VARIANTE al PUC vigente
(ex art. 44 LR 36/97 e smi)
Comune di ALBISOLA SUPERIORE

PREMESSA

Nel 1998 era stata avanzata istanza per il rilascio del titolo abilitativo necessario per la realizzazione di una nuova costruzione di edificio residenziale e relativo box di pertinenza.
L'iter procedurale ha avuto esito positivo, infatti per il rilascio del Permesso di Costruire l'Amministrazione Comunale invia nota del 13.01.2005 con gli ultimi adempimenti da compiere e il calcolo del relativo contributo di costruzione.
Conseguentemente la proprietà a pagato gli oneri richiesti, ma non ha mai asservito le aree a causa del sopravvenire di problematiche personali, per cui il PdC non è più stato rilasciato e la procedura è di fatto scaduta.

RELAZIONE

La Variante al PUC che si descrive è costituita da alcune modifiche alla perimetrazione della zonizzazione del Piano Comunale: una più estensiva, che parte dall'esigenza della proprietà scrivente, e altre due da considerarsi aggiornamenti puntuali del perimetro a seguito di un esame di adeguamento dell'evoluzione del territorio.

La SO.CO.S. srl, successivamente diventata proprietaria dei terreni su cui insisteva l'originaria istanza (fg. 28 mapp. 204/733 oggi mapp. 1002/1003/1004/1005) vorrebbe ad oggi recuperare quell'intervento.
Con questa motivazione di nuova edificazione, espone all'Amministrazione Comunale una Variante al PUC, per la trasformazione zonizzativa delle aree di sua proprietà per poterle rendere edificabili.

Sono stati avviati dei colloqui con gli Uffici del 'Servizio Pianificazione Territoriale e Progettazione' e durante questi incontri sono emerse alcune esigenze comunali di pianificazione che si è concertualmente deciso di inserire nella presente istanza di Variante al PUC.

Insieme al Dirigente si è definita l'area di modificazione che include porzioni di territorio non in proprietà della scrivente, ma che si ritengono idonee alla modificazione.

Infatti dal punto di vista del PTCP rientrano in zona con regime insediativo IS-MA, che non preclude l'edificabilità come descritto nell'art. 49 delle NdA del PTCP:

Insediamenti Sparsi - Regime normativo di MANTENIMENTO (IS-MA)

1. Tale regime si applica nei casi in cui si riconosce l'esistenza di un equilibrato rapporto tra l'insediamento e l'ambiente naturale o agricolo e nei quali si ritiene peraltro compatibile con la tutela dei valori paesistico-ambientaii, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, semprechè questo non ecceda i limiti di un insediamento sparso.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona, con particolare riguardo ad eventuali ricorrenze significative nella tipologia e nella ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno.

3. Sono pertanto consentiti quegli interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché di adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature e impianti che il territorio consente nel rispetto delle forme insediative attuali e sempre che non implichino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

La variazione più concreta consiste nella riperimetrazione di un'area che è attualmente inserita in ambito di PUC NO-INS amb per trasformarla in AGR int-est, per un'estensione di cr. 13.6 ettari -*136.110 mq*- (di cui cr. 2.3 ettari -*23.110 mq*- di proprietà SO.CO.S. srl).

In questo modo si "riuniscono" due zone già AGR int-est e con stesso regime normativo di PTCP insediativo IS-MA.

Si valuta che la Variante in oggetto, trasformando la zona in AGR int-est (aree di produzione agricola), non ne precluda la caratteristica naturalistica: il P.U.C. intende salvaguardare la struttura antropica storicamente consolidatasi in queste zone e costituire nel contempo una sorta di cuscinetto tra le aree propriamente urbanizzate ed in via di completamento e la restante parte di territorio non antropizzato e la previsione per questo regime normativo ha un limitato indice fondiario con asservimento di aree.

Inoltre, essendo in zona di PTCP IS-MA, l'indice eventualmente edificabile e la normativa paesistica sono tali da non andare a modificare sostanzialmente l'uso del suolo mantenendo inalterato il principio del paesaggio previsto, ma permettendo in questo modo il non abbandono delle aree collinari.

All'interno sempre di questo ambito vengono incluse due porzioni di zona precedentemente normata in *AGR ser* per un totale di superficie territoriale di cr. 1.25 ettari -*12.487 mq-*, modifica dettata da un attento esame dell'uso del suolo.
Altre due modifiche minori prevedono l'accorpamento di due porzioni di territorio in ambiti del centro storico da cui erano precedentemente escluse: una in ambito AU 2.2 per mq. 1.900 cr e l'altra in ambito AU 2.4 per mq. 480 cr.

La variante principale richiesta è proposta su istanza di soggetto privato e contiene al suo interno gli adeguamenti perimetrali e marginali richiesti invece dall'Amministrazione Comunale .

Col presente intervento non viene in alcun modo variato il regime di P.T.C.P. e/o la sua perimetrazione così come la Normativa di PUC.

Nella sua conversione l'intervento di Variante presume un possibile aumento del carico insediativo pari a cr. 17 persone, tenendo conto che parte dei terreni sono già stati asserviti alle edificazioni esistenti sul territorio e quindi non concorrono al calcolo del carico insediativo.

Albisola Superiore 22.03.2019

Arch. Gabriella Saracco

