CITTÀ DI ALBENGA

Provincia di Savona

AREA PIANIFICAZIONE E SVILUPPO INFRASTRUTTURALE

Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della l.r. 24/2001

ai sensi dell'art. 7 della L.R. 6 agosto 2001, n. 24 e s.m.i.

"Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti"

come modificata con L.R. 18 novembre 2016, n. 29

Allegato 3

RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE E VALUTAZIONE DEL CARICO URBANISTICO

IL DIRIGENTE		DATA
arch. Sandra GRANATA		FEBBRAIO 2017
COLLABORATORI		
geom. Giulio FERRUA		
ing. Elisa CANEPA		

Sommario

1. RICOGNIZIONE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DEL PRG E VALUTAZIONE DEL CARICO INSEDIATIVO 4

1.1 PREMESSE METODOLOGICHE 4

1.1.1 AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO E DI ESPANSIONE 6

1.1.1.1 Contenimento dello stato di fatto CT 7

1.1.1.2 Zone di ristrutturazione urbanistica (RB, R, RC, RD) 10

1.1.1.3 Completamento edilizio (CP, CPA) 19

1.1.1.4 Zone di espansione e di nuovo impianto (Cc, Cr, Cd, erp) 23

1.1.2 ZONA AGRICOLA ED ABITAZIONI RURALI 30

1.2 CONCLUSIONI 31

1.3 DOTAZIONI DI STANDARD URBANISTICI DA ASSOLVERE 33

1. Ricognizione dello stato di attuazione delle previsioni del PRG e valutazione del carico insediativo

1.1 Premesse metodologiche

Ai fini della valutazione degli effetti **a scala urbanistica ed ambientale** della presente proposta di disciplina normativa in termini di potenziale incremento del carico insediativo, si è reso necessario procedere alla preliminare definizione di un adeguato quadro conoscitivo mediante l'analisi dello stato di attuazione del vigente PRG. In tal senso si è condotta un'attività di raccolta dei dati disponibili presso l'Ufficio Urbanistica di questo Comune, pur constatando l'oggettiva difficoltà di reperimento degli stessi alla luce dell'ingente sviluppo edilizio che il territorio comunale ha recentemente conosciuto.

Considerata l'approvazione del P.R.G. vigente avvenuta con D.P.G.R. n. 136 in data 04/09/2002, ai fini della presente analisi, si è preso a riferimento il solo periodo **04/09/2002 – 29/11/2014** in base alla considerazione che l'attività edilizia nel periodo compreso tra il 06/09/2001 (data di entrata in vigore della L.R. 24/2001) ed il 04/09/2002 (data di approvazione del PRG vigente) non sia da ritenersi rilevante in quanto soggetta – in tale arco temporale – all'applicazione del regime di salvaguardia tra la pianificazione di PRG previgente (1978) e PRG adottato (1995).

La ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente è stata effettuata mediante confronto puntuale tra il contenuto di previsione delle "*Schede d'Ambito*" relative ai singoli ambiti e/o zone operative ed i titoli edilizi rilasciati nel corso nell'arco temporale sopra specificato.

La conseguente valutazione delle superfici potenzialmente oggetto di recupero a fini abitativi è stata effettuata avvalendosi della documentazione catastale disponibile attraverso il portale informatico Sister dell'Agenzia delle Entrate ovvero mediante misurazione diretta delle superfici a partire dagli elaborati progettuali licenziati e agli atti dell'Ufficio Urbanistica.

Ai fini della valutazione dell'ipotetico carico insediativo derivante dall'applicazione della disciplina proposta dalla presente disciplina, si è preso a riferimento il parametro stabilito all'art. 3 del D.M. 1444/1968 **assumendo che ad ogni abitante da insediare corrispondano mediamente 25 mq di superficie potenzialmente oggetto di recupero**: parametro introdotto anche dall'art. 33, c.2, p.to 3) del L.R. 36/1997 con riferimento alla definizione di superficie agibile.

Nel seguito si fornisce il quadro riassuntivo dell'analisi effettuata con riferimento alla zonizzazione delineata dal PRG a partire da un breve inquadramento generale.

La zonizzazione introdotta dal PRG individua le seguenti sette grandi categorie di zone (art. 22 delle Norme di Attuazione):

1. zone di interesse storico, artistico e ambientale (zone omogenee "A");
2. zone residenziali di completamento e di espansione (Zone B e C);
3. zone destinate ad attività produttive (Zone D);
4. zone agricole (zone E);
5. zone per spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale (zone G ed F);
6. zone destinate a servizi di quartiere (servizi pubblici);
7. zone riservate ad insediamenti turistici e ricettivi.

Delle zone sopraelencate sono state prese in analisi le **zone residenziali di completamento ed espansione** (2) e le **zone agricole** (4) in quanto ambiti contraddistinti da un considerevole sviluppo urbanistico ed edilizio avvenuto in data successiva all'anno 2001 e pertanto suscettibili di una rilevante potenziale applicazione della sopravvenuta disciplina di cui alla L.R. 30/2014.

Pur ricordando che l'applicazione della speciale normativa introdotta dalla legge regionale 24/2001 e successive modifiche apportate con la legge 30/2014 è estesa altresì agli immobili turistico-ricettivi, sono state tralasciate dalla computo di massima del potenziale carico insediativo derivante dall'applicazione della presente disciplina normativa, le zone riservate ad insediamenti turistici e ricettivi (7) che il PRG vigente distingue in:

- Zone turistico alberghiere di consolidamento e nuovo impianto TAe, TAn;
- Zone destinate alle strutture ricettive all'aria aperta esistenti da ristrutturare e di nuovo impianto Scn;

in quanto l'attuazione delle previsioni di PRG per tali aree nel periodo di riferimento (2002-2014) è stata pressoché trascurabile e pertanto ininfluente – in termini percentuali – rispetto allo sviluppo insediativo conosciuto dalle porzioni di territorio ricadenti nelle zone B, C ed E.

Medesima considerazione – in termini di trascurabilità – è applicabile alle zone produttive (3), caratterizzate da un'edificazione a destinazione prevalentemente artigianale e commerciale, in cui la funzione residenziale assume carattere secondario e residuale per lo più destinata alle necessità di realizzazione di alloggi destinati al custode dell'insediamento. In tali ipotesi, l'applicazione della disciplina normativa ed il conseguente potenziale incremento di peso insediativo appare di scarsa rilevanza.

Sono stati infine esclusi dalle valutazioni relative all'incremento del peso insediativo anche gli edifici esistenti ricadenti entro le zone di interesse storico,artistico e ambientale (1) in quanto, comprendenti un patrimonio edilizio di natura storica e a priori, già suscettibili di applicazione della disciplina per il recupero a fini abitativi in maniera indipendente dall'approvazione della presente disciplina. In ogni caso – stante la specifica norma di natura fortemente conservativa applicata alle zone omogenee di tipo "A" – il patrimonio edilizio non ha subito modificazioni nel periodo successivo all'anno 2001.

Alla luce delle considerazioni appena esposte, si precisa che la presente valutazione costituisce analisi di massima e quadro di riferimento conoscitivo e che, pur avendo escluso dal conteggio alcune delle zone individuate dal PRG come sopra descritte, non si esclude a priori un'applicazione della presente proposta di disciplina normativa a taluni edifici ricadenti in dette zone. Tuttavia, detta applicazione rappresenta una casistica meramente episodica giudicata scarsamente rilevante se confrontata con la possibile attuazione sistematica e diffusa all'interno degli ambiti oggetto della presente analisi.

1.1.1 Aree residenziali di completamento e di espansione

In questa categoria zonale il PRG individua due tipologie di zone, ossia le zone residenziali di completamento (zone B) e le zone residenziali di completamento ed espansione (zone C). Nella fattispecie, le suddette zone sono destinate in modo prevalente alla residenza primaria e, in esse, il PRG ammette tutte le destinazioni accessorie ad eccezione delle piccole industrie.

Le aree residenziali di completamento e di espansione si suddividono in base al vigente PRG come di seguito:

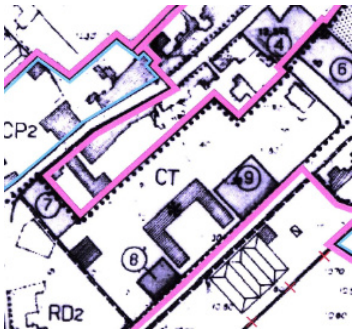
- Contenimento dello stato di fatto CT;
- Zone di ristrutturazione urbanistica (RB, R, RC, RD);
- Completamento edilizio (CP, CPA);
- Zone di espansione e di nuovo impianto (Cc, Cr, Cd, erp);

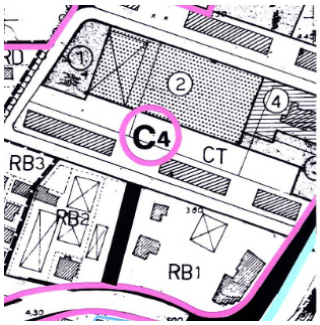
Per ciascuna area sopraelencata, si è quindi proceduto alla valutazione dello stato di attuazione del vigente PRG.

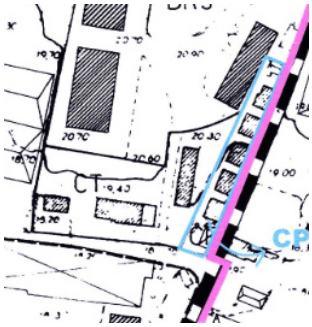
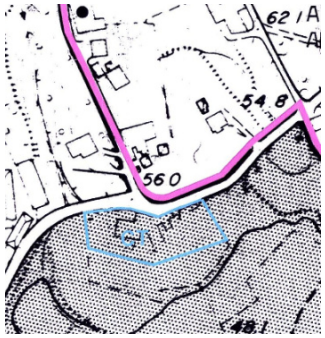
1.1.1.1 Contenimento dello stato di fatto CT

La modalità di intervento propria delle zone di "contenimento dello stato di fatto" é indicata nelle tavole di PRG con la sigla "CT" sia a livello di ambito di riferimento urbanistico, sia a livello di specifiche zone di intervento. Tale modalità d'intervento è da intendersi riferita alle lettere a), b), c), d), dell'art. 31 della L. 457/1978. Non sono ammessi interventi che comportino un aumento delle volumetrie esistenti, salvo quanto indicato sui singoli fabbricati. Per quanto riguarda l'eventuale incremento di SLA, ovvero la modifica di destinazione d'uso valgono le norme generali di cui agli artt. n.9 e 10.

Data la natura di tali zone, come sopra meglio descritte, l'intervento di recupero a fini abitativi dei volumi di sottotetto e/o di altre porzioni è – salvo casi particolari - attuabile a tutt'oggi ai sensi della previgente L.R. 24/01 indipendentemente dall'introduzione della presente proposta di disciplina urbanistica.

AMBITO	ZONA	SOGGETTO ATTUATORE / DENOMINAZIONE INTERVENTO	STATO DI ATTUAZIONE	SUPERFICIE TEORICA SUSCETTIBILE DI RECUPERO [MQ]	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
B9 ZONA NORD DI ALBENGA TRA VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO, VIA AL BURRONE SUPERFICIE MQ. 197.440 ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	**CT**	-	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
B14 AMBITO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO DI LECA SUPERFICIE MQ. 139.400	**CT**	-	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
C4 ZONA S.	**CT**	-	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0

CLEMENTE. AMBITO DI SPONDA DESTRA DEL CENTA.					
C5 AMBITO DI ESPANSIONE E CONSOLIDAMENTO TRA LE FRAZIONI DI S. FEDELE E LUSIGNANO SUPERFICIE TOTALE MQ. 88.940.	**CT**	-	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
C6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE PER LA LOCALIZZAZIONE DELLA NUOVA STAZIONE FERROVIARIA COMPRENSORIALE IN SPONDA SINISTRA DELLA VALLE ARROSCIA IN PROSSIMITÀ DELLA FRAZIONE DI BASTIA	**CT**	-	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
C7 AMBITO DI SVILUPPO URBANO DELLA FRAZIONE DI CAMPOCHIESA - ZONA DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO CON S.U.A. IN CORSO DI ULTIMAZIONE E DI NUOVA FORMAZIONE	**CT**		NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
D6 AMBITO, IN LOCALITA' RAPALLINE, DI RISTRUTTURAZIONE	**CT**	OGGETTO DI S.U.A. IN VARIANTE CONTESTUALE AL PRG PER LA REALIZZAZIONE DI N. 3 NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI APPROVATO CON DECRETO 2010/9567 DEL 28/12/2010 DELLA PROVINCIA DI	NON ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0

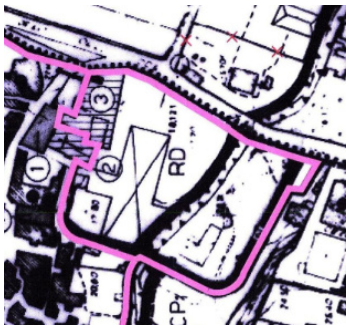
E COMPLETAMENTO DI ASSETTO PRODUTTIVO DESTINAZIONI PREVALENTI: ARTIGIANATO - COMMERCIO ALL'INGROSSO - DIREZIONALE.		SAVONA - PROPONENTE A.R.T.E. - SAVONA			
					
E2 AMBITO URBANISTICO DESTINATO ALLE COLTIVAZIONI ORTOFRUTTICOLE E LEGNOSE	**CT**	-	ATTUATO	RECUPERO CONSENTITO CON L.R. 24/01 ANTE MODIFICHE L.R.30/14	0
					
TOTALE S.A.					**0 MQ**
TOTALE CARICO TEORICAMENTE INSEDIABILE					**0 AB**

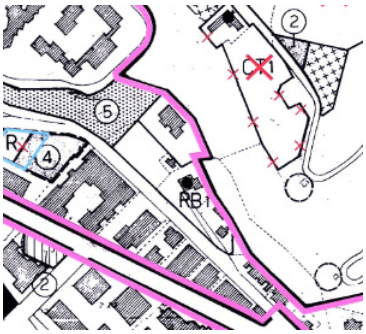
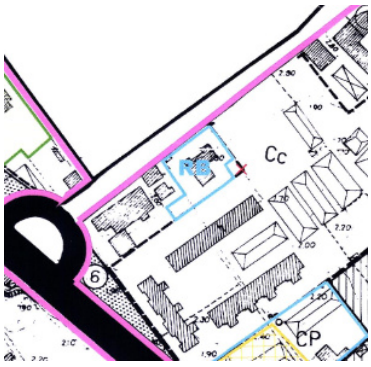
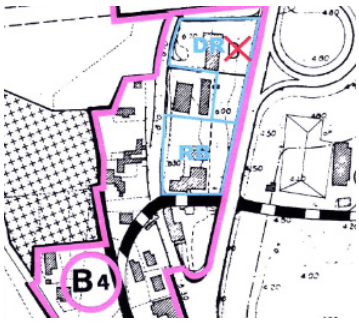
1.1.1.2 Zone di ristrutturazione urbanistica (RB, R, RC, RD)

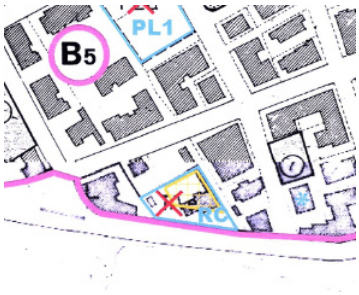
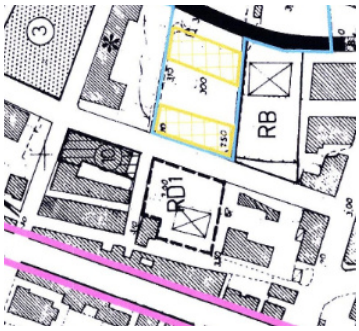
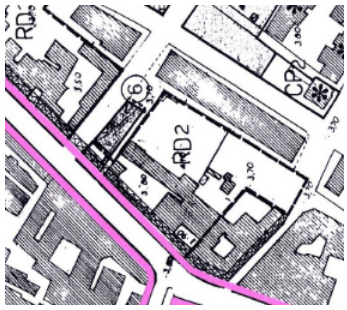
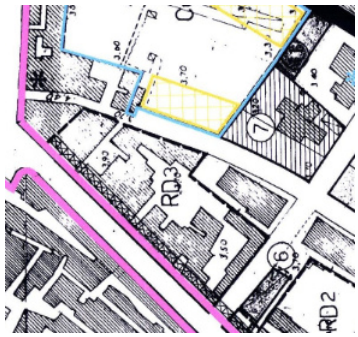
Nelle aree di ristrutturazione urbanistica, a livello d'indicazione generale, tutti gli edifici esistenti nella zona possono essere demoliti e ricostruiti – con aumento o senza aumento di volumetria e di SLA – secondo i criteri di cui alla lettera e) dell'art. 31 della L.457/1978. Si dividono in:

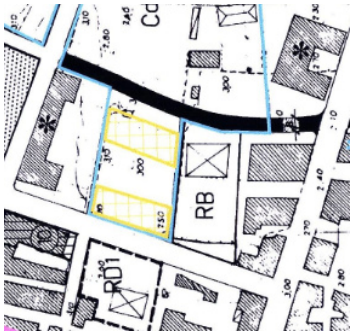
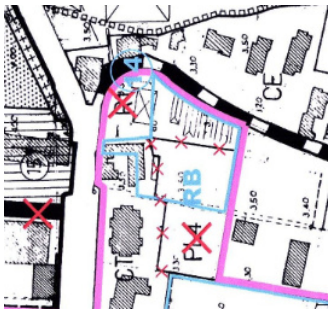
- RB: Ristrutturazione urbanistica e completamento edilizio;
- RC: Ristrutturazione urbanistica ed espansione edilizia;
- RD: Ristrutturazione urbanistica a dettaglio planovolumetrico;
- R: Ristrutturazione urbanistica senza aumento di volumetria.

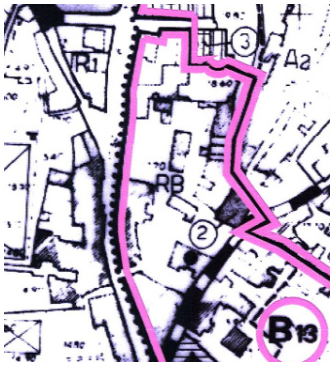
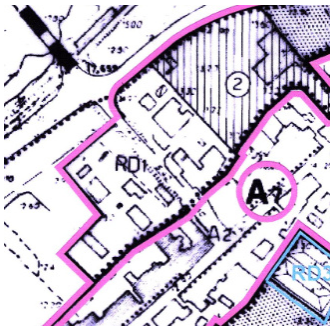
In tutte le zone di ristrutturazione urbanistica, salvo più precise prescrizioni contenute nelle schede specifiche, sono sempre consentite modifiche della destinazione d'uso finalizzate ad adeguarsi alle destinazioni ammesse nei rispettivi ambiti di riferimento.

AMBITO	ZONA	SOGGETTO ATTUATORE / DENOMINAZIONE INTERVENTO	STATO DI ATTUAZIONE	SUPERFICIE TEORICA SUSCETTIBILE DI RECUPERO [MQ]	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
A3 CENTRO ANTICO DI LUSIGNANO - SUPERFICIE MQ. 46.660 - CONFRONTA ART. 25, 26, 31 DELLE N.D.A.	**RD**	PROGETTO UNITARIO DI RECUPERO DEI VOLUMI DELLA EX FORNACE PERSEGHINI GIA' OGGETTO DI ACCORDO DI PROGRAMMA E CONTESTUALE APPROVAZIONE DI S.U.A.	PARZ. ATTUATO	137 NOTA: lotto B – corpo centrale al p. 2° sottotetto, mentre le coperture delle ali laterali a tutt'oggi non sono ancora presenti – lotto A: già oggetto di recupero a fini abitativi ante modifica L.R. 24/01)	5
					
B1 VADINO, SAN BERNARDINO. ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA SUPERFICIE AMBITO MQ 69.850	**R**	-	ATTUATO ANTE PRG	-	0
					
B1	**RB1**	BASSO CARLO	ATTUATO	92	4

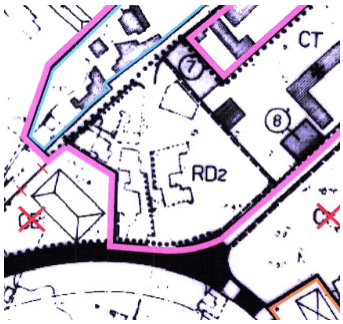
<table>
<tr><td rowspan="3">DI COMPLETAMENTO B SATURA
SUPERFICIE AMBITO MQ 69.850</td><td></td><td colspan="3"></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">RB2</td><td>PIZZERIA LA GREPPIA DI PIPPO NELLO E C. S.N.C.</td><td>IN CORSO DI COMPLETAMENTO</td><td>112</td><td rowspan="2">4</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">B2
VADINO, ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA SUPERFICIE AMBITO MQ.94.000</td><td rowspan="2">RB</td><td>-</td><td>ATTUATO ANTE PRG</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">B4</td><td rowspan="2">RB</td><td>RIASSUNZIONE DI S.U.A. APPROVATO CON DCC 88/1985</td><td>PARZ. ATTUATO ANTE PRG</td><td>GIÀ OGGETTO DI INTERVENTO DI RECUPERO ANTE MODIFICA L.R. 24/01</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

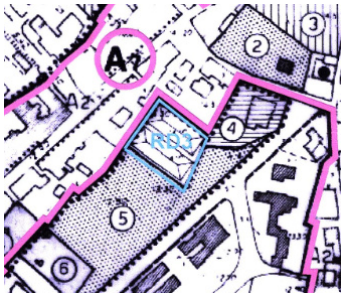
<table>
<tr><td rowspan="2">B5</td><td rowspan="2">RC</td><td>Soc. M.T.G. COSTRUZIONI S.r.l. di Milazzo
“IL BUCANIERE”</td><td>ATTUATO</td><td>NON RECUPERABILE - TETTO PIANO</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">B8
Ambito compreso tra Viale Dei Mille, Via Genova, Via Dalmazia, Viale Pontelungo e la Ferrovia –
Superficie mq. 238.650</td><td rowspan="2">RD1</td><td>FERRANDO COSTRUZIONI S.a.s.
di Ferrando F. e C.</td><td>ATTUATO</td><td>158</td><td rowspan="2">6</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">RD2</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B8
Ambito compreso tra Viale Dei Mille, Via Genova, Via Dalmazia, Viale Pontelungo e la Ferrovia –
Superficie mq. 238.650</td><td rowspan="2">RD3</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

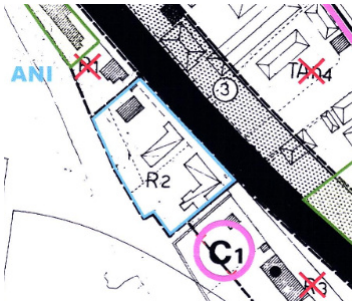
B8 AMBITO COMPRESO TRA VIALE DEI MILLE, VIA GENOVA, VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO E LA FERROVIA – SUPERFICIE MQ. 238.650	**RB**	BASSO CARLO	IN COSTRUZIONE	NON RECUPERABILE ALLO STATO DI AVANZAMENTO ATTUALE – TETTO PIANO	0
					
	R1	SOC. ROBERTO GIALLOMBARDO & C. S.A.S. "IL MATITINO"	ATTUATO	99	4
					
	R2	-	NON ATTUATO	-	0
					
B9 ZONA NORD DI ALBENGA TRA VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO, VIA AL BURRONE - SUPERFICIE MQ. 197.440 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	**RB**	-	NON ATTUATO	-	0
					

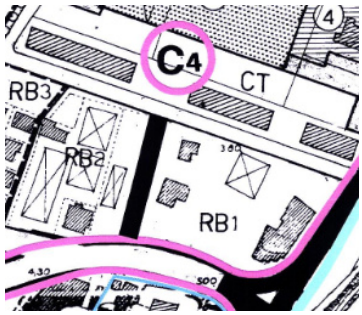
B11 TRA VIALE PONTELUNGO, VIA LEONARDO DA VINCI E LA VARIANTE DELLA STATALE AURELIA - AMBITO DI COMPLETAMENTO.	**R**	SOC. EVAMAR S.R.L. DI RIZZATO M.	ATTUATO	392	16
					
	RB1	-	NON ATTUATO	-	0
					
B13 AMBITO DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI BASTIA - SUPERFICIE MQ. 31.700	**RB**	BOZZANO ESTER	PARZ. ATTUATO	NON RECUPERABILE - TETTO PIANO	0
					
B14 AMBITO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO DI LECA SUPERFICIE MQ. 139.400	**RD1**	SOC. NICO S.A.S. DI SCOLA DANIELE & C.	IN CORSO DI COMPLETAMENTO	70	3
					
B14	**RD2**	-	NON ATTUATO	-	0

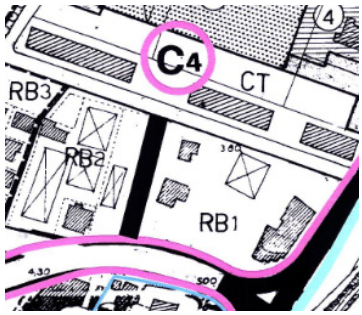
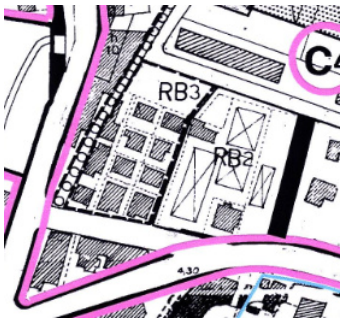
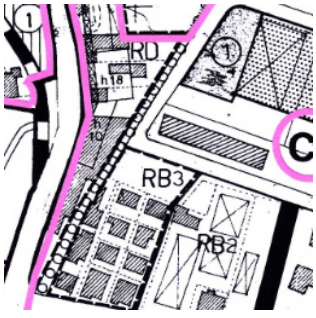
<table>
<tr><td rowspan="3">EDILIZIO DI LECA

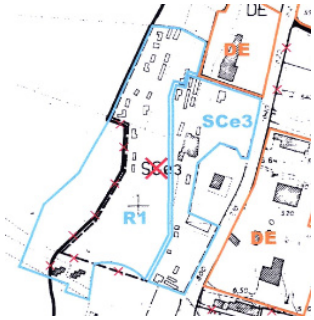
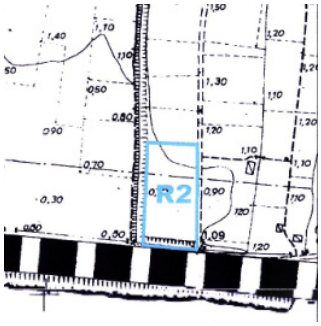
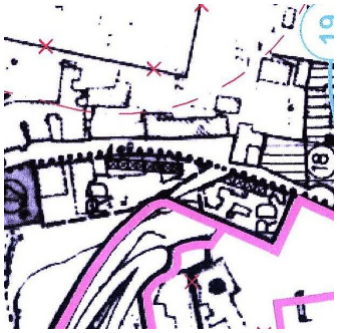
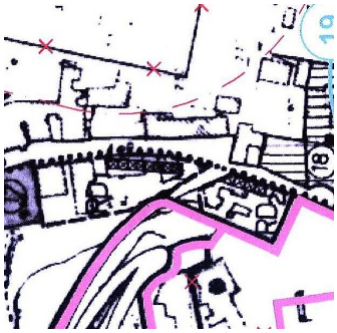
SUPERFICIE MQ. 139.400</td><td></td><td colspan="3">
</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">RD3</td><td>SOC. FRANTOIO OLIVE MARCO

DI MARCO EUGENIO & C. S.A.S.</td><td>ATTUATO</td><td>152</td><td rowspan="2">6</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C1

ZONA TURISTICA COSTIERA</td><td rowspan="2">R2</td><td>SOC. CLIO S.R.L. – EX OLEIFICIO</td><td>ATTUATO</td><td>NON RECUPERABILE</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C4

ZONA S.CLEMENTE. AMBITO DI SPONDA DESTRA DEL CENTA</td><td rowspan="2">RB1</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

C4 ZONA S.CLEMENTE. AMBITO DI SPONDA DESTRA DEL CENTA	**RB2**	SOC. GEO S.R.L.	PARZ. ATTUATO	NON RECUPERABILE - TETTO PIANO	0
					
	RB3	-	NON ATTUATO	-	0
					
	RB4	SOC. IL GIRASOLE COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	ATTUATO	144	6
					
	RD	-	NON ATTUATO	-	0
					

<table>
<tr><td rowspan="6">E1
ZONA AGRICOLA INTENSIVA E SPERIMENTALE DELLA PIANA</td><td rowspan="2">R1</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">R2</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">RD1</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">RD2</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

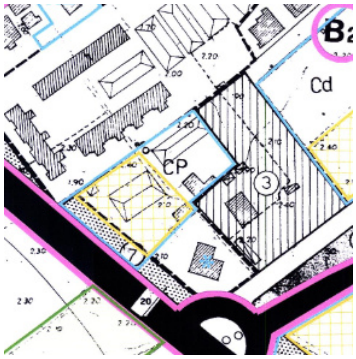
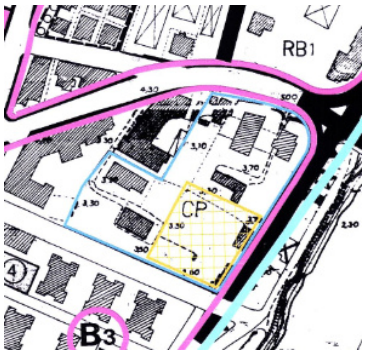
E1 ZONA AGRICOLA INTENSIVA E SPERIMENTALE DELLA PIANA	**R1**	-	NON ATTUATO	-	0
					
TOTALE S.A.				**1.356 MQ**	
TOTALE CARICO TEORICAMENTE INSEDIABILE					**54 AB**

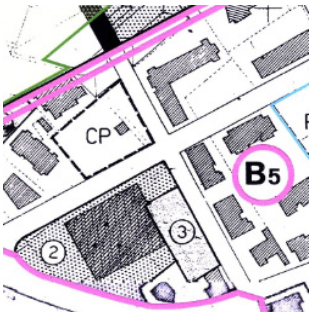
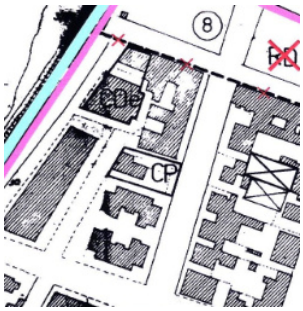
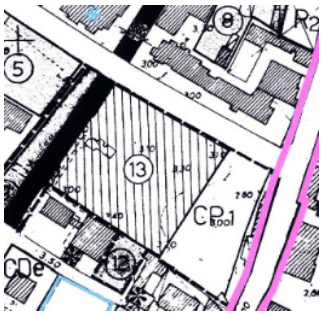
1.1.1.3 Completamento edilizio (CP, CPA)

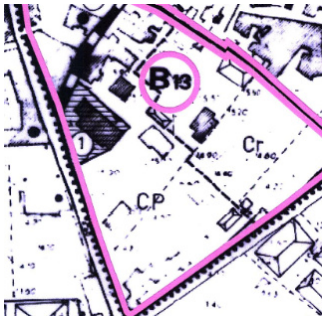
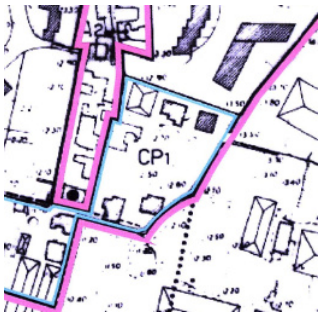
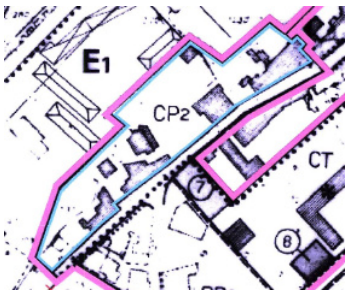
Gli interventi di completamento CP/CPA sono localizzati nelle planimetrie di PRG con l'apposita sigla e possono riguardare singoli lotti ancora edificabili, ovvero intere zone solo parzialmente edificate.

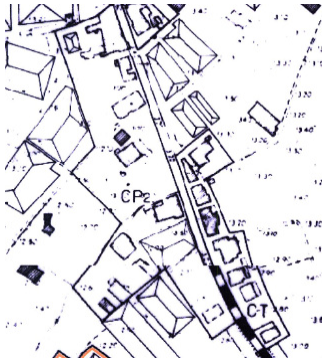
- CP: Completamento edilizio
- CPA: Completamento edilizio a controllo ambientale

Nelle zone contrassegnate dalla sigla CP le costruzioni esistenti possono essere sostituite secondo la tipologia edilizia prevalente.

AMBITO	ZONA	SOGGETTO ATTUATORE / DENOMINAZIONE INTERVENTO	STATO DI ATTUAZIONE	SUPERFICIE TEORICA SUSCETTIBILE DI RECUPERO [MQ]	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
B2 VADINO, ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA. SUPERFICIE AMBITO MQ.94.000	**CP**	SOC. EDILVELE S.R.L.	ATTUATO	506	20
					
B3 VADINO, SPONDA DESTRA FIUME CENTA. SUPERFICIE AMBITO MQ.55.280	**CP**	SOC. IL GIRASOLE COSTRUZIONI EDILI S.R.L.	ATTUATO	139	6
		SOC. ROBERTO GIALLOMBARDO & C. S.A.S.	ATTUATO	260	10
		SOC. CLIO S.R.L. – SOC. GEO S.R.L.	ATTUATO	129	5
		SOC. EDIL.SO.RI. S.A.S.	ATTUATO	175	7
					

B5	**CP**	Soc. AEDIFICA S.r.l. di VERUS L.	ATTUATO	269	11
		Soc. IL FIORE S.r.l.	ATTUATO	112	4
					
B6 Marina Nord, Superficie mq. 55.640 - Completamento edilizio saturo	**CP**	-	NON ATTUATO	-	0
					
B7 Tra Viale Dei Mille ed il Lungo Centa - Superficie mq. 144.870 - Completamento edilizio saturo	**CP**	Soc. CLIO S.r.l.	ATTUATO	NON RECUPERABILE	0
					
B8 Ambito compreso tra Viale Dei Mille, Via Genova, Via Dalmazia, Viale Pontelungo e la Ferrovia - Superficie mq. 238.650	**CP1**	Condominio "ANDREA"	ATTUATO ANTE PRG	-	0
					

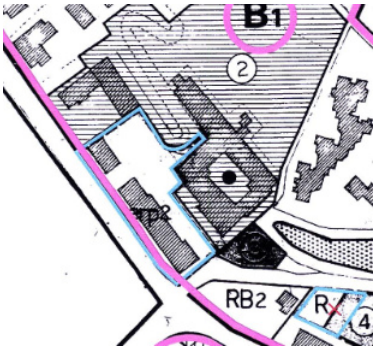
B8 AMBITO COMPRESO TRA VIALE DEI MILLE, VIA GENOVA, VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO E LA FERROVIA - SUPERFICIE MQ. 238.650	**CP2**	-	NON ATTUATO	-	0
					
B13 AMBITO DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI BASTIA - SUPERFICIE MQ. 31.700	**CP**	-	ATTUATO ANTE PRG	-	0
					
B14 AMBITO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO DI LECA - SUPERFICIE MQ. 139.400	**CP1**	SOC. SOGNO S.N.C. DI NOCERA P. VAIANLELLA F. E PRINCIPATO A.	ATTUATO	271	11
		BASSO GABRIELLA	RILASC. POST L.R. 30/14	NON RECUPERABILE	0
					
	CP2	SOC. SOGNO S.N.C. DI NOCERA P. VAIANLELLA F. E PRINCIPATO A.	ATTUATO	398	16
		SOC. PUNTO CASA S.R.L.	ATTUATO	221	9
					

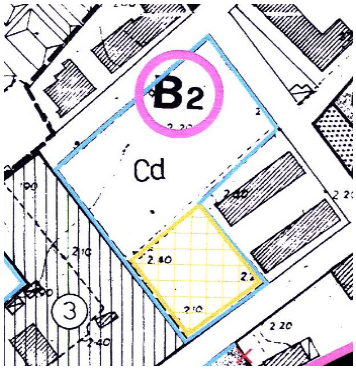
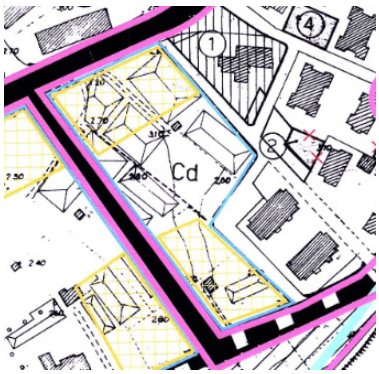
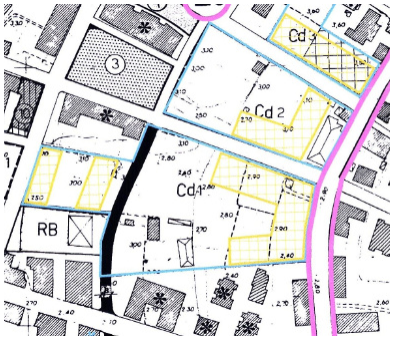
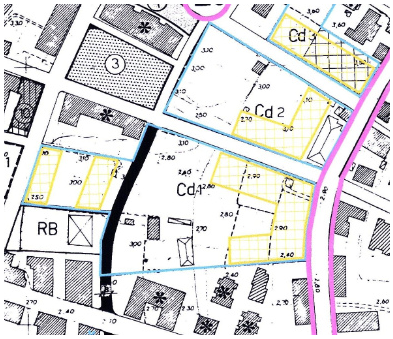
C7	CP	-	NON ATTUATO	-	0
D6 AMBITO, IN LOCALITA' RAPALLINE, DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO DI ASSETTO PRODUTTIVO DESTINAZIONI PREVALENTI: ARTIGIANATO - COMMERCIO ALL'INGROSSO - DIREZIONALE.	**CP**	SOC. ACACIA S.R.L. DI CARMINATI SERGIO	PARZ. ATTUATO	90	4
					
E1 ZONA AGRICOLA INTENSIVA E SPERIMENTALE DELLA PIANA	**CP1**	SOC. AUGUSTA IMMOBILIARE S.R.L. DI BOVIO ALESSANDRO	ATTUATO	396	16
					
	CP2	SOC. F.P. DI PLANDO DANILO E GABRIELLA S.N.C.	PARZ. ATTUATO	NON RESIDENZIALE	0
					
			TOTALE S.A.	**2.964 MQ**	
			TOTALE CARICO TEORICAMENTE INSEDIABILE		**119 AB**

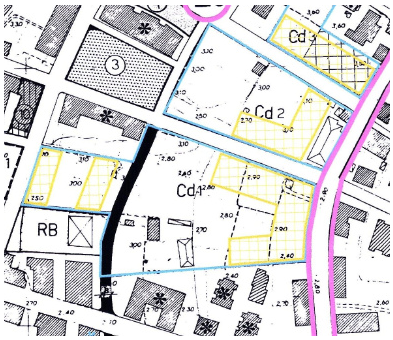
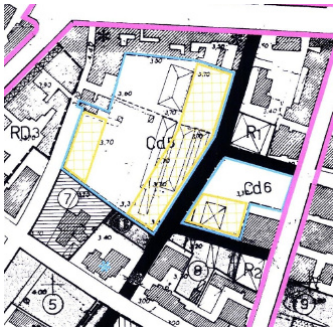
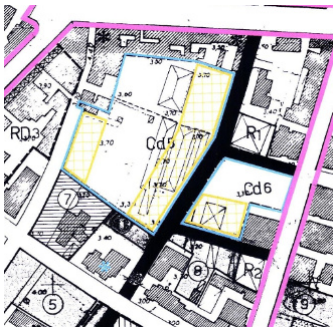
1.1.1.4 Zone di espansione e di nuovo impianto (Cc, Cr, Cd, erp)

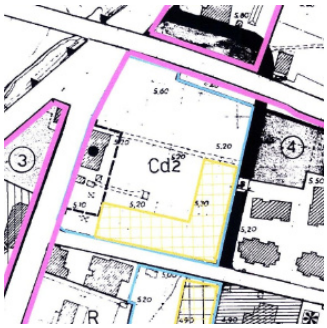
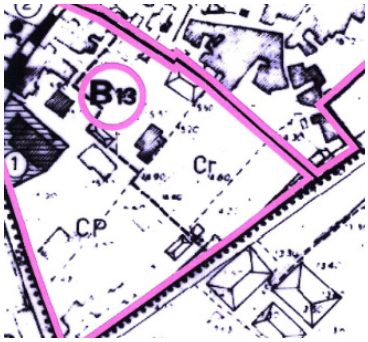
Sono individuate sulle planimetrie di PRG da apposito contrassegno e definite in modo specifico nelle SCHEDE per quanto attiene la tipologia ed i parametri edilizi, quattro categorie di ambiti di espansione:

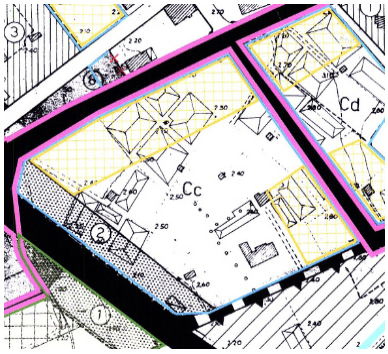
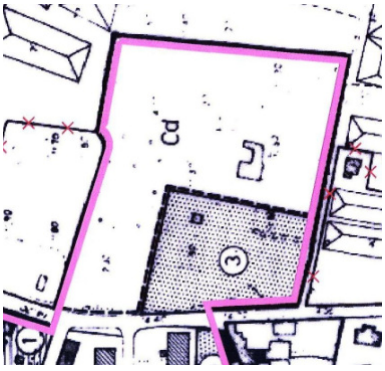
- Cc ad edilizia intensiva
- Cr ad edilizia estensiva
- Cd zone miste speciali per la dotazione di servizi urbani e per la ridefinizione dei fronti urbani
- erp per edilizia residenziale e pubblica

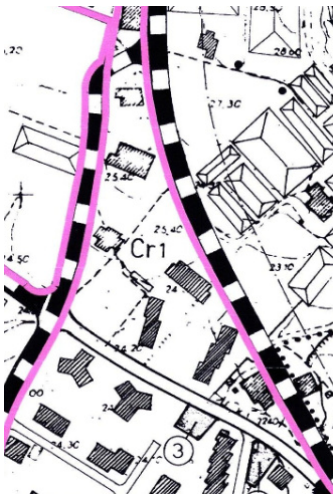
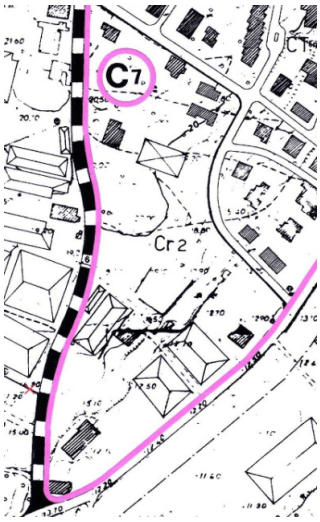
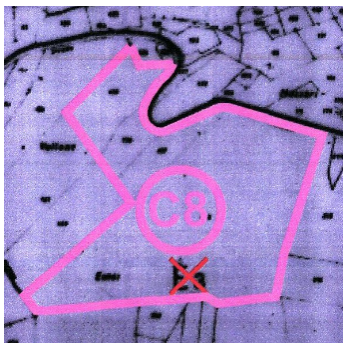
AMBITO	ZONA	SOGGETTO ATTUATORE / DENOMINAZIONE INTERVENTO	STATO DI ATTUAZIONE	SUPERFICIE TEORICA SUSCETTIBILE DI RECUPERO [MQ]	NUOVI ABITANTI INSEDIABILI
B1 VADINO, SAN BERNARDINO. ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA SUPERFICIE AMBITO MQ 69.850	**erp2**	LA CASA ECOLOGICA DEI VIGILI DEL FUOCO SOC. COOP. - EX PEEP VADINO BIS	ATTUATO	NON RECUPERABILE	0
					
B2 VADINO, ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA. SUPERFICIE AMBITO MQ.94.000	**Cc**	PEEP VADINO	ATTUATO ANTE PRG	-	0
					

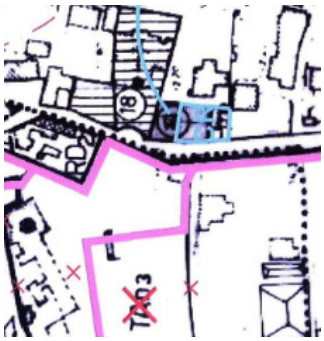
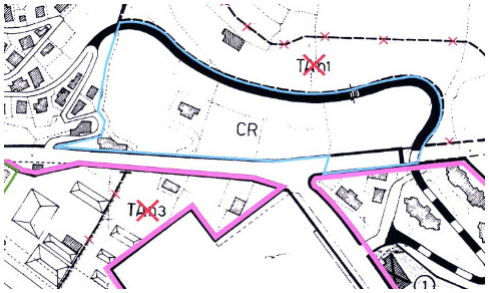
<table>
<tr><td rowspan="2">B2
VADINO, ZONA DI COMPLETAMENTO B SATURA. SUPERFICIE AMBITO MQ.94.000</td><td rowspan="2">Cd</td><td>SOC. EDILSANGIORGIO S.R.L. DI BARUSCOTTO S.</td><td>ATTUATO</td><td>196</td><td rowspan="2">8</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">B3
VADINO, SPONDA DESTRA FIUME CENTA. SUPERFICIE AMBITO MQ.55.280</td><td rowspan="2">Cd</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="4">B8
AMBITO COMPRESO TRA VIALE DEI MILLE, VIA GENOVA, VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO E LA FERROVIA - SUPERFICIE MQ. 238.650</td><td rowspan="2">Cd1</td><td>SOC. EDILPONENTE DI GRAVELLONE P. & C. S.A.S.</td><td>ATTUATO</td><td>1120</td><td rowspan="2">45</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Cd2</td><td>GEROSA COSTRUZIONI S.R.L.</td><td>ATTUATO</td><td>125</td><td rowspan="2">5</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

B8 AMBITO COMPRESO TRA VIALE DEI MILLE, VIA GENOVA, VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO E LA FERROVIA - SUPERFICIE MQ. 238.650	**Cd3**	GEROSA COSTRUZIONI S.R.L.	ATTUATO	257	10
					
	Cd5	SOC. ROBERTO GIALLOMBARDO & C. S.A.S.	(PARZ. ATTUATO)	(790)	(32)
					
	Cd6	SOC. CI.SA. S.R.L. DI SCIGLITANO G.	ATTUATO	NON RECUPERABILE – TETTO A VISTA	0
					
B9 ZONA NORD DI ALBENGA TRA VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO, VIA AL BURRONE - SUPERFICIE MQ. 197.440 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO	**Cd1**	SOC. EDILGENOVA S.R.L.	ATTUATO	402	16
					

<table>
<tr><td rowspan="2">B9
ZONA NORD DI ALBENGA TRA VIA DALMAZIA, VIALE PONTELUNGO, VIA AL BURRONE - SUPERFICIE MQ. 197.440 - ZONA DI COMPLETAMENTO EDILIZIO</td><td rowspan="2">Cd2</td><td>CRAVINO ED ALTRI</td><td>ATTUATO</td><td>NON RECUPERABILE - TETTO PIANO</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="4">B11
TRA VIALE PONTELUNGO, VIA LEONARDO DA VINCI E LA VARIANTE DELLA STATALE AURELIA - AMBITO DI COMPLETAMENTO</td><td rowspan="2">Cd1</td><td>SOC. LE TORRI S.R.L. DI MARAGLIANO E.</td><td>ATTUATO</td><td>NON RECUPERABILE - TETTO PIANO</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">Cd2</td><td>SOC. EDILVELE S.R.L.</td><td>ATTUATO</td><td>750</td><td rowspan="2">30</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">B13
AMBITO DI COMPLETAMENTO E RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA DI BASTIA - SUPERFICIE MQ. 31.700</td><td rowspan="2">Cr</td><td>SOC. VACCARO COSTRUZIONI S.R.L.</td><td>ATTUATO ANTE PRG</td><td>0</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
</table>

B14 AMBITO DI COMPLETAMENTO EDILIZIO DI LECA - SUPERFICIE MQ. 139.400	**Cr2**	-	ATTUATO ANTE PRG	-	0
					
C2 ZONA DELLA FOCE DEL CENTA - DESTINAZIONI MISTE: TURISTICHE E RESIDENZIALI.	**Cc**	-	NON ATTUATO	-	0
					
C5 AMBITO DI ESPANSIONE E CONSOLIDAMENTO TRA LE FRAZIONI DI S.FEDELE E LUSIGNANO - SUPERFICIE TOTALE MQ. 88.940	**Cr**	-	NON ATTUATO	-	0
					
	Cd	PEEP SAN FEDELE BIS	PARZ. ATTUATO	1960	78
					

<table>
<tr><td rowspan="4">C7
AMBITO DI SVILUPPO URBANO DELLA FRAZIONE DI CAMPOCHIESA - ZONA DI ESPANSIONE E DI COMPLETAMENTO CON S.U.A. IN CORSO DI ULTIMAZIONE E DI NUOVA FORMAZIONE</td><td rowspan="2">Cr1</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Cr2</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td rowspan="2">C8
REGIONE ENES</td><td rowspan="2">Cd1</td><td>SOC. EGES S.P.A</td><td>PARZ. ATTUATO</td><td>120</td><td rowspan="2">5</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="2">E1
ZONA AGRICOLA INTENSIVA E SPERIMENTALE DELLA PIANA</td><td rowspan="2">Cr</td><td>RIASSUNZIONE DI S.U.A.
AAPROVATO CON D.C.C. 125/1995</td><td>IN COSTRUZIONE</td><td>NON RECUPERABILE ALLO STATO DI AVANZAMENTO ATTUALE</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">F1
AMBITO IN REGIONE MONTI - DESTINATO ALLA FORMAZIONE DI UN "PARCO DELLA STRADA ROMANA" , PARCO ARCHEOLOGICO DI LIVELLO REGIONALE DA REALIZZARE IN ACCORDO CON IL COMUNE DI ALASSIO PER LA PARTE DI TERRITORIO DI SUA COMPETENZA</td><td rowspan="2">Cr</td><td>-</td><td>NON ATTUATO</td><td>-</td><td rowspan="2">0</td></tr>
<tr><td colspan="3">
</td></tr>
<tr><td colspan="4">TOTALE S.A.</td><td colspan="2">5.720 MQ</td></tr>
<tr><td colspan="5">TOTALE CARICO TEORICAMENTE INSEDIABILE</td><td>229</td></tr>
</table>

1.1.2 Zona agricola ed abitazioni rurali

Le zone agricole (zone omogenee "E" ex D.M. 1444/1968) sono suddivise in zone contraddistinte con E1, E2, E3, E4, E5.

Le destinazioni prevalenti ammesse nelle suddette zone sono quelle agricole e residenziali, mentre le destinazioni accessorie ammesse sono il commercio, l'artigianato di servizio ed i servizi di pubblico interesse. In ambito E1 gli interventi di nuova edificazione possono essere attuati mediante rilascio di concessione edilizia convenzionata esclusivamente dai proprietari titolari di aziende agricole. Nelle zone E il PRG prescrive due tipologie d'intervento, ossia gli interventi sui fabbricati esistenti e gli interventi di nuova edificazione.

La nuova edificazione di fabbricati ad usi residenziali connessi con l'attività di tipo agricolo, pur con distinti indici fondiari, è ammessa unicamente entro i seguenti ambiti:

- E1, zona agricola intensiva e sperimentale della Piana;
- E2, destinato alle coltivazioni ortofrutticole e legnose;
- E3, zona agricola generica ed improduttiva;

Relativamente alle abitazioni rurali realizzate in zona agricola (come precisato nei soli ambiti E1, E2, E3) nel periodo di riferimento (2002-2014), si è proceduto ad effettuare un conteggio puntuale del numero di titoli edilizi rilasciati per nuova costruzione a fini residenziali che risultano pari a 150.

Ipotizzando, per semplicità, una superficie lorda media recuperabile pari a 40 mq, si desume una superficie complessivamente suscettibile di recupero a fini abitativi pari a complessivi **6.000 mq**, da cui - in applicazione dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 - si ottengono **240** nuovi abitanti teoricamente insediabili.

Parallelamente a tale mera valutazione numerica, va tuttavia considerato – specie nel caso delle abitazioni monofamiliari – che il recupero a fini abitativi di sottotetti o di porzioni diverse da essi – avviene principalmente in ampliamento all'unità abitativa esistente, senza creazione di nuove unità immobiliari.

1.2 Conclusioni

In seguito all'analisi dello stato di attuazione delle previsioni di PRG: quadro conoscitivo illustrato al paragrafo precedente, nelle ipotesi di scarsa rilevanza degli interventi entro le seguenti zone:

- zone di interesse storico, artistico e ambientale;
- zone destinate ad attività produttive;
- zone per spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale;
- zone destinate a servizi di quartiere;
- zone riservate ad insediamenti turistici e ricettivi.

si desume che, in seguito all'approvazione della presente proposta di disciplina urbanistica e **in uno scenario di completa attuazione della stessa**, si generi un potenziale incremento di peso insediativo pari a complessivi **642** nuovi abitanti teoricamente insediabili a seguito del recupero di superfici esistenti per l'uso abitativo in corrispondenza di costruzioni aventi le caratteristiche e suscettibili dell'applicazione della sopravvenuta disciplina di cui alla L.R. 30/2014 e 29/2016.

La seguente tabella riassume l'analisi eseguita:

	ZONE - AMBITI	ABITANTI [n]	SUPERFICI [mq]
TERRITORIO URBANO	Contenimento dello stato di fatto CT	0	0
	Zone di ristrutturazione urbanistica (RB, R, RC, RD)	54	1.350
	Completamento edilizio (CO, CPA)	119	2.975
	Zone di espansione e di nuovo impianto (Cc, Cr, Cd, erp)	229	5.725
TERRITORIO AGRICOLO	E1, E2, E3	240	6.000
	TOTALE	**642**	**16.050**

Tale incremento, in base alla ricognizione eseguita, corrisponde a circa **16.050 mq** di superficie agibile recuperata.

All'1 gennaio 2015, la popolazione residente in Comune di Albenga ammontava a 24.267 unità (fonte ISTAT) e la tendenza demografica del periodo 2013-2015 indica un buon incremento complessivo (+2,97%). Rispetto a tali dati, la disciplina normativa proposta introduce una previsione d'incremento pari a circa il **2,64%** degli abitanti attuali: incremento conseguente ad interventi di esclusivo recupero del patrimonio edilizio esistente senza consumo di nuovo suolo.

All'atto dell'adozione del

Occorre inoltre precisare che l'analisi eseguita per la definizione del quadro conoscitivo conduce, con buona probabilità, ad una **sovrastima** del carico insediativo potenziale in quanto non tiene conto dei seguenti aspetti:

- parte degli interventi, con particolare riferimento agli edifici di recente realizzazione la cui copertura è stata realizzata con tecnologia in c.a., saranno attuati per ragioni di economicità senza modifica delle quote della copertura e dunque mediante recupero delle altezze entro la sagoma esistente, con conseguente diminuzione della superficie agibile interna rispetto a quella ipotizzata nei conteggi eseguiti ai fini di garantire le altezze minime utili introdotte dalla norma;
- parte degli interventi, specie nel caso delle abitazioni rurali di tipo monofamiliare, saranno destinati a costituire semplici ampliamenti delle unità abitative sottostanti senza dare luogo a nuove unità immobiliari indipendenti.

1.3 Dotazioni di standard urbanistici da assolvere

In termini di ricaduta sul territorio, l'introduzione della disciplina relativa al recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.i. può generare positivi effetti in base alla considerazione che "**recuperare" e dunque rendere fruibile un sottotetto esistente consenta di assecondare esigenze abitative senza consumare ulteriormente nuovo suolo**.

A livello urbanistico in relazione alle possibili ricadute sullo sviluppo urbano complessivo della città di Albenga e quindi ad una scala più ampia rispetto a quella edilizia definita in vigenza della L.R. 24/2001, la disciplina introdotta dalla presente disciplina intende evitare che si creino improprie situazioni di "carico insediativo" non inserite all'interno di una visione complessiva di sviluppo della città, cioè non contemplate dallo Strumento Urbanistico Generale e non esplicitamente dichiarate, ma nemmeno in grado di determinare una corretta e dovuta quantificazione della dotazione di aree e di servizi di interesse pubblico.

Per far fronte a quanto sopra, la disciplina comunale introduce la necessità di reperimento dei necessari standard urbanistici, in conformità alla norma regionale di riferimento, in base alle sotto elencate quantificazioni.

Gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti e dei locali di cui all'art. 5 della L.R. 24/2001 e s.m.i. che comportino la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione. In tali casi, le dotazioni di standard urbanistici devono essere garantite nella misura prevista dal D.M. 1444/1968.

Dall'obbligo di reperimento dei suddetti standard urbanistici, sono esclusi gli interventi di recupero per gli utilizzi compatibili con la residenza di cui all'articolo 13, comma 1, lettera a), della l.r. 16/2008 e s.m.i., per pubblici esercizi, esercizi commerciali di vicinato, laboratori, artigianato di servizio ubicati nei centri storici del capoluogo e delle frazioni.

Le urbanizzazioni secondarie potranno essere:

- attuate direttamente dagli operatori privati contestualmente all'intervento edificatorio;
- attuate dal Comune a seguito della monetizzazione in base alla vigente disciplina comunale in materia.