



PROVINCIA DI SAVONA
SETTORE PIANIFICAZIONE E
PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE



RELAZIONE

Class. 012.004.003 Fasc. 2/2015

OGGETTO: Comune di Vado Ligure - Variante al vigente Strumento Urbanistico Generale comportante la modifica degli artt. 1, 11 bis, 13, 14, 18, 25 bis, 27, 28 e 31 delle relative Norme Tecniche di Attuazione

P R E M E S S E

Il Comune di Vado Ligure è dotato di Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15/09/1977 e s.m. ed i.

Con deliberazione consiliare n. 16 del 31/03/2015 il Comune medesimo adottava una Variante parziale allo S.U.G., attraverso cui ha inteso introdurre modifiche agli artt. 1, 11 bis, 13, 14, 18, 25 bis, 27, 28 e 31 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A seguito dell'avvenuta pubblicazione a termini di legge di detta Variante, dal 10/06/2015 al 10/07/2015, entro 30 gg. successivi non sono pervenute osservazioni, come da certificato in data 11/08/2015 a firma del Segretario Comunale.

Gli atti relativi alla Variante di cui trattasi sono stati trasmessi a questa Provincia per gli adempimenti di competenza, con nota comunale prot. n. 6485 del 10/04/2015 acquisita agli atti di provinciali con prot. n. 23897 in data 16/04/2015, da ultimo integrati con nota comunale del 14/08/2015 prot. n. 16400 acquisita agli atti di questa Provincia con prot. n. 52801 in data 14/08/2015.

Gli atti costitutivi della Variante in argomento sono i seguenti:

- Deliberazione della Consiglio Comunale n. 16 del 31/03/2015 di adozione della Variante urbanistica;
- Relazione illustrativa della Variante urbanistica redatta in data 24/03/2015 dall'Arch. Alessandro Veronese, Responsabile Tecnico del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio del Comune di Vado Ligure;

- Nota comunale prot. n. 6485 del 10/04/2015 di trasmissione atti di Variante alla Provincia;
- Parere Servizio VAS della Provincia di Savona prot. n. 33449 del 14/05/2015;
- Certificato di avvenuta pubblicazione in data 11/08/2015 a firma del Segretario Comunale;
- Note comunali di trasmissione documentazione integrativa prot. n. 16121 del 11/08/2015 acquisita agli atti provinciali con prot. n. 52239 del 12/08/2015 e nota prot. n. 16400 del 14/08/2015 acquisita agli atti di questa Provincia con prot. n. 52801 del 14/08/2015.

CONSIDERAZIONI

Occorre preliminarmente evidenziare come la Variante parziale in argomento venga esaminata da questa Provincia in forza del regime normativo transitorio statuito dagli artt. 79, 80, 81 e 82 dell'intervenuta L.R. n. 11 del 02/04/2015.

Detta Variante prevede molteplici modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale di Vado Ligure, con particolare riguardo agli artt. 1, 11 bis, 13, 14, 18, 25 bis, 27, 28 e 31, le cui descrizioni sono state espresse dal Comune raggruppandole sinteticamente in 5 diverse fattispecie:

- a) adeguare le disposizioni in materia di mutamento di destinazione d'uso (art. 27) ai contenuti dell'art. 13, comma 1, della L.R. n. 16/2008 e s.m. ed i.;
- b) disciplinare nelle zone residenziali, produttive ed agricole la realizzazione degli interventi di sostituzione edilizia;
- c) consentire nelle zone residenziali, produttive ed agricole la realizzazione di pertinenze in deroga all'indice edificatorio, a determinate condizioni;
- d) introdurre alcune precisazioni nel testo normativo, con particolare riferimento alle misurazioni delle cubature e delle altezze;
- e) aggiornare od integrare i riferimenti a disposizioni di legge ormai abrogate o sostituite dalla L.R. n. 16/2008.

Dette variazioni pertanto, con particolare riguardo a quelle di cui alle lettere b) e d), costituiscono sostanzialmente affinamenti alle Norme di Piano in relazione a problematiche interpretative emerse negli ormai numerosi anni di applicazione delle medesime, ponendosi pertanto l'obiettivo di superare ricorrenti criticità riscontrate.

Altre variazioni, come quelle di cui alle lettere a) ed e), costituiscono mero recepimento di normativa regionale e nazionale sopravvenuta, in un'ottica di aggiornamento delle Norme Tecniche di Attuazione alle disposizioni vigenti. Dette operazioni di allineamento sono state effettuate anche rispetto ad altre regolamentazioni intervenute, quali il Piano Commerciale Comunale nonché ad altri regolamenti comunali di settore.

Altre ancora, invece, come quelle di cui alla lett. c), costituiscono il riconoscimento di un principio affermato dalla L.R. 16/2008 e s.m. ed i. (cfr. relativi artt. 17 e 67) che attribuisce a

determinate destinazioni d'uso secondarie ed a servizio dell'immobile principale (le pertinenze), la possibilità di essere esonerate dal consumo di indice edificatorio.

Al fine di garantire il contenimento, sotto il profilo urbanistico, della rilevanza di tale ultima innovazione, il Comune ha fatto espresso richiamo all'art. 17 della L.R. 16/2008 ed alle relative definizioni e limitazioni, anche dimensionali, concernenti i manufatti riconducibili a pertinenza.

Alla luce di ciò, il Comune dichiara che, complessivamente, la variante di cui trattasi “*non produce alcuna significativa modifica del carico insediativo*” ed è riconducibile alla fattispecie delle varianti di esclusivo interesse locale, ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 9 del 24/03/1983 e s.m..

Pertanto, alla luce di tali considerazioni, si esprimono le seguenti:

VALUTAZIONI DI MERITO

Occorre preliminarmente dare atto che la Variante urbanistica di cui trattasi, consistente nelle sopra descritte modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione dello S.U.G. di Vado Ligure - giusta anche le precise indicazioni contenute nel parere regionale n. 148964/1525 in data 24/12/1999 - **risulta effettivamente riconducibile alla fattispecie delle “Varianti di esclusivo interesse locale” ex art. 2 della L.R. n. 9/1983 e s.m. ed i.**, in quanto le variazioni proposte, “*oltre a non stravolgere le previsioni urbanistiche vigenti*”, non determinano un “*significativo maggior fabbisogno di standards urbanistici*” ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/1968 e s.m. ed i..

Infatti, alcune variazioni pur potendo (sul piano teorico) comportare un modesto, potenziale aumento della capacità edificatoria e del conseguente carico insediativo, si ritiene tuttavia che la portata di tale incremento - in considerazione delle limitazioni adottate - non possa determinare un significativo “*aumento della densità edificatoria*” (cfr. art. 2 della L.R. n. 9/1983 e s.m.)

Con riferimento agli aspetti di tipo ambientale si rimanda, per quanto di competenza, al parere espresso in merito alla Variante dal Servizio Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di questa Provincia, identificato con prot. n. 33449 del 14/05/2015 e del quale, per completezza, qui si riporta integralmente la parte valutativa: “*Il Comitato, visti gli atti, ritiene l'intervento non soggetto alla procedura VAS ai sensi della L.R. 32/2012*”.

Per quanto concerne invece l'esame di merito della Variante di che trattasi, in via generale, si ritiene condivisibile l'intento comunale di aggiornare ed affinare le Norme Tecniche di Attuazione dello strumento urbanistico generale comunale, ritenendo l'insieme di tali modifiche un'azione migliorativa, che va certamente a beneficio della chiarezza e di un opportuno consolidamento delle prassi interpretative, avvalorate da numerosi anni di esperienza applicativa.

Più specificatamente, con particolare riguardo alle variazioni maggiormente rilevanti e/o meritevoli di distinta trattazione, si ritiene di esprimere le seguenti valutazioni:

- per quanto concerne l'allineamento degli artt. 13, 14.1 e 27 delle Norme di Piano alle definizioni delle destinazioni d'uso ed alla disciplina relativa al loro mutamento di cui al vigente art. 13 della L.R. n. 18/2008, si deve prendere atto che tale adeguamento costituisce mera ottemperanza ad un obbligo di legge. Infatti la L.R. n. 41 del 29/12/2014, all'art. 3 prescrive che “*I comuni provvedono ad adeguare i piani*

urbanistici vigenti o in corso di approvazione ai contenuti di cui all'art. 13, comma 1, della L.R. 16/2008 così come sostituito dall'art. 8 della presente legge entro due anni dall'entrata in vigore della stessa - omissis - ”.

- relativamente all'introdotta richiamo, all'interno dell'art. 13, comma 3, delle Norme, dell'intervenuto Piano Commerciale Comunale, si ritiene corretto tale aggiornamento. Tuttavia, alla contestuale cancellazione dell'obsoleto richiamo alla disciplina di S.U.G. in materia di commercio al dettaglio, non è seguita la doverosa abrogazione dei relativi articoli normativi. Pertanto, alla luce del chiarimento in merito fornito con nota comunale prot. n. 16400 del 14/08/2015, preso atto che trattasi di mero errore materiale, **risulta necessario prescrivere che vengano conseguentemente stralciati gli artt. 14 quinquies, 14 sexes e 14 septies delle N.T.A.**, in quanto da ritenersi superati;
- appare opportuna, seppure relativamente più permissiva, la modifica introdotta all'art. 13, comma 10, all'art. 14.6 e all'art. 18.3.3 delle Norme, concernenti la riconduzione degli interventi di demolizione e ricostruzione c.d. *non fedele*, alla definizione di sostituzione edilizia di cui alla L.R. n. 16/2008;
- per quanto concerne la deroga dall'utilizzo di indice edificatorio, in caso di realizzazione di manufatti di carattere pertinenziale e il contestuale espresso richiamo alla definizioni di cui all'art. 17 della L.R. 16/2008, si ritiene che la proposta comunale possa ritenersi accoglibile, stante la natura accessoria e la limitata consistenza volumetrica e superficiale di tali manufatti e la conseguente loro *“mancata incidenza sul carico urbanistico”* così come evidenziato dal comma 2, lett. a) del medesimo art. 17;
- per quanto riguarda le variazioni introdotte all'art. 13, comma 10 e all'art. 14, comma 14.6 delle Norme, concernenti l'esonero dall'obbligo di SUA per gli interventi di ristrutturazione urbanistica *“ove non previsto nelle tabelle allegate”*, in via generale si esprimono dei dubbi in merito. Tuttavia, a seguito dei chiarimenti e delle precisazioni in tal senso fornite dal Comune con nota prot. n. 16400 del 14/08/2015, si ritiene accoglibile la proposta Comunale, a condizione che vengano introdotte in norma le specificazioni ivi espresse. Infatti, sebbene la norma appaia coerente con quanto stabilito dall'art. 48, comma 1, lett. a) della L.R. n. 36/1997 e s.m., che non richiede il piano attuativo per gli interventi da realizzarsi nelle aree già edificate individuate come ambiti di conservazione e di riqualificazione o come ambiti di completamento, occorre che la stessa si dia carico di considerare anche i casi contemplati dall'art. 29 e dall'art. 48, comma 1, lett. b) della medesima legge regionale, che per converso, prescrive l'obbligo di Strumento Attuativo (oppure PUO) in caso di *“trasformazione urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale oltre all'assetto fisico anche l'assetto funzionale”* degli immobili. Pertanto **si prescrive** che, in luogo della proposta comunale, **gli ultimi capoversi del comma 10 dell'art. 13 e del comma 14.6 dell'art. 14 delle Norme Tecniche di Attuazione vengano riformulati nei seguenti termini:**

“Resta fermo l'obbligo di S.U.A., in alternativa al titolo abilitativo convenzionato - ove previsto nelle tabelle allegate, nonché nel caso si preveda una trasformazione

urbanistica che comporti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale oltre all'assetto fisico anche l'assetto funzionale degli immobili - per gli interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 16, L.R. n. 16/2008 e s.m.. ”;

- in merito alle precisazioni introdotte con riferimento alle modalità di computo della superficie coperta contemplate nell'ambito dell'art. 28, comma 28.1.1 delle Norme Tecniche di Attuazione, si evidenzia come, in caso di modifica della stessa, non appaia ammissibile discostarsi da quanto a tal proposito stabilito dall'art. 74 della L.R. 16/2008 che si è data carico di definire specificatamente quali debbano essere le caratteristiche di tale elemento geometrico. Pertanto **si prescrive l'integrale stralcio della prevista modifica introdotta**, con il conseguente mantenimento del testo vigente;
- relativamente all'integrazione del comma 28.1.3 dell'art. 28 delle Norme Tecniche di Attuazione, deve essere rilevato che lo stesso debba essere allineato ai dettami di cui all'art. 67, comma 2, lett. d) che definisce le caratteristiche dei sottotetti a falda inclinata che non concorrono al consumo di indice edificatorio.

Pertanto si **prescrive** che il comma 28.1.3, in coerenza con la richiamata norma regionale, venga riformulato nei seguenti termini:

“Le fronti fuori terra si considerano come giacenti sui piani verticali passanti per il perimetro della superficie coperta e quindi come non interessate dalle eventuali parti rientranti da tali piani e si considerano inoltre come limitate superiormente dal piano orizzontale passante per il punto più alto dello spazio libero interno del più elevato piano che non presenti soltanto volumi tecnici o sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, i quali se non interamente sottostanti a tale piano, non potranno avere altezza maggiore di mt. 2,30 misurata fra pavimento e intradosso del sovrastante solaio.

Detti locali non sono da ricomprendere nel volume:

- a) nei casi in cui abbiano altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;**
- b) nei casi in cui siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici anche qualora avessero altezza interna superiore a 2,10 metri.”;**

- relativamente alla modifica dell'art. 31, lett. a), ultimo capoverso (concernente la disciplina paesistica di livello puntuale), deve essere rilevato che detta integrazione potrebbe indurre a ritenere possibile il cambio di destinazione d'uso anche nelle zone dove non sia espressamente prevista la possibilità di ristrutturazione edilizia. Si ritiene inoltre che i termini “edilizia consentita” possano ingenerare eventualmente dubbi e/o fraintendimenti in fase attuativa.

A tal fine risulta pertanto **necessario prescrivere la riformulazione del testo** di che trattasi nei seguenti termini:

*“~~L'edilizia consentita~~ **Le destinazioni d'uso consentite negli ambiti ME, in caso di ristrutturazione edilizia e salvo particolari disposizioni contenute nelle Tabelle allegate alle presenti norme, è limitata agli usi ammessi nelle zone circostanti prevalenti per dimensione**”;*

- infine si ritiene condivisibile l'integrazione proposta nell'ambito dell'art. 31, lett. b) (concernente la disciplina paesistica di livello puntuale), in quanto volta a salvaguardare maggiormente gli immobili costruiti in data antecedente al 01/11/1942 (coincidente con l'entrata in vigore della L. n. 1150/1942).

Per quanto sopra considerato e valutato, si esprime il

P A R E R E

che la Variante al vigente S.U.G., adottata con deliberazione consiliare n. 16 del 31/03/2015, comportante la modifica degli artt. 1, 11 bis, 13, 14, 18, 25 bis, 27, 28 e 31 delle relative Norme Tecniche di Attuazione, sia meritevole di approvazione a condizione dell'accettazione delle **prescrizioni** sopra evidenziate con conseguente modifica dei relativi atti, da effettuarsi mediante apposito provvedimento consiliare.

Savona, 19 Agosto 2015

IL RESPONSABILE TECNICO

(Geom. Arcangelo Lombardo)



IL DIRIGENTE DI SETTORE

(Avv. Giulia Colangelo)

