



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

Titolo/classe/fasc: 06.01.00

Pratica n. PPT - 4 - 2019

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

ALLEGATO "A"
della delibera

Oggetto: **RELAZIONE TECNICA per pratica DELCC/13/2019 "Variante 1/2019 del PUC da ambito NO-INS amb e AGR ser ad unico ambito AGR int-est ed accorpamento porzioni di territorio precedentemente in ambito NO-INS amb ad ambiti AU 2.1 e AU 2.4 – Adozione Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS ai sensi della LR 32/2012 e s.m.i. – Adozione variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della LR 36/97 e ss.mm.ii"**

PREMESSA

In data 27.12.2018 con nota protocollata al n. 23881 la Sig.ra Marzia Dabove amministratore unico della Società SO.CO.S S.r.l. ha presentato istanza di attivazione del procedimento per una variante al PUC da ambito NO-INS amb ad ambito AGR int-est e richiesta del parere preventivo del competente ufficio regionale sulla compatibilità delle previsioni di variante ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 89. Con la stessa nota il soggetto attuatore (S.A.) ha trasmesso la documentazione per la richiesta da inoltrare al competente Settore Assetto del Territorio della Regione Liguria per il rilascio del parere preventivo ai sensi del DPR 380/2001 di cui sopra.

Con nota del 11.01.2019 ed assunta agli atti con prot.n. 695 il S.A. ha inoltrato una relazione ad integrazione della precedente riguardante *"in primis"* le ragioni storiche che hanno generato la richiesta di variante esprimendo che:

"....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 ha pagato gli oneri richiesti, ma non ha mai asservito le aree a causa del sopraggiungere di problematiche personali, per cui il PdC non è più stato rilasciato e la procedura è di fatto scaduta...."

"...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....."

"...espone all'Amministrazione Comunale una Variante al PUC, per la trasformazione zonizzativa delle aree di sua proprietà per poterle rendere edificabili..."

Occorre precisare che il Comune ha incassato in data 14.03.2005 la somma di € 10.538,00, vista ricevuta di versamento trasmessa con nota prot.n. 527 e che non è mai stato richiesto il rimborso della somma versata. Con la nota 695/2019 si chiarisce inoltre che sono emerse alcune esigenze comunali di pianificazione che si è concertualmente deciso di inserire nella presente istanza di variante al PUC.

Successivamente la pratica è stata sottoposta alla Giunta Comunale il quale con atto n. 25 del 30.01.2019 "Istanza di variante al PUC da ambito NO-INS amb e AGR ser in unico ambito AGR int-est ed accorpamento porzioni di territorio precedentemente in ambito NO-INS amb ad ambiti AU 2.1 e AU 2.4 – Nulla osta all'avvio

Settore Territorio e Infrastrutture

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

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



del procedimento e parere propedeutico per gli adempimenti ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001" ha deliberato di:

- dare il preventivo assenso all'avvio del procedimento per la variante al PUC da ambito NO-INS amb e AGR ser in unico ambito AGR int-est ai fini del rilascio del parere preventivo ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001;
- dato atto che gli allegati "A" e "B" della deliberazione identificano tutte le aree oggetto della variante al PUC.

In sede di Giunta Comunale del 30.01.2019 è stato esposto altresì che, nel corso dell'esame della pratica sono emerse alcune esigenze comunali di pianificazione territoriale sulle aree adiacenti la variante al PUC in oggetto concordando fra le parti di presentare istanza unica sia per la variante del soggetto privato che per quella del Comune.

Con nota 2303 del 04.02.2019 è stata inoltrata la richiesta di parere ai sensi del DPR 380/01 con la trasmissione della documentazione relativa all'ufficio competente regionale i quale, con prot.n. PG/2019/90919 del 22.03.2019 ed assunta agli atti con prot.n. 5396, ha rilasciato parere favorevole esclusivamente ai fini della verifica di compatibilità tra la variante urbanistica e le condizioni geomorfologiche con le seguenti prescrizioni:

- l'efficacia delle previsioni urbanistiche della variante al PUC di Albisola Superiore in zona Nifosse è comunque subordinata alla costante verifica di conformità con il Piano di bacino del torrente Sansobbia vigente;
- in fase di progettazione edilizia, in attuazione delle previsioni della variante urbanistica, dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico e geotecnico locali previsti dalla vigente normativa, necessari per l'adozione dei migliori criteri tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al D.M. 17/01/2018
- il parere rilasciato non riguarda gli aspetti di carattere progettuale e strutturale, la cui successiva valutazione da parte di soggetti competenti ai sensi di legge non è da intendersi in alcun modo sostituita dal presente parere.

Successivamente:

- la Sig.ra Marzia Dabove, con nota n. 5948 del 29.03.2019 chiarisce la posizione delle società di cui è legale rappresentante per meglio comprendere le proprietà rientranti l'istanza e precisamente:
 - la Soc SO.CO.S srl è proprietaria dei terreni :
Fg. 28 mapp.1002 (già 204 parte), 1004 (già 204 parte), 1005 (già 733 parte), 1007 (già 733 parte)
 - la Soc. SCIR srl è proprietaria dei terreni:
Fg. 28 mapp.1195 (già 203) , 1006 (già 733 parte), 1003 (già 204 parte);
- l'Arch. Gabriella Saracco, acquisita delega e procura alla sottoscrizione digitale degli elaborati e alla presentazione telematica al Comune di Albisola Superiore, con prot.n. 5441 del 23.03.2019 inoltra istanza di variante al PUC da ambito NO-INS amb ad ambito AGR int-est ed accorpamento porzioni di territorio in ambiti AU 2.1 e AU 2.4 ai sensi dell'art. 44 della L.R. n. 36/1997 e ss.mm.ii. unito dalla seguente documentazione:

Elaborati	
	Istanza
Tav. *2a	Struttura del piano: ambiti e distretti, infrastrutture e servizi - scala 1:5000
Tav. *5a	Struttura del piano: ambiti e distretti, infrastrutture e servizi su base catastale - scala 1:5000
	Note esplicative
	Rapporto verifica assoggettabilità VAS

- con prot.n. 17446 del 17.09.2019 sono state trasmessi gli elaborati grafici modificati e rivisti con gli uffici tecnici ed in particolare:

Settore Territorio e Infrastrutture

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

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



Elaborati	
Stralcio Tav. *2a vigente, previsione e variante	Prot.n. 17446/2019
Stralcio Tav. *5a vigente, previsione e variante	

VARIANTE AL PUC

La proposta di variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 trasforma una porzione dell'ambito NO-INS amb, sita in fregio al rio Nifossé, in AGR int-est in invarianza alle previsioni del PTCP che classificano tale area in regime IS-MA.

La Variante al PUC è costituita inoltre da alcuni aggiornamenti puntuali del perimetro in particolare:

- due piccole porzioni di territorio che ricadono in ambito NO-INS amb del vigente PUC sono da annettere al sub-ambito AU 2.1, in quanto le stesse sono state inserite nel PUO del centro storico conclusosi con provvedimento DT n. 10 del 08.06.2012 "Approvazione del PUO del centro storico di Albisola Superiore - Determinazione di conclusione del procedimento" con cui è stata determinata la favorevole conclusione del procedimento a seguito delle decisioni assunte nella Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 20.12.2011" che afferisce principalmente appunto al sub-ambito AU 2.1;
- una porzione di territorio che ricade in NO-INS amb del vigente PUC da annettere al sub-ambito AU 2.4, in quanto la normativa edilizia è stata inserita nel PUO del centro storico, conclusosi con provvedimento DT n. 10 del 08.06.2012 "Approvazione del PUO del centro storico di Albisola Superiore - Determinazione di conclusione del procedimento" con cui è stata determinata la favorevole conclusione del procedimento a seguito delle decisioni assunte nella Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 20.12.2012 che afferisce principalmente appunto al sub-ambito AU 2.1;
- la riduzione delle aree ricadenti in AGR ser a quelle effettivamente occupate da impianti serricoli posti in fregio al rio Nifossé;

P.T.C.P.

Le aree oggetto di variante al PUC risultano ricomprese:

- in area in regime insediativo IS-MA del PTCP regionale ove invece sono consentiti interventi di nuova edificazione, vedi art. 49 delle N. d. A.:

Insedimenti 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-ambientali, o addirittura funzionale ad essa, un incremento della consistenza insediativa o della dotazione di attrezzature ed impianti, sempreché 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 implicino né richiedano la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

PIANO DI BACINO

Le aree sono esterne a qualsiasi perimetrazione del piano di Bacino vigente.

Nel dettaglio la variante consiste nella ripermimetrazione:

- A. da NO-INS amb a AGR int-est di circa 19,5 ettari di terreni - 195.876 mq - (di cui circa 2,6 ettari - 26.550 mq- di proprietà SO.CO.S. S.r.l.), in modo tale da unirle alle adiacenti AGR int-est, col medesimo regime normativo di PTCP insediativo IS-MA.

Settore Territorio e Infrastrutture

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

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



- B. in ambito AGR int-est di due porzioni di terreno, precedentemente normata in AGR ser, per un totale di superficie territoriale di circa 1,17 ettari - 11.700 mq., in quanto terreni mai occupati da impianti serricoli.
- C. di una porzione di territorio di mq. 1.900 circa da NO-INS amb a AU 2.1, in quanto già ricompresa nel PUO del centro storico conclusosi con provvedimento DT n. 10 del 08.06.2012 "Approvazione del PUO del centro storico di Albisola Superiore - Determinazione di conclusione del procedimento" con cui è stata determinata la favorevole conclusione del procedimento a seguito delle decisioni assunte nella Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 20.12.2011".
- D. una porzione di mq. 480 circa da NO-INS amb a AU 2.4, in quanto la normativa edilizia è stata inserita nel PUO del centro storico, conclusosi con provvedimento DT n. 10 del 08.06.2012 "Approvazione del PUO del centro storico di Albisola Superiore - Determinazione di conclusione del procedimento" con cui è stata determinata la favorevole conclusione del procedimento a seguito delle decisioni assunte nella Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 20.12.2011".

Pertanto la variante di aggiornamento si concretizza con la modifica alle tavole della Struttura del Piano del PUC:

- Tavola *2ª Ambiti e distretti, infrastrutture e servizi
- Tavola *5ª Ambiti e distretti, infrastrutture e servizi su base catastale

del quale si allega un estratto alla presente relazione tecnica.

VAS

Dalla nota pervenuta in data 24.09.2019 prot.n. 17955, integrazione alla relazione n.695/2019, emerge che: *"la Variante al PUC che prevede la trasformazione del regime territoriale da NO-INS amb in AGR int-est, il valore dell'incremento del carico insediativo è stato quantificato tenendo conto che parte dei terreni inseriti nell'area in oggetto sono già stati asserviti alle edificazioni esistenti sul territorio e quindi non concorrono al calcolo:*

<i>Superficie totale area AGR int-est (variante)</i>	<i>136.110 mq</i>
<i>Superficie aree già asservite</i>	<i>94.520 mq</i>
<i>Superficie rimanente</i>	<i>41.590 mq</i>

La superficie di 41.590 moltiplicata per l'indice fondiario di zona di 0.01mq/mq e divisa per 25 mq (superficie abitante) restituisce il valore dell'aumento previsto del carico insediativo di circa 17 persone".

Nella nota prot.n. 695 del 23.03.2019 è pervenuto il Rapporto preliminare per lo svolgimento della VAS, coordinato delle attestazioni di idoneità della capacità depurativa del Consorzio per la depurazione delle acque di scarico del Savonese S.p.A. nonché del parere relativo all'approvvigionamento idrico della Società IRETI.

Il Rapporto preliminare attesta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R. 32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il Soggetto Attuatore è obbligato per sé, suoi successori ed aventi causa ai fini dell'assentimento degli interventi edilizi, a corrispondere al Comune di Albisola Superiore, il contributo straordinario dovuto in base all'articolo 16 comma 4, lett. d-ter del D.P.R. 380/2001 e del comma 6 bis dell'art. 38 della L.R. 16/2008.

PROCEDIMENTO di ADOZIONE

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

- adottare il "Rapporto preliminare" redatto dall'Arch. Gabriella Saracco da cui risulta che l'aggiornamento proposto non intercetta nessuna delle fattispecie elencate nell'allegato A della L.R.

Settore Territorio e Infrastrutture

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

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**



32/2012 e pertanto si ritiene che non sussistano elementi di assoggettabilità a verifica ex art. 13 della L.R. 32/2012;

- adottare il progetto di variante al PUC:

- per la creazione di un unico ambito "AGR int-est" in fusione alle due aree adiacenti identificate in AGR int-est;
- per la ripermimetrazione degli ambiti AU 2.1 e AU 2.4

SUCCESSIVI ADEMPIMENTI.

La variante, adottata con deliberazione del Consiglio comunale sarà trasmessa alla Regione, nonché alla Città metropolitana o alla Provincia e alle altre amministrazioni o enti a vario titolo interessati, ai sensi dell'art. 38, comma 2 della Legge Regionale n. 36/1997 e ss.mm.ii. per gli adempimenti conseguenti.

Il Dirigente Responsabile
Arch. Massimo Agamennone

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

LD

Settore Territorio e Infrastrutture

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

**Comune con
Sistema di Gestione Ambientale
certificato**







