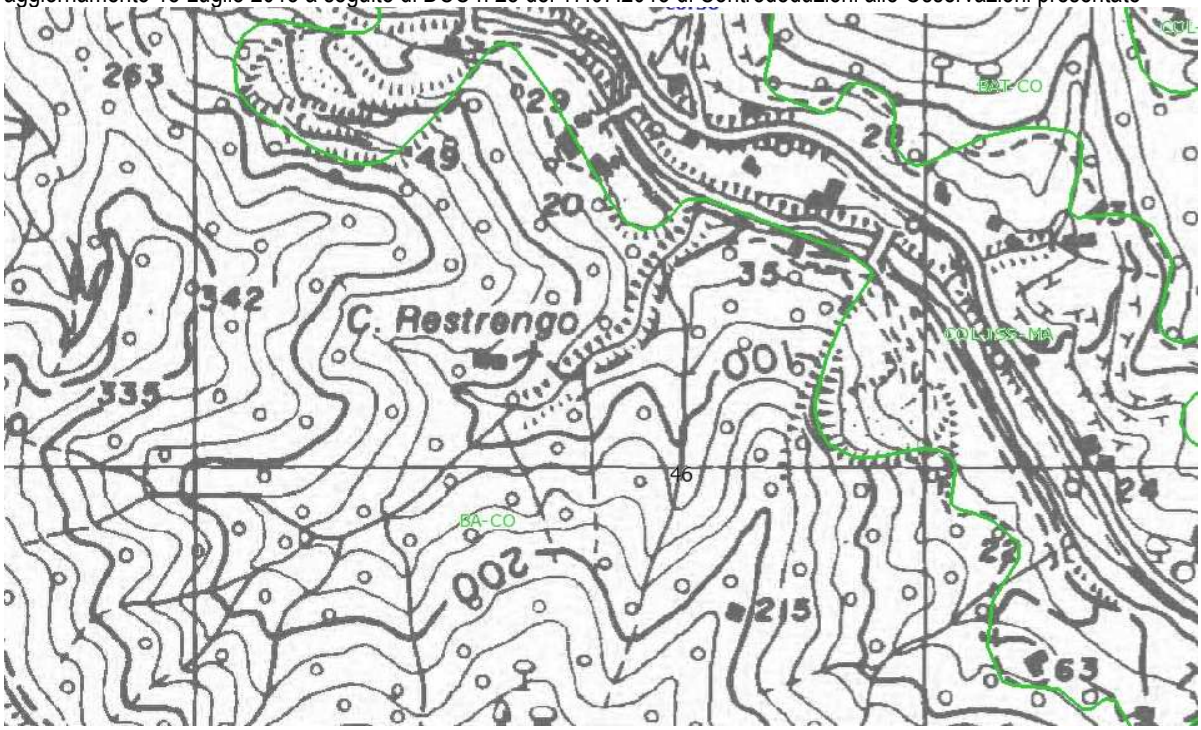
Regime normativo di CONSOLIDAMENTO (CO)

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio parzialmente o totalmente boscate, nelle quali le condizioni dello strato arboreo, pur essendo accettabili sotto il profilo delle essenze dominanti, siano invece nel complesso insoddisfacenti per quanto riguarda la percentuale d'esemplari d'alto fusto ed il vigore vegetativo o nelle quali l'estensione della superficie boscata sia insufficiente in rapporto alle esigenze di presidio idrogeologico.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di favorire l'incremento della superficie boscata e/o di migliorare il livello qualitativo sotto i profili delle funzioni ecologiche, della produttività e della fruibilità ricreativa.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi, anche preordinati allo sfruttamento economico, che abbiano comunque l'effetto di garantire la graduale evoluzione, nello spazio e/o nel tempo, dei bosco verso un assetto rispondente agli obiettivi sopra indicati, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni contenute nella cartografia dei Piano per quanto riguarda le essenze.

4. Le modalità di esecuzione degli interventi di cui al comma precedente saranno più dettagliatamente definite in sede di approvazione dei "Regolamento per le prescrizioni di massima e di polizia forestale" previsto dall'art. 43 della legge regionale 16.4.1984 n° 22, ferma restando comunque l'osservanza delle disposizioni dei presente articolo anche nelle more di tale approvazione.



3.2 Piano Urbanistico Comunale vigente

L'area su cui insiste la nuova previsione del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo in argomento ricade in zona NO-INS amb (territori NOn INSediabili con valore ambientale) del P.U.C. che ha le seguenti norme:

3. Territori non insediabili (ex art. 37, L.U.R. n. 36/97): NO-INS
3.1 NO-INS amb : territori non insediabili con valore ambientale
3.2 NO-INS rin : territori non insediabili da rinaturalizzare
3.3 NO-INS arch : territori non insediabili con valore archeologico

1. Identificazione

Sono tutte quelle aree che, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali, archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile.
Pertanto con questa accezione sono state individuate dal P.U.C. tutte le restanti parti di territorio non urbanizzato non compreso nelle classificazioni di cui sopra.
Quindi sono comprese tutte le zone collinari, quelle lungo i crinali principali ed i fondovalle non insediati, e quelle aree particolari del territorio, urbanizzato o no, per cui si deve garantire un regime di non insediabilità: cioè zone umide e corsi dei torrenti, aree archeologiche, zone di particolare pregio ambientale e culturale, cave e discariche, zone da rimboschire e rinaturalizzare.

2. Esiti da conseguire

Il P.U.C. prevede la completa e assoluta tutela per tale territorio, senza dimenticare la possibilità di fruizione e valorizzazione turistica di tutte le aree ritenute di pregio sotto il punto di vista ambientale, ecologico, paesistico e culturale.

Sono da considerarsi sotto questa accezione, ad esempio, l'area del Torrente Sansobbia, il crinale del Monte Castellaro, l'ambito vallivo e collinare a monte dell'abitato di Luceto, l'area del crinale appenninico contrassegnata dall'Alta Via dei Monti Liguri ed i crinali principali dipartenti da essa, e molte altre.
In queste aree è favorita la possibilità di penetrazione e di fruizione tramite il recupero di percorsi esistenti da utilizzarsi come vie di percorrenza pedonale, ciclabile, ippica. Ed è consentita la possibilità di realizzazione di strutture pubbliche necessarie per la migliore fruizione dal punto di vista culturale e turistico-ricreativo.

3. Destinazioni d'uso principali e complementari

Nel territorio non insediabile «NO-INS» sono consentiti solo interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite.
Sono ammessi interventi di rinaturalizzazione, di protezione e di miglioramento ambientale: cioè recupero e rinaturalizzazione di cave e discariche dismesse, tutela di argini e fondo dei torrenti, rimboschimento di aree percorse dal fuoco e consolidamento dei versanti con tecniche di ingegneria naturalistica.

4. Interventi edilizi sul patrimonio esistente

4.1 Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, restauro scientifico, ristrutturazione leggera (che consenta trasformazioni minime legate al miglioramento dell'utilizzo dei manufatti), nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.
4.2 Tutti gli interventi di cui sopra dovranno essere volti a salvaguardare le caratteristiche tipologiche proprie degli edifici rurali tradizionali.
4.3 Al fine di consentire quanto sopra detto, sarà possibile derogare a quanto prescritto dalle normative esistenti per ciò che concerne i rapporti aeroilluminanti, le altezze interne e le superfici minime.
4.4 Per edifici e manufatti di interesse storico e architettonico sono ammessi interventi tali da non alterare i caratteri architettonici e tipologici meritevoli di tutela. Per tali edifici e manufatti la tutela deve intendersi estesa anche alle loro aree di pertinenza, qualora siano elementi inscindibili da essi.

> **[p]** *Sono compresi in questa categoria tutti i manufatti rurali con funzione produttiva (mulini, frantoi, segherie, calcinaie, ecc.), attualmente anche non in uso, che abbiano una valenza storico–culturale rilevante. Ogni intervento da attuarsi su di essi dovrà essere orientato verso la conservazione ovvero il ripristino delle condizioni per l'identificazione del manufatto e per una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto sia sotto il profilo percettivo sia sotto quello storico-documentale. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi di pertinenza di tali manufatti se non previa elaborazione di uno SOI che ne documenti la compatibilità con gli obiettivi sopra indicati.*

4.5 E' ammesso una sola volta l'ampliamento di edifici residenziali esistenti esclusivamente per esigenze di adeguamento igienico, tecnologico e funzionale, secondo le modalità indicate nella Normativa di P.U.C. e di Regolamento Edilizio, nelle indicazioni tipologiche e in quelle di livello puntuale**.** Tale ampliamento assentibile, da calcolarsi sul volume residenziale esistente

alla data di adozione del P.U.C., non potrà superare il 20% del volume residenziale esistente fino ad un massimo di mc. 100 di ampliamento.

4.6 Nel caso di ampliamento orizzontale di fabbricati esistenti, in assenza di superfici finestrate dovranno osservarsi le distanze minime stabilite dal Codice Civile, mentre in presenza anche di una sola superficie finestrata dovranno osservarsi le distanze previste dalla Normativa di P.U.C.

4.7 Non è ammesso il recupero a fini abitativi di volumi esterni (non in aderenza) agli edifici residenziali che alla data di adozione del P.U.C. non siano utilizzati in tal senso: essi dovranno permanere nella loro funzione non residenziale.

4.8 E' consentita altresì la trasformazione a fini abitativi di porzioni e vani di edifici residenziali esistenti aventi alla data di adozione del P.U.C. funzioni diverse, purché tali porzioni siano parte integrante dell'organismo edilizio interessato e/o connesse funzionalmente e fisicamente in aderenza ad esso (ad esempio: cantine, stalle, magazzini al piano terra di edifici aventi funzioni residenziali ai piani superiori, ecc.).

5. Interventi edilizi di ~~nuovo impianto~~ [p] *nuova costruzione*

5.1 Non è ammessa la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale.

5.2 E' ammessa solamente la realizzazione di nuovi manufatti tecnici (depositi, essicatoi, ricoveri per animali, ecc.) necessari alle funzioni consentite nelle zone NO-INS.

5.3 Tali manufatti dovranno avere dimensione di sedime non maggiore di mq. 10 lordi, essere ad un solo piano ed avere altezza massima non superiore a m. 3,50.

5.4 Le soluzioni progettuali proposte, nonché le modalità costruttive e funzionali, dovranno essere compatibili con i caratteri morfologici delle preesistenze (edifici e manufatti analoghi) e risultare organicamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio circostante.

5.5 L'assentimento della concessione edilizia per la costruzione di nuovi manufatti nelle zone NO-INS è subordinato alla stipula di Atto Unilaterale d'Obbligo volto a garantire il legame dell'intervento alle funzioni consentite nella zona. In tale Atto Unilaterale dovrà essere inoltre sancito il vincolo di non trasformabilità d'uso in senso residenziale di tutti i manufatti suddetti.

6. Opere complementari

Particolare importanza deve essere data alla manutenzione e cura dei sistemi di percorrenza esistenti, necessari per consolidare ed agevolare l'attività di conoscenza turistica, nel rispetto della tutela ambientale, territoriale e paesistica.
Sono ammessi interventi di ingegneria naturalistica laddove necessario.

[p] ***Prescrizioni di settore***

4. Aree esondabili

4.1 *Per le aree individuate dal Piano di Bacino stralcio del torrente Sansobbia approvato con D.C.P.n°47 del 25.11.2003, valgono le relative norme.*

4.2 *Eventuali aggiornamenti od integrazioni del Piano di Bacino 180/98 dovranno essere recepiti del presente PUC ai sensi dell'art.19 della normativa dello stesso Piano di Bacino.*

5. Norme geologiche

Gli interventi nelle diverse parti del territorio comunale dovranno conformarsi sia alle presenti Norme edilizie e urbanistiche sia, per gli aspetti geologici, alla Normativa Geologica allegata al PUC di cui costituisce parte integrante ed inscindibile.

6. Norme agronomiche forestali

6.1 *Per quanto riguarda gli interventi sugli ambiti non urbanizzati si fa riferimento al P.T.C.P. della Regione Liguria, alla Legge Forestale regionale 4/99, al Regolamento di Polizia Forestale ed alle norme generali della Legislazione nazionale e regionale in materia.*

6.2 *Per quanto riguarda gli interventi che contemplino la riduzione delle superfici boscate, quando sia finalizzata alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale sono da riconsiderarsi bosco ai sensi delle vigenti leggi. Tali sono i casi compresi nelle zone di presidio ambientale e negli ex coltivi dove si prevede il recupero della attività agricola.*

6.3 *Definizione di "bosco" (art. 2 L.R. 4/99): agli effetti della presente legge si considera bosco il terreno coperto da vegetazione forestale arborea e/o arbustiva, di origine naturale o artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo nonché il terreno temporaneamente privo della preesistente vegetazione forestale arborea e/o arbustiva per cause naturali o per interventi dell'uomo.*

6.4 *Non sono da considerarsi bosco: a) gli appezzamenti di terreno che, pur in possesso dei requisiti di cui sopra hanno una superficie inferiore al mezzo ettaro e distano da altri appezzamenti boscati almeno 50 metri misurati fra i margini più vicini; b) gli appezzamenti di terreno agricolo incolti da meno di 15 anni; c) i prati e pascoli erborati il cui grado di copertura arborea non superi il 50% della loro superficie; d) i castagneti da frutto purché razionalmente coltivati; e) le colture arboree e arbustive specializzate da frutto, fiore, fronda, legno; f) i filari di piante, vivai, giardini e parchi urbani.*

6.5 *Quando sugli appezzamenti di cui al comma 2 lettera b), incolti da oltre 5 anni, si insedia una predominante vegetazione spontanea arborea e/o arbustiva, tali terreni vengono assoggettati alla disciplina prevista dalla presente legge per il bosco, fatta salva la possibilità che sugli stessi venga ripresa l'attività agricola, previa autorizzazione e con le modalità di cui al comma 5 dell'art.47.*

6.6 *Per la riduzione della superficie boscata di cui sopra (ex coltivi) è necessario espletare le formalità legate al Vincolo Idrogeologico presso la Comunità Montana di competenza (per Albisola quella del Giovo) espresse nella succitata Legge Forestale 4/99 all'art. 35 e successivi, previo progetto da presentarsi a cura di tecnico abilitato.*

6.7 *Sono fatti salvi dalle autorizzazioni di legge gli interventi previsti dall'art. 152 comma 1 lettera b del D.L. 490/99.*

6.8 *Norme per i boschi danneggiati dal fuoco o da altre avversità meteoriche. Nei boschi colpiti dal fuoco o da altre avversità meteoriche è consentita l'asportazione del legname delle piante morte. In tali boschi è vietato il taglio a scopo commerciale dei giovani ricacci delle ceppaie ed in particolare di erica, corbezzolo, fillirea, alaterno, ginestra, mirto, lentisco per 5 anni. I proprietari singoli od associati e gli Enti Pubblici possono provvedere direttamente alla esecuzione delle opere di ricostituzione dei boschi danneggiati dal fuoco anche con il contributo previsto dall'art.19 della Legge Forestale 4/99.*

6.9 *Norme per i boschi percorsi da incendio. Le zone boscate, comprese nel piano regionale per la difesa e conservazione del patrimonio boschivo, distrutte dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta*

eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendono necessari per la realizzazione di opere pubbliche od opere volte all'antincendio boschivo nonché per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, anche se realizzati da soggetti privati. Ai fini dell'applicazione della legge tutti i boschi sono da considerarsi compresi nel "Piano regionale per la difesa e la conservazione del patrimonio boschivo".

6.10 *Norme per aree protette. Per tutte le aree comprese nel sistema delle aree di interesse naturalistico ed ambientale valgono i vincoli e forme di tutela previsti dalle seguenti leggi e normative: Vincolo idrogeologico; Vincolo paesistico L. 431/85 e L. 1497/39; Sito fauna minore; Limitazioni previste dal Piano Faunistico Venatorio; Regime normativo dei vari P.T.C.P.; Salvaguardia integrale (PTCIP): Area Balbi. A tal proposito il Comune di Albisola indica di inserire quale aree protette le fasce comprese tra le anse del Sansobbia e i nuclei abitativi di Piantavigna, lungo il torrente omonimo e il nucleo di Cerasoli lungo il rio Montegrosso.*

SUB-AMBITO 2.3 : Erchi - Rocche

IDENTIFICAZIONE

Descrizione geografica

L'area comprende il territorio lungo la sponda destra del torrente Sansobbia, costituito dalla Piana degli Erchi e da tutto il sistema collinare retrostante che arriva fino al crinale spartiacque su cui è posto il confine comunale.

L'area è caratterizzata da una antropizzazione agricola nella piana suddetta e da zone boscate nella parte collinare, con piccoli aerali costituiti da corti rurali e dalla loro area coltivata sparsi sulla mezzacosta del versante.

Grande elemento di degrado ambientale è rappresentato dalla zona delle cave.

Accessibilità e viabilità

L'area della piana è accessibile sia da Albisola Superiore (tramite il nuovo ponte veicolare sul Sansobbia), sia da Albissola Marina.

L'area collinare invece è accessibile, solo per le parti degli areali di cui sopra, tramite percorsi lungo la sponda destra del torrente. Il crinale è accessibile solo tramite percorsi provenienti dal versante confinante.

NORMATIVA

Obiettivi da conseguire

Il P.U.C. intende salvaguardare l'aspetto paesistico-ambientale dell'area, incluso il corso del fiume, mediante una azione di tutela sull'esistente; ed intende intervenire con particolare attenzione al recupero naturalistico dell'area degradata delle cave.

Aree di conservazione e riqualificazione

AGR int-est : vedi Normativa generale.

[p] *L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come aree a suscettività al dissesto molto alta Pg4 ed alta Pg3b. Valgono quindi le relative norme.*

NO-INS amb : vedi Normativa generale.

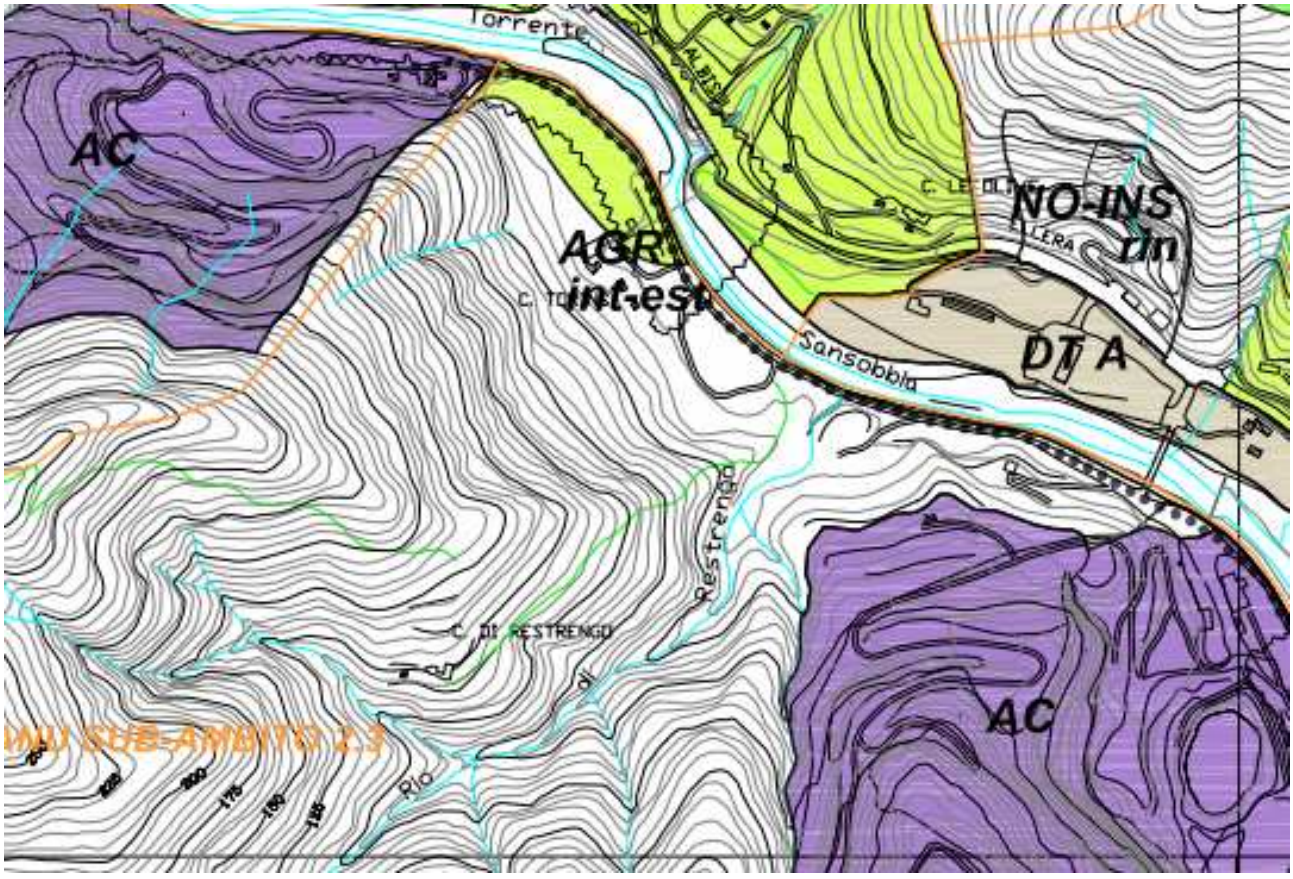
[p] *L'ambito ricade in parte nelle aree individuate nel Piano di Bacino Stralcio 180/98 come alveo attuale del T.Sansobbia e come area a suscettività al dissesto molto alta Pg4. Valgono quindi le relative norme.*

[p] ~~**NO-INS rin :** vedi Normativa generale.~~

Indicazioni di livello puntuale

- **[*]** ~~L'utilizzo di parte dell'area della cava per insediamento artigianale (aree AA) si inserisce nel contesto dell'opera di riqualificazione dell'area poiché implica l'applicazione di una normativa apposita che indica la tipologia insediativa e le modalità di inserimento ambientale~~.
- ~~La destinazione agricola dell'area di fondovalle compresa tra le due cave vuole ribadire la necessità di consolidare una vocazione agricola tradizionale tipica di questo settore del torrente (si veda l'area limitrofa dei «meandri»).~~

[*(7)] *Secondo le prescrizioni dettate dalla Regione Liguria con schema n.58221 di Prot. Gen. anno 2003, in data 10/04/2003 l'area di fondovalle destro del Sansobbia - meandri di Ellera è un'area molto estesa, con presenza di suoli boscati consolidati. In ragione delle sue caratteristiche tale area si deve confermare come ambito ricadente in regime ANI-MA di PTCP. Pertanto la disciplina di P.U.C., uniformandosi alle prescrizioni normative di PTCP per tale ambito, classifica come "NO-INS amb" tutte le zone dell'area suddetta ricadenti in regime ANI-MA, applicando ad esse le prescrizioni normative connesse al regime di non insediabilità.*



3.3 Vincolo paesaggistico

L’area della presente variante urbanistica ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. n. 42 del 22.01.2004, art. 142: lettera c) per quanto riguarda la distanza di 150 metri dall’argine del torrente Sansobbia, e lettera g) in quanto zona boscata relativamente alla parte retrostante quella adiacente all’argine del torrente.

3.4 Norme tecniche e sismiche

L’area in esame, come tutto il territorio comunale, è classificata in Zona Sismica 4 sulla base della D.G.R. n°1208/2008 e alla O.P.C.M. n° 3519 del 2006. I valori di accelerazione di picco al suolo ag con probabilità di superamento del 10% in 50 anni sono pari a 0,05 g.

Con l’entrata in vigore del D.M. 14 gennaio 2008 la stima della pericolosità sismica viene definito mediante un approccio “sito dipendente” e non più tramite attraverso un criterio “zona dipendente”. L’azione sismica di progetto in base alla quale valutare il rispetto dei diversi stati limite presi in considerazione viene definita dalla “pericolosità sismica di base” del sito, elemento essenziale di conoscenza per la determinazione dell’azione sismica. Le successive fasi progettuali dovranno approfondire l’aspetto relativo alla micro zonazione sismica, in maniera tale da valutare la risposta sismica di base.

Si ottengono i seguenti parametri:



Calcolo dei coefficienti sismici

Muri di sostegno — Paratie
Stabilità dei pendii e fondazioni
Muri di sostegno che non sono in grado di subire spostamenti.

H (m)	1
us (m)	0.1
Categoria sottosuolo	A
Categoria topografica	T1

	SLO	SLD	SLV	SLC
Ss * Amplificazione stratigrafica	1,00	1,00	1,00	1,00
Cc * Coeff. funz categoria	1,00	1,00	1,00	1,00
St * Amplificazione topografica	1,00	1,00	1,00	1,00

Personalizza acc.ne massima attesa al sito [m/s²] 0.6

Coefficienti	SLO	SLD	SLV	SLC
kh	0,004	0,005	0,011	0,013
kv	0,002	0,002	0,005	0,007
Amax [m/s²]	0,184	0,238	0,523	0,642
Beta	0,200	0,200	0,200	0,200

Determinazione dei parametri sismici

(1)* Coordinate WGS84
Lat. 44.352100 ° Long. 8.479640 °
(1)* Coordinate ED50
Lat. 44,353068 ° Long. 8,480695 °
Classe dell'edificio: II. Affollamento normale. Assenza di funz. pubbliche e soc — Cu = 1
Vita nominale: 50
(Opere provvisorie <=10, Opere ordinarie >=50, Grandi opere >=100)
Interpolazione: Media ponderata
Calcola

Stato Limite	Tr [anni]	a_g [g]	Fo	Tc^* [s]
Operatività (SLO)	30	0,019	2,578	0,158
Danno (SLD)	50	0,024	2,547	0,187
Salvaguardia vita (SLV)	475	0,053	2,625	0,304
Prevenzione collasso (SLC)	975	0,065	2,726	0,325
Periodo di riferimento per l'azione sismica:	50			

3.5 Vincolo Idrogeologico

L’area in esame risulta parzialmente soggetta al vincolo idrogeologico ex L. 3267/23 “Riordino e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani” ed ex L.R. 22/84 “Legge forestale regionale”.

Tutta la porzione di versante naturale che delimita a monte il comparto pianeggiante dove è prevista la concentrazione volumetrica è soggetta al vincolo idrogeologico.

In tutta la zona di Variante i successivi livelli progettuali dovranno prevedere la regimazione ed il corretto smaltimento delle acque superficiali, con particolare riferimento alla protezione dall'erosione areale causata dalle acque meteoriche.

3.6 Piano di Bacino

CONTENUTI DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO DEL TERRITORIO

Con riferimento al Piano di Bacino del Torrente Sansobbia, Piano Stralcio per la tutela del rischio idrogeologico di cui all'art. 1, comma 1 del D.L. 11/06/1998 n°180, convertito in legge 03/08/1998 n°267 e s.m.i. l'area oggetto della variante in argomento ricade nelle seguenti classi dei principali tematismi:

- Carta della suscettività al dissesto = si possono distinguere due diversi ambiti; quello costituito dal versante maggiormente acclive, con suscettività variabile tra bassa (verde) e media (gialla), e quello pianeggiante con suscettività molto bassa (azzurro). All'interno di quest'ultimo è individuata una zona a suscettività molto alta (rossa); si tratta di una zona sottoposta ad erosione spondale da parte del Torrente Sansobbia, che verrà risanata con gli interventi contenuti nel Piano di Variante.

- Carta del reticolo idrografico = la zona d'intervento è ubicata in sponda destra del Torrente Sansobbia, all'interno del suo tratto indagato; la verifica idraulica eseguita ha individuato una zona inondabile con tempo di ritorno 500 anni (fascia C) che interessa una piccola porzione al limite N della zona in Variante. Un secondo corso d'acqua interessa l'area in esame; si tratta del Rio Restrengo, tributario destro non indagato del Torrente Sansobbia, il quale è attraversato dall'attuale strada di accesso alla spianata di Pian Torino (zona dove è prevista una concentrazione volumetrica della Variante). Nell'ambito della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua, prevista dall'applicazione delle Norme della Variante di Piano, occorrerà prevederne l'adeguamento dell'attraversamento a seguito di specifica verifica idraulica.

- Carta degli interventi = all'interno di tutta l'area interessata è ubicato un solo intervento, identificato con la scheda n° 10 (consolidamento e ingegneria naturalistica), relativo proprio alla zona interessata dall'erosione spondale sopracitata (zona rossa - suscettività al dissesto); l'attuazione della Variante al PUC vedrà la messa in sicurezza di tale area, in ossequio alle previsioni del Piano di Bacino.

3.7 Vincolo aree percorse d'incendio

Nella cartografia regionale delle aree percorse da incendio l'ampliamento non ricade nell'area incendiata.

3.8 Zonizzazione e caratterizzazione acustica del sito

Il Comune di Albisola Superiore è dotato di classificazione acustica; essa è stata adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 27/04/2004 e approvata con Deliberazione di Giunta

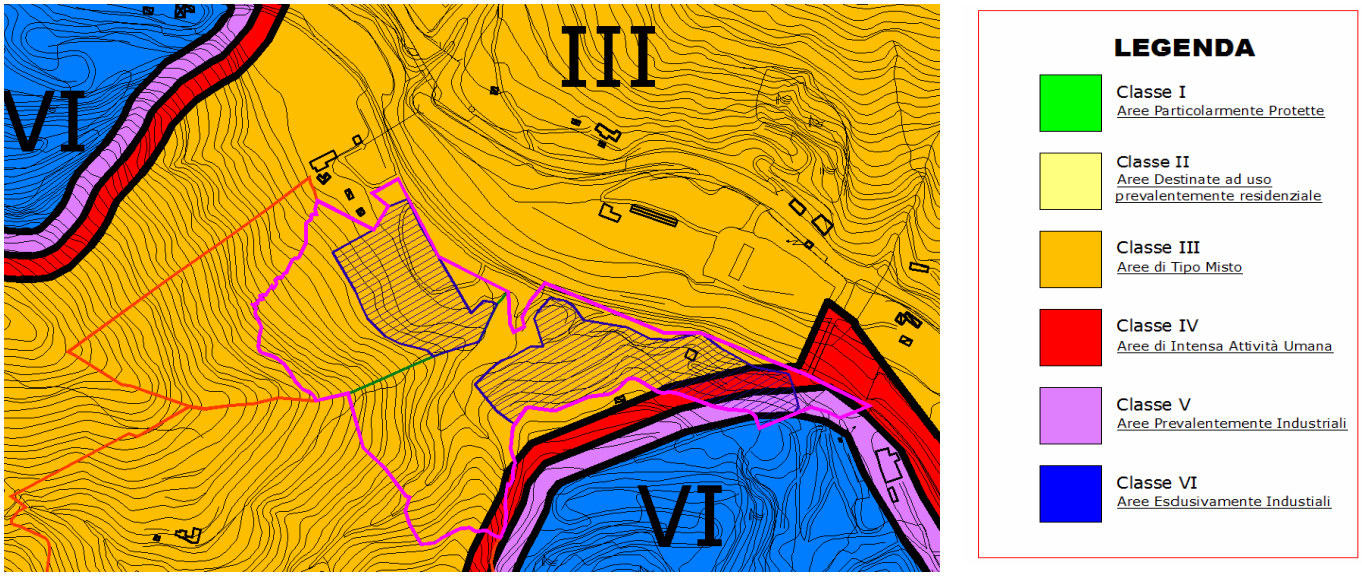
Provinciale n. 126 del 21/11/2004, e successivamente di un Piano di Risanamento Acustico come da Legge del 26 ottobre 1995 n. 447 *Legge quadro sull’inquinamento acustico.*

La mappatura acustica del territorio o caratterizzazione acustica è la fondamentale fase conoscitiva propedeutica alla realizzazione di specifici interventi di risanamento acustico del territorio e, quindi, si configura come intervento logicamente successivo alla classificazione acustica e precedente alla redazione del Piano di Risanamento Acustico Comunale (PRAC).

Il Comune di Albisola Superiore, sulla base di questa premessa ha incaricato SIGE, il suo consulente tecnico, di effettuare nel settembre del 2006 una campagna di misure fonometriche per redazione della mappatura acustica del territorio comunale con l’obiettivo primario dell’ottenimento di una immagine a macroscala della rumorosità presente sul territorio in coerenza con la norma UNI 9884 (ovvero la miglior stima del livello continuo equivalente a lungo termine LeqTL). Con l’impostazione prevista dalla norma, adottando (in maniera più o meno flessibile a seconda del contesto) la procedura fononometrica operativa a griglia regolare di punti di misura è stata effettuata la mappature del territorio comunale.

Nell’agosto del 2007 la campagna di misure del 2006 è stata integrata con alcune misure di fonometriche allo scopo di avere qualche informazione complementare sui livelli sonori estivi.

Qui nel seguito, è riportato uno stralcio della mappa delle zone acustiche omogenee, rappresentante l’area di interesse (in blu le aree delle due cave), e la tabella dei valori limiti di referimento da non superare.



Classificazione acustica		Valori limite [dB(A)]	
Classe	Descrizione	Periodo diurno	Periodo notturno
I	Aree particolarmente protette	50	40
II	Aree prevalentemente residenziali	55	45
III	Aree di tipo misto	60	50
IV	Aree di intensa attività umana	65	55
V	Aree prevalentemente industriali	70	60
VI	Aree esclusivamente industriali.	70	70

Tabella 1 – Valori limite assoluti di immissione (Art. 3, Tabella C del DPCM 14/11/1997)

In particolare:

CLASSE I - aree particolarmente protette: rientrano in questa classe le aree nelle quali la quiete rappresenta un elemento di base per la loro utilizzazione: aree ospedaliere, scolastiche, aree destinate al riposo ed allo svago, aree residenziali rurali, aree di particolare interesse urbanistico, parchi pubblici, ecc.

CLASSE II - aree destinate ad uso prevalentemente residenziale: rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali e artigianali

CLASSE III - aree di tipo misto: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici

CLASSE IV - aree di intensa attività umana: rientrano in questa classe le aree urbane interessate da intenso traffico veicolare, con alta densità di popolazione, con elevata presenza di attività commerciali e uffici, con presenza di attività artigianali; le aree in prossimità di strade di grande comunicazione e di linee ferroviarie; le aree portuali, le aree con limitata presenza di piccole industrie.

CLASSE V - aree prevalentemente industriali: rientrano in questa classe le aree interessate da insediamenti industriali e con scarsità di abitazioni.

CLASSE VI - aree esclusivamente industriali: rientrano in questa classe le aree esclusivamente interessate da attività industriali e prive di insediamenti abitativi

La normativa prevede in sostanza che in una determinata area si renda necessario un Piano di Risanamento Acustico se sono superati i valori di attenzione riferiti ad un’ora, dopo l’opportuna correzione (+10 dB di giorno e + 5dB di notte) e/o riferiti all’intero periodo di riferimento (16 ore di giorno e 8 ore di notte).

Dall’osservazione del Piano di Zonizzazione Acustica in vigore presso il Comune di Albisola Superiore, si è potuto verificare che la classe di destinazione d’uso del territorio, relativamente alla zona nella quale si inserisce l’interevento è classificata prevalentemente in AREA III: area di tipo misto, con valori limite di

legge (art. 3 Tabella C del DPCM 14/11/1997 *Determinazione dei valori limite delle sorgenti sonore*) di 60 dB(A) per il periodo diurno e 50 dB(A) per il periodo notturno.

4. MOTIVAZIONE ED ILLUSTRAZIONE DELLA VARIANTE

Il P.U.C. di Albisola Superiore vigente prevede solo alcune zone produttive artigianali di piccola dimensione lungo le strade per Sassello ed Ellera.

Nell'attuale periodo di crisi economica appare necessario ed opportuno identificare, a livello di strumento urbanistico generale, un'area a destinazione produttiva-artigianale di dimensioni idonee che possa rappresentare un'offerta organica per favorire l'insediamento di attività produttive-artigianali.

Data la situazione attuale appare opportuno individuare l'area degradata di Piantorino-Restrengo limitrofa alla cava Beata (in attività) e verso la cava Olmo (dismessa), ritenuta idonea e che potrebbe essere riqualificata.

In un futuro prossimo è possibile ed auspicabile che venga richiesta un'area per reinsediare la Fabbrica Albisolese Ceramiche (F.A.C.), insediamento produttivo tipico legato alla storica tradizione della produzione della ceramica albisolese, che oggi ha fermato la produzione in seguito ad una procedura fallimentare. Da ciò la gravissima situazione occupazionale per i quasi 200 dipendenti, che per la quasi totalità sono del comprensorio albisolese. Da qui la necessità di dare una risposta concreta e urgente da parte comunale, appunto con la predispozione della presente variante urbanistica. Le aree di via Casarino, attuale ubicazione dello stabilimento, potranno essere riconvertite in destinazioni più consone al tessuto urbano del centro cittadino di Albisola, eliminando le criticità che hanno contribuito alla penalizzazione dell'attività produttiva: dall'organizzazione della produzione per gli spazi disponibilili, alla ubicazione, accessibilità e viabilità, trovandosi appunto nel centro cittadino di Albisola Superiore.

Altra possibilità è il ritorno in Albisola della ex Piral-LeVaselle, azienda storica legata tradizione della ceramica.

La realizzazione di una ampia ed organica zona produttiva con la possibilità di ospitare aziende legate al ciclo della ceramica oltre ad altre attività, costituirebbe un mantenimento della tradizionale storica produzione che ha le sue origini proprio nell'asta del torrente Sansobbia, partendo da Ellera, con gli antichi mulini del colore che vengono indicati dal P.T.C.P. come sistema di manufatti emergenti perché rappresentano una testimonianza storica della tipicità albisolese, e proiettata proprio verso la attuale zona che si vuole trasformare in produttiva.

Altre aziende storiche del comprensorio (Olmo ?) potrebbero essere interessate ad insediarsi nella zona. La zona artigianale costituirebbe comunque una reale risposta per l'insediamento di altre attività. Rappresenterebbe quindi una fondamentale risorsa per il mantenimento e lo sviluppo dei livelli occupazionali del comprensorio Albisolese, del suo interland ed anche del comprensorio savonese.

Anche gli uffici della cava Beata, attualmente nell'areale della cava stessa, potrebbero trovare una ubicazione più consona sia dal punto di vista della vivibilità che anche dal punto di vista paesaggistico (attualmente sono prefabbricati di cantiere).

La previsione di un'ampia organica zona artigianale, di cui oggi il comprensorio Albisolese risulta sprovvisto, permetterà di realizzare una serie di servizi comuni alle attività produttive insediate quali, nursery, mense, spazi a servizi per i lavoratori.

L'ubicazione del Distretto di Trasformazione della zona artigianale Piantorino-Restrengo risulta favorevole per la vicinanza alla Aurelia Bis in fase di realizzazione che sarà collegata con l'autostrada.

L'attuazione della previsione della zona artigianale DTA Piantorino-Restrengo permetterebbe la riqualificazione della zona attualmente fortemente degradata, la realizzazione della necessaria arginatura dell'area in sponda destra, il miglioramento della viabilità attraverso il potenziamento del ponte per accedere alla cava, la realizzazione di un percorso ciclopedonale spondale verso Ellera (previsto dal P.U.C.) che rimarrebbe all'interno di un corridoio spondale di valorizzazione ambientale e turistica anche per la fruizione dei sistemi ambientali dell'entroterra; sarebbe infatti l'occasione per il collegamento con la nuova strada di fruizione ambientale realizzata dal Comune in sponda destra del torrente Sansobbia, che parte da Ellera per collegare i nuclei storici ed i mulini del colore (Galò, D'alto, loc. Olmo-Casino) lungo i meandri del torrente, e che potrebbe rappresentare la partenza per un sistema di percorrenze ciclabili e strade del vino e dell'olio (con percorrenza a bassa velocità).

La zona artigianale Piantorino-Restrengo dovrà essere una zona produttiva ecocompatibile, un'area di sviluppo economico e quale porta di accesso al sistema ambientale dell'interland albisolese e Stella, di alto valore ecologico. Sarà d'obbligo nella progettazione attuattiva prevedere essenze vegetali autoctone rustiche (arboree, arbustive ed erbacee) che rappresentino le specie vegetali climax della zona, quindi la massima evoluzione vegetale, che garantiranno stabilità ecologica e nulli o bassi costi di manutenzione.

Da quanto predetto il previsto:

- Obbligo di cessione delle aree ACS1 e ACS2 retrostanti l'insediamento artigianale: sono aree per la fruizione ambientale attraverso il recupero delle vecchie percorrenze che dovranno essere a verde attrezzato (Strada vicinale Pian Torino per il Settore 1 e Strada vicinale Restrengo per il Settore 2).
- Facoltà di cessione premiante delle ulteriori aree ACS1 - NO INS amb e ACS2 - NO INS amb, retrostanti l'insediamento artigianale: sono aree per la fruizione ambientale attraverso il recupero delle ulteriori parti delle vecchie percorrenze che dovranno essere a verde attrezzato (prosecuzione della Strada vicinale Pian Torino per il Settore 1 e prosecuzione della Strada vicinale Restrengo per il Settore 2 e loro collegamenti e collegamenti con la sentieristica circostante).

Sono obiettivi progettuali indicati nelle Norme Tecniche di Attuazione:

- Ubicazione dell'area a nord della cava Beata ed in adiacenza del Torrente Sansobbia, attualmente a destinazione NO-INS amb del P.U.C.; dovrà ricomprendere l'attuale strada spondale in fregio al torrente Sansobbia.
- Possibilità di insediamento di attività produttive, artigianali, commerciali, florovivaistiche, agricole, sportive, servizi.

- Inserimento all'interno della nuova area produttiva-artigianale, anche degli immobili di soggetti attuattori disponibili ad intervenire, nella zona di Piantorino-Restrengo.
- Previsione della possibilità di attuazione anche per parti della zona stessa.
- Inserimento di eventuali previsioni di viabilità ed urbanizzazione anche per aree limitrofe.
- Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso spondale pubblico pedonale e ciclabile, lungo il torrente Sansobbia.
- Previsione di un percorso collinare attrezzato a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.

Sono condizioni necessarie per l'attribuzione della edificabilità, tra l'altro:

- La garanzia dell'accesso attraverso il ponte esistente della cava Beata che potrà essere potenziato o ricostruito.
- La realizzazione della arginatura per il tratto di competenza di ciascun Settore.
- La cessione gratuita dell'uso o della proprietà delle aree previste pubbliche nell'area di intervento oggetto di ciascun P.U.O.
- Previsione di un corridoio spondale per la realizzazione di un percorso pubblico pedonale, ciclabile spondale, lungo il torrente Sansobbia.
- Previsione di un percorso attrezzato collinare a margine dell'area produttiva verso la zona non insediabile.
- L'assenso gratuito (con diritto gratuito di allaccio ai soggetti attuattori) al passaggio di eventuali nuove dorsali delle acque bianche e nere provenienti da altre aree.
- La progettazione esecutiva, la realizzazione, il collaudo, la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'eventuale totale rifacimento delle opere di urbanizzazione previste all'interno dei P.U.O. e nelle aree di cessione (parcheggi pubblici in superficie, verde pubblico, strade pubbliche, marciapiedi pubblici, percorsi pedonali, percorsi ciclabili, aree di sosta, arredo urbano).
- Adozione di forme compositive riconoscibili, identificative e tradizionali, riproponendo elementi di tipicità della zona, con l'utilizzo di tecnologie costruttive finalizzate a migliorare i dispendi energetici, il benessere lavorativo e l'adattamento degli edifici alle condizioni morfologiche e climatiche dei luoghi. Tali indirizzi qualitativi vanno estesi non solo al costruito, ma a tutte le opere di sistemazione esterne correlate.
- Adozione di criteri di mitigazione anche attraverso l'uso di materiale vegetale.
- ~~Adozione criteri progettuali di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale: calce idraulica naturale, materiali isolanti naturali, rivestimenti e vernici naturali, ecc.)~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

~~- Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per riscaldamento: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 60% del fabbisogno termico annuale per il riscaldamento degli ambienti e di acqua calda sanitaria.~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

~~- Adozione criteri progettuali di Bioclimatica per raffreddamento degli ambienti: sistemi diretti ed indiretti in grado di fornire almeno il 50% del fabbisogno termico annuale.~~ (punto eliminato a seguito della DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)

- *Il fabbisogno energetico (isolamento termico, necessità di climatizzazione invernale ed estiva e acqua calda sanitaria, consumi elettrici) degli edifici industriali-commerciali che si insedieranno nell'area dovrà essere calcolato sulla base delle norme vigenti ma anche della destinazione del singolo fabbricato e della tipologia di processo produttivo che ognuno di essi conterrà. E' preferibile il raggiugimento di livelli di prestazione energetica migliorativi rispetto alle norme vigenti, attraverso l'adozione di criteri progettuali di bioclimatica e di bioarchitettura (uso di materiali da costruzione tradizionali a basso impatto ambientale) relativamente agli impieghi di natura esterna, comunque non strutturale. Tali criteri si intendono riferiti in particolare alle opere di finitura esterna, restando inteso che le parti strutturali ed i tamponamenti degli edifici potranno essere realizzati anche con elementi prefabbricati, opportunamente mitigati ed inseriti. Dovrà inoltre essere presa in considerazione una eventuale produzione locale di elettricità, con fonti rinnovabili o in cogenerazione.* (emendamento contenuto nella DCC n 28 del 17.07.2013 di Controdeduzioni alle Osservazioni presentate)
- Recupero di acque piovane: canalizzazioni e cisterne distinte per il recupero delle acque piovane dalle coperture e per il recupero delle acque piovane dalle aree di pertinenza. Nelle aree private di intervento, le cisterne dovranno essere dimensionate a circa 0,1 mc per ogni mq. di superficie impermeabilizzata
- Permeabilità dei suoli:
  - nel caso in cui nel sottosuolo non siano presenti interrati:
    - realizzazione in materiali non permeabili della viabilità privata di servizio agli edifici per il solo tratto di collegamento tra l'edificio e la rete viaria pubblica;
    - realizzazione della rimanente viabilità privata e le aree di pertinenza con sistemazioni a verde e/o pavimentazioni con materiali aventi caratteristiche di elevata permeabilità;
  - nel caso in cui nel sottosuolo siano presenti interrati richiesti e concordati con il Comune, l'obbligo di permeabilità non opera.
- Obbligo di collegamento al sistema delle fognature nere comunali.
- Completa "adattabilità", ad esclusione delle parti prettamente produttive per ragioni di funzionalità, di ciascuna unità, per ottenere l'"accessibilità" per abbattimento delle barriere architettoniche con opere minime in caso di presenza di soggetti diversamente abili con carrozzina.

- L'impegno del soggetto attuattore all'atto della prima cessione delle unità immobiliari realizzate, a costituirsi in un condominio per tutto il Settore di intervento del P.U.O. per la gestione degli obblighi sulle urbanizzazioni e dei rapporti con il Comune.
- L'impegno del soggetto attuattore ad aderire al supercondominio esteso almeno ai 2 Settori del distretto, che si formerà all'atto di approvazione dei 2 P.U.O.; tale supercondominio assorbirà tutti i compiti del condominio di ciascun Settore. Tale obbligo deve essere esteso eventualmente ad altre parti aggiunte con eventuali future varianti.

Sono condizioni opzionali premianti:

- La cessione di aree in zona ACS1 – NO INS amb e ACS2 – NO INS amb Potenzialità edificatoria opzionale aggiuntiva derivante
- La presentazione di unico P.U.O. per l'intero distretto di trasformazione DTA Piantorino-Restrengo.

5. NORME URBANISTICHE DA VARIARE E GIUSTIFICAZIONE

La zona identificata Piantorino-Restrengo ricade:

- nel P.U.C. in zona NO-INS amb (territori NOn INSediabili con valore ambientale)
- nel P.T.C.P.: Assetto Insediativo in zona ANI-MA (Aree Non Insediate – regime normativo di Mantenimento); Assetto Geomorfologico in zona MO-B (Regime normativo di modificabilità); in zona ANI-MA (Aree Non Insediate – regime normativo di Mantenimento); Assetto Vegetazionale per la parte limitrofa al Torrente Sansobbia, in zona COL (Colture Agricole) – ISS (Impianti Sparsi in Serre), e per la parte rimanente in BA (Bosco Angiosperme) – CO (regime normativo di consolidamento).

Tali norme di fatto non permettono la riqualificazione di un'area che è degradata e che potrà essere recuperata con un intervento di riqualificazione che produca valore aggiunto, che gli attuali regimi normativi non permettono.

Per tale motivazione venne svolta in data 06.05.2008 una conferenza dei servizi preliminare per l'esame di uno studio di fattibilità relativo ad un insediamento artigianale in loc. Piantorino. Nella stessa conferenza, a seguito dei numerosi contatti avuti con il Settore, il rappresentante del Settore Procedimenti Concertativi dell'Urbanistica della Regione, tra l'altro, ha preso atto che l'area è compromessa, che ricade in ANI-MA, e che la variazione del P.T.C.P. è assentibile, trattandosi di una parte residuale dell'ANI-MA, mentre il resto non viene modificato.

Si ritiene infatti che le previsioni di P.T.C.P. e di P.U.C., non siano adatte ad un'area vicino ad una cava, ma che la destinazione artigianale possa essere più consona e sinergica con la vicina attività di cava .

Si ritiene quindi necessaria una nuova destinazione a livello di P.U.C. come zona DTA Piantorino-Restrengo, articolata in una zona di concentrazione volumetrica ZCV ed infrastrutturale oggetto vero della variante al P.U.C. ed al P.T.C.P., mentre le aree di cessioni dietro l'insediamento verso le quote altimetriche superiori, non sono oggetto di realizzazione di volumetrie. Inoltre le aree di cessione opzionale ACS1 – NO INS amb e ACS2 – NO INS amb, possono rimanere al di fuori del Distretto di Trasformazione DTA Piantorino-Restrengo, mantenendo appunto la denominazione di NO INS amb del P.U.C. perché sono ammessi gli interventi previsti dal P.U.C. per le zone NO-INS amb, ma sono però portatrici di una premialità edificatoria, da trasferirsi nelle zone ZCV dei due settori, soltanto nel caso di cessione al Comune.

Per le stesse motivazioni, pertanto, deriva la necessità di variante al Livello Locale del P.T.C.P. – Assetto Insediativo da ANI-MA ad ANI-TRZ-ID per l'area perimetrata DTA Piantorino-Restrengo, mentre per le zone perimetrate ACS1 – NO INS amb e ACS2 – NO INS amb si ritiene non necessaria alcuna variante al P.T.C.P..

Considerato da ultimo che, relativamente all'assetto vegetazionale del P.T.C.P., le zone di concentrazione volumetrica sono ubicate in parte in COL ISS ed in parte in BA CO, poiché come indicato dalle disposizioni generali relative all'assetto vegetazionale i regimi normativi del medesimo assetto non operano nei confronti

delle aree interessate dalla presenza di colture agricole anche se dismesse, sarà necessario, almeno limitatamente alle aree di concentrazione volumetrica che ricadono nelle aree di assetto BA CO, provvedere ad una variante del piano vegetazionale stesso. A tale riguardo la proposta è la variazione dell'assetto di tali zone di concentrazione volumetrica da assetto BA CO ad assetto COL ISS.

La variante agli strumenti urbanistici comunale e regionale, viene proposta oggi al fine di evitare interventi spot, che potranno essere proposti con accordi di programma che riguardino solo interventi per parti e finalizzate ad un solo soggetto attuattore. Appare quindi più ragionevole proporre la destinazione artigianale ad una più organica, omogenea ed ampia zona che indichi già gli indirizzi precisi a cui dovranno attenersi i vari strumenti attuattivi. Si darebbe quindi una risposta ad un soggetto già in oggi disponibile ad ospitare insediamenti artigianali, ed a preparare la strada allo spostamento di attività produttive, che in tal caso si troverebbero in conformità urbanistica e con tempi di risposta nettamente più brevi.

6. RIMANDO AD ALTRI ELABORATI

Si rimanda per le specifiche trattazioni agli elaborati della Variante: B - Documentazione Fotografica, C - Relazione Geologica Preliminare; D - Relazione Agronomica – Forestale; E - Relazione Idraulica Preliminare; F - Norme Tecniche di Attuazione; G - Verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica.

Albisola Superiore, 18 Luglio 2013

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