COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 79 DEL 16 Ottobre 2013

L'anno duemilatredici, addì sedici del mese di Ottobre, alle ore 21:00 nella sala consiliare, regolarmente convocato, si è riunito il Consiglio Comunale, in seduta straordinaria e pubblica, di prima convocazione, per la trattazione del seguente oggetto:

VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Sono presenti/assenti i seguenti Consiglieri:

N.	Componente	Pres.	N.	Componente	Pres.
1	ARMANINO ALBINO	S	12	GRINO GIORGIO	S
2	BANDINI MANLIO	S	13	LERICI MASSIMO	S
3	BATTILANA MAURO	S	14	MAGGI MATTEO	S
4	BENVENUTO PIERO	S	15	MUZIO FRANCESCO	S
5	BIXIO MARIA ELISA	S	16	ROSSIGNOTTI GIACOMO	S
6	BIXIO MASSIMO	S	17	TASSANO MARTINO	S
7	CONTI MARCO	S	18		
8	CUSINATO REMO	S	19		
9	FORESTA MARA	S	20		
10	GARIBOTTO ANDREA	S	21		
11	GHIO VALENTINA	S			

Consiglieri presenti N. **17**

Hanno partecipato gli Assessori:

N.	Assessore	Pres.	N.	Assessore	Pres.
1	GIANELLI PIETRO	S	5	PINASCO LUCIA	S
2	CALABRO' GIORGIO	S	6		
3	POZZO ENRICO	S	7		
4	BONGIORNI PAULA	S			

Presiede: Dr. BIXIO MASSIMO

Assiste: il Segretario Generale CARIDI FRANCO

Sono nominati i seguenti scrutatori: FORESTA MARA, LERICI MASSIMO, ROSSIGNOTTI GIACOMO

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

IL CONSIGLIO COMUNALE

- Su proposta del Sindaco pro tempore dott.ssa Valentina Ghio che illustra il provvedimento da adottare;
- Visto l'art. 42 del T.U. degli Enti Locali di cui al D.Lgs 267/2000

PREMESSO:

- che il Comune di Sestri Levante è dotato di P.U.C. Piano Urbanistico Comunale approvato con D.C.C. n.ro 25 del 05.05.2003 e reso attuativo dalla Provincia di Genova con Provvedimento Dirigenziale n. 4475/2003, di talché vigente dal 13.08.2003;
- che con DGC n. 26 del 12.02.2009 la Civica Amministrazione ha formulato indirizzi in particolare volti a dare avvio all'aggiornamento del Piano, sia adeguandolo alle intervenute disposizioni normative nazionali e regionali, sia ai fini di renderlo maggiormente coerente con gli obiettivi del nuovo ciclo amministrativo, in particolare rappresentati dalla volontà di ridurre le volumetrie previste, di contenere l'espandersi delle seconde case, di favorire la residenzialità primaria, nonché di arginare l'ulteriore consumo di suolo;
- che tale atto è stato seguito dalla D.C.C. n. 110 del 22.12.2010 recante "Indirizzi per l'avvio del processo di verifica di adeguatezza del vigente P.U.C. ai sensi e per gli effetti dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.i." con la quale la stessa Civica Amministrazione ha sostanzialmente disposto:
  - *"di avviare ….. la verifica di adeguatezza ex art. 45 della legge regionale n. 36/1997 del Piano Urbanistico Comunale";*
  - *"di dare mandato alla Giunta Comunale di incaricare l'ufficio di elaborare … variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 … tesa ad adeguare l'ulteriore consumo di risorse territoriali al fini di non compromettere la fattibilità e l'efficacia delle misure correttive da determinarsi in fase di ripianificazione*";

- che in coerenza con quanto sopra deliberato sono intervenute:
  le Delibere Consiliari:
  - n. 111/2010 recante "ADOZIONE VARIANTE AI SENSI DELL'ART. 44 L.U.R. 36/1997 E S.M.I. AL PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE RELATIVA AGLI AMBITI AR(B2/NN), ALLE ZONE AR DI RISERVA, AGLI AMBITI AC(BS/NN), AC(DA/NN), AR(DNI/NN) ED AI DISTRETTI TRZ/NN",
  - n. 100/2011 e n. 112/2011 recanti "VARIANTE EX ART. 44 L.U.R. 36/1997 E S.M.I. AL P.U.C. VIGENTE RELATIVA AGLI AMBITI: AR(B2/NN), AC(BS/NN), (AR(DNI/NN); ALLE ZONE AR DI RISERVA ED AI DISTRETTI TRZ/NN - CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PRESENTATE AI SENSI DELL'ART. 44, COMMA 4, L.U.R.36/1997 E S.M.I. E APPROVAZIONE DELLA VARIANTE IN PAROLA",
    con le quali è stato portato a compimento il processo avviato approvando puntuali misure di salvaguardia tese ad inibire, anche in linea con specifiche indicazioni contenute nel P.U.C. vigente, la realizzazione delle previsioni edificatorie previste dal Piano e non ancora attuate;

  e la Delibera di Giunta Comunale. n. 264/2011 avente ad oggetto l'approvazione del Protocollo d'intesa tra la Facoltà di Architettura dell'Università degli Studi di Genova e il Comune di Sestri Levante ed allegata Convenzione di ricerca con il Dipartimento di Scienze per l'Architettura della stessa Università per l'elaborazione della "verifica di adeguatezza" del Piano Urbanistico Comunale;

RILEVATO:

- che detta "verifica di adeguatezza":

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

- è stata compiuta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.i. che espressamente la prevede e la disciplina specificando che la stessa deve essere condotta "*… in relazione:*
  a) allo stato di attuazione del P.U.C.;
  b) ai fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e soci-economiche del contesto;
  c) ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovra comunale";
- si fonda su un insieme di studi ed indagini di natura specialistica particolarmente riferiti allo stato di concreta realizzazione delle previsioni contenute nel P.U.C. vigente, in gran parte tesi ad affrontare il tema della casa sotto il profilo della presenza quantitativa di unità immobiliari sul territorio e loro effettivo utilizzo per tipologie di utenza. Ciò allo scopo di far emergere il reale fabbisogno di alloggi per i cittadini residenti anche e soprattutto in relazione alla relativa dichiarata impossibilità di accedere al mercato libero.
- si compone del seguente documento, allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, denominato "Verifica di adeguatezza del Piano Comunale 2003";

- che tale analisi è stata ulteriormente sviluppata per quanto attiene la definizione dei fabbisogni maturati successivamente all'entrata in vigore del P.U.C. , tenuto conto delle dinamiche evolutive che hanno interessato l'intero territorio in tutti i suoi aspetti più significativi, con particolare attenzione a quello socio-economico. In particolare per quanto riguarda il tema della infanzia e pre-adolescenza , le necessità in termini di spazi e infrastrutture, uniti al relativo senso di percezione della città, sono stati oggetto di uno specifico studio condotto dalla prof. Antida Gazzola, docente di Sociologia urbana e rurale, di Sociologia dell'ambiente e del territorio e di Sociologia dell'ambiente e della comunicazione presso la Scuola Politecnica dell'Università di Genova, le cui elaborazioni sono state illustrate al personale docente che ha concorso alla loro formazione e le cui conclusioni sono state recepite nelle sintesi della Verifica di adeguatezza;
- che per quanto riguarda la verifica della coerenza dell'intero P.U.C. ai Piani e Programmi sovra comunali, particolarmente da indagarsi sotto il profilo degli aspetti infrastrutturali ed ambientali negli stessi contenuti, è stato affidato all'ing. Pietro Misurale, un incarico finalizzato a valutare la coerenza del P.U.C. con il quadro conoscitivo di cui al Piano di Bacino vigente, sulle cui risultanze sono basate alcune valutazioni di sintesi sugli usi del territorio in atto riportate nel documento di "Verifica di adeguatezza".

PRESO ATTO:

- del lavoro svolto – che è stato portato avanti in costante contatto con l'Ufficio Urbanistica del Comune a tal uopo incaricato, illustrato in due sedute distinte nell'arco dell'anno 2012 alla Commissione Consiliare "Revisione PUC" nominata con Delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 12.04.2011 e consegnato nella sua versione definitiva in data 27 settembre 2013 ;
- che dalla articolazione dei temi sopra enunciati e relativi studi di approfondimento deriva l'assunto di "parziale inadeguatezza" del P.U.C. vigente .
- che dalla Relazione come sopra sviluppata emerge, in estrema sintesi, che: *"… il P.U.C. 2003 ha trovato larga applicazione e ha conseguito lo scopo di disciplinare le attività edilizie volte a incrementare e a rinnovare il patrimonio costruito e a migliorare il sistema dei servizi e delle infrastrutture; tuttavia i suoi obiettivi di riqualificazione complessiva del territorio comunale sono stati realizzati solo in parte; la Variante 2011 ne ha mantenuto l'impostazione generale adeguandone i contenuti a previsioni più realistiche e alle nuove condizioni che si erano nel frattempo determinate";*

RITENUTO:

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

- che le conclusioni enunciate nella relazione del DSA sulla base delle analisi svolte, ed alle quali si rimanda integralmente, siano da condividere riconoscendo che sono da confermare le principali linee di sviluppo del territorio che il PUC 2003, con gli aggiustamenti opportunamente introdotti dalla Variante 2011, aveva sostanzialmente individuato, evidenziando nel contempo la necessità di farsi carico di alcune rilevanti problematiche che, quand'anche considerate in precedenza, non hanno trovato soluzioni soddisfacenti.

- che in particolare:
  a) Per quanto riguarda la Verifica di adeguatezza in relazione allo **stato di attuazione del PUC**:
  Nel periodo 2003-2012 la costruzione di abitazioni, fabbricati a destinazione produttiva (in particolare turistico ricettiva) e servizi è stata significativa, ma comunque sensibilmente inferiore alle quantità massime realizzabili. Tramite la Variante 2011, l'offerta insediativa è stata ridotta, rendendola maggiormente congruente dal punto di vista quantitativo con la domanda potenziale, con l'obbiettivo di puntare alla riduzione del consumo di suolo (conseguendo effettivamente un consumo molto più contenuto rispetto agli standard nazionali e regionali) e ad una razionalizzazione della crescita.
  Anche gli interventi attuati per il riuso di immobili dismessi esistenti previsti dal PUC sono stati significativi.
  Le politiche di attuazione hanno inoltre mirato a migliorare la qualità diffusa, in particolare per quanto riguarda le condizioni di mobilità, integrando la realizzazione di parcheggi pubblici di cintura del centro (alcuni a rotazione, altri riservati ai residenti) con quella delle piste ciclabili e ponendo particolare impegno nell'assicurare che laddove possibile i nuovi interventi privati, anche di limitate dimensioni, fossero accompagnati dalla realizzazione di posti auto, in modo da diminuire la quantità di veicoli che occupano stabilmente il suolo pubblico.
  Le politiche di attuazione hanno altresì mirato, in conformità alle previsioni di PUC o mediante mirate varianti, ad incrementare, seppur in modo non sufficiente rispetto al fabbisogno, il patrimonio di Edilizia Residenziale Sociale, Pubblica e vincolata a prima casa (circa un terzo degli alloggi realizzati) .
  b) Per quanto riguarda la Verifica di adeguatezza in relazione a**i fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e soci-economiche del contesto:**
  L'arresto della crescita demografica e la consistente quota di edilizia residenziale non utilizzata o sotto utilizzata portano a confermare la bontà delle scelta di ridurre l'offerta insediativa anticipata dalla Variante 2011.
  Tuttavia oltre alla contrazione della domanda per cause demografiche, si rileva il permanere di una vasta domanda insoddisfatta a causa dei prezzi di cessione e della scarsità dell'offerta in locazione, fenomeno che il PUC vigente non ha potuto adeguatamente arginare, visto anche il trend socio economico discendente non solo a livello locale.
  Per quanto riguarda i fabbisogni in termini di servizi e di qualità urbana ed ambientale si rileva come le previsioni del PUC sostanzialmente adeguate sotto il profilo quantitativo e delle misure di tutela, non siano pienamente efficaci e congruenti sotto il profilo qualitativo e della distribuzione.
  Il comparto economico, seppure in crisi in alcuni settori o stagnante in altri, non diversamente dal trend nazionale, mantiene la propria connotazione mista produttiva/turistica già individuata dal PUC vigente. I nuovi fabbisogni, più che di natura quantitativa nel presente periodo recessivo, attengono alla qualità, alla diversificazione , alla destagionalizzazione ed al sostegno per la loro tenuta

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

c) Per quanto riguarda la Verifica di adeguatezza in relazione **ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovra comunale:**
Dalle analisi svolte non sono emerse incompatibilità o gravi incongruenze tra le previsioni vigenti e gli strumenti sovraordinati, salvo le problematiche idrauliche evidenziate dal Piano di Bacino riguardo a porzioni dell'abitato esistente, anche di antico insediamento.
Ciò non toglie che il PUC evolva facendosi carico della riduzione del rischio laddove presente e della individuazione di misure atte alla salvaguardia delle parti più fragili del territorio.

- che pertanto, alla luce di quanto sopra argomentato e della relazione svolta dal DSA, la parziale inadeguatezza del PUC sia riconducibile agli aspetti di seguito sinteticamente individuati:

  - **Offerta insediativa**. Il sovradimensionamento del PUC 2003 è stato corretto dalla Variante del 2011, ma è opportuna una più generale revisione dell'offerta insediativa, con particolare attenzione ai temi della residenzialita' primaria e dell'edilizia sociale.

  - **Controllo processi di rendita**. Pur nella consapevolezza che uno strumento comunale ha limitate possibilità al riguardo, occorre affrontare più esplicitamente i processi di rendita fondiaria che rendono i prezzi degli alloggi troppo elevati e indirizzano l'offerta al mercato della seconda casa, connettendo il piano a politiche di gestione che, ad esempio, possano agevolare l'immissione dell'invenduto sul mercato della prima casa.

  - **Mancanza di un quadro analitico che individui le potenzialità di riuso e riqualificazione**. Se ci si vuole dotare di Piano che eviti il consumo di suolo ma non ostacoli la riqualificazione e non blocchi lo sviluppo, occorre meglio individuare le "porosità" del tessuto e le carenze del patrimonio edilizio, in modo da costruire un quadro delle potenzialità.

  - **Limitata propensione al riuso**. Una generale revisione degli apparti normativi può rendere più semplice l'intervento sull'esistente e agevolare la riqualificazione del patrimonio esistente, tramite contenuti specifici e anche introducendo opportune misure premiali.

  - **Carenze nel sistema dei servizi**. Occorre rivedere il sistema dei servizi sia sotto il profilo quantitativo (gli standard del Decreto Ministeriale del 1968, già in sé superati, sono soddisfatti nel complesso ma non per singole tipologie) sia per quanto riguarda la distribuzione territoriale. Il sistema va ridisegnato, oltre che alla dimensione del quartiere, tenendo conto della struttura insediativa sparsa (vallata e "ville").

  - **Inadeguatezza del progetto della mobilità**. Il superamento del PUC 2003 è accentuato dalla recente realizzazione di parcheggi pubblici e privati e dalle trasformazioni della viabilità in corso. In realtà tutto il sistema va riconfigurato in un disegno organico, che integri la viabilità veicolare con quella pedonale e ciclabile (va progettata una "rete della mobilità dolce", assente nel PUC2003) ai fini di fornire alternative all'uso dei veicoli a motore.

  - **Necessità' di un disegno degli spazi pubblici**. In parallelo con un nuovo progetto di mobilità, occorre sviluppare un progetto per una città più accessibile e sicura, ma anche più bella, attraverso il ridisegno della viabilità, del verde, degli spazi pubblici.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

- **Necessita di potenziare qualità diffusa** e mancanza di un disegno di nuova centralità. Alla riqualificazione dei nuclei secondari e frazionali va collegata la riprogettazione di un moderno "centro città", come cerniera tra centro storico e nuovi quartieri e come nucleo di servizi intercomunale.

- **Attenzione alle destinazioni produttive**. Anche in presenza di una domanda depressa, il PUC può esplorare modi per favorire l'insediamento di nuove attività produttive – oltre a mantenere aree di riserva;

- che nei confronti degli enunciati aspetti di inadeguatezza del P.U.C. sia proceduralmente operabile il ricorso alle varianti di cui all'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i. nel disposto di cui all'art. 45, comma 5, della ridetta legge regionale. Varianti, peraltro, che, ai sensi del citato art. 44, comma 7, possono *"… investire anche parti della descrizione fondativa*" del P.U.C. qualora la natura delle modifiche da apportarsi introduca elementi di incoerenza con il relativo quadro conoscitivo ed interpretativo contenuto nella descrizione stessa. In tale ipotesi la variante è approvata nei modi e nei termini indicati dall'art. 40 della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

VISTO:
- il parere favorevole del Responsabile del Servizio Urbanistica, sotto il profilo della regolarità tecnica, conservato agli atti;

- Con voti favorevoli n. 17 su n. 17 Consiglieri presenti e votanti, espressi per alzata di mano:

DELIBERA

1) di approvare il documento denominato "Verifica di adeguatezza del Piano Urbanistico Comunale 2003" allegato al presente atto quale sua parte integrante e sostanziale, redatto dal DSA Dipartimento di Scienze per l'Architettura dell'Università degli Studi di Genova contenente le elaborazioni di studio e ricerca tese a verificare l'adeguatezza del vigente Piano ai sensi dell'art. 45 della L.R. 36/1997 e s.m.i.;

2) di dichiarare, sulla base delle risultanze di cui al citato documento, la parziale inadeguatezza del P.U.C. vigente negli aspetti meglio enunciati all'interno del presente atto.

Procedutosi con votazione separata, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del T.U. degli Enti Locali approvato con D.Lgs 267/2000, con voti favorevoli n. 17 su n. 17 componenti presenti e votanti, espressi per alzata di mano:

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile.

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

Letto, approvato e sottoscritto

Il Presidente del Consiglio	Il Segretario Generale
Dott. BIXIO MASSIMO	Dott. CARIDI FRANCO

Riproduzione cartacea del documento informatico sottoscritto digitalmente da
BIXIO MASSIMO il 21/10/2013 13.56.32
Franco Caridi il 18/10/2013 12.10.47 ai sensi dell'art.20 e 22 del D.lgs.82/2005
ID: 1322631 del 17/10/2013 8.57.54
Delibera: 2013/79 del 16/10/2013

COMUNE DI SESTRI LEVANTE

Provincia di GENOVA

IL SETTORE AREA5-EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA

PARERE FAVOREVOLE DI REGOLARITA' TECNICA

TIPO ATTO: PROPOSTA DI CONSIGLIO

OGGETTO: VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C. - PIANO URBANISTICO COMUNALE VIGENTE

Ai sensi dell'art. 49 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, D.Lgs 267/2000, si esprime parere di regolarità tecnica relativamente alla proposta di delibera con identificativo n° ***1320154*** *del* ***30/09/2013***

Data 30/09/2013

Il Dirigente del Settore