Provincia di Savona

COMUNE DI ANDORA



PIANO URBANISTICO COMUNALE

il Sindaco
Dott. Mauro Demichelis

il Responsabile settore Urbanistica
arch. Paolo Ghione

estensori:
responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI
arch. Paolo DI DONATO
avv. Paolo GAGGERO
agronomo Danilo POLLERO
geologo Alessandro SCARPATI

redatori variante:
arch. Paolo Ghione
arch. Antonella Nalbone

collaboratori:
arch. Francesco Laiolo
arch. Antonella Marino
arch. Cristina Meneghini
Lorenzo Zaccarini

oggetto:
RELAZIONE
varainte dicembre 2017

elaborato

data:
dicembre 2017

scala

008-015	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			
rev.	motivo			

RELAZIONE

OGGETTO: Variante PUC – Modifiche delle Norme Urbanistiche Generali (NUG) e delle Norme di Conformità e Congruenza (NCG) – Modifica della cartografia

Premesso:
- che con DCC n. 16 del 27.03.2013 è stata adottata la variante al PUC "riclassificazione di PUC";

- che con DCC n. 59 del 25.07.2013 esame e controdeduzione osservazioni pervenute;

- che con nota prot. 29924 n.24/09/2013 la Provincia di Savona rileva l'improcedibilità della Variante ex art. 44, L.R. n. 36/1997, in quanto non risultava esperito il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi della L n. 32/2012

- che la Regione Liguria con nota prot. n. 39425 del 12/12/2013 ha richiesto la verifica dell'assoggettabilità a VAS ai sensi della L.R. n. 32/2012, e con nota prot. n. 12763 del 06/05/2015 il Comune ha trasmesso l'elaborato per tale verifica e successivamente con nota della Regione Liguria – *Settore Ecosistema Costiero e Ciclo delle acque,* con nota prot. n. 27657 del 23/09/2015, prende atto che le varianti proposte prevedono locali sistemi di depurazione in grado di fornire adeguati trattamenti.

- che, a seguito dell'entrata in vigore della l.r. 11/2015 di modifica della l.r. 36/1997 e s.m. e i., il procedimento in itinere non si è concluso con la Provincia di Savona;

- che con nota prot. n. 13638 del 14/05/2015 la Provincia di Savona comunica che a seguito dell'intervenuta modifica della L. 36/97 con la L. R. 11/2015, i procedimenti in itinere se non conclusi con l'emissione di proprio parere o decreto si ritengono archiviati;

- che con L. R. n. 41 del 29/12/2014, L.R. n. 12 del 07/04/2015 e L.R. n. 29 del 30/12/2015 è stata modificata la L.R. n. 16/2008;

- che con la L.R. n. 29 del 18.11.2016 sono state modificate la L.R. n. 36/1997, L.R. n. 24/2001, L.R. n. 16/2008, L.R. n. 10/2012, L. R. n. 13/2014, L.R. n. 22/2010;

- che con Sentenza della Corte Costituzionale del 03/11/2016 n. 231 sono state dichiarate illegittimi alcuni articoli della L.R. 16/2008 per contrasto con la disciplina del T.U.E., D.P.R. n. 380/2001;

- che con la L.R. 29/2016 è stata modificata la L.R. 24/2001 e la L.R. n. 30/2014

Considerato che la variante di cui alla Delibera di C.C. n. 16/2013 riguarda i seguenti aspetti:

1. nuova classificazione di una porzione di area attualmente a destinazione agricola intensiva produttiva e modifica del sub- ambito Pr-Cs4;
2. modifica dell'attuazione di un'area a destinazione produttiva DTR1;
3. inserimento della previsione di un tratto di nuova viabilità pedonale ad uso pubblico;
4. modifica della previsione di PUC al sub-ambito Re-Co 18;
5. modifica delle Norme Urbanistiche Generali;
6. modifica della scheda di PUC allegata alle Norme di Conformità e Congruenza DTR 2;

7. modifica alle Norme Relative all'Assetto Vegetazionale.

In merito alla variante di cui alla Delibera di C.C. n. 16/2013 si evidenzia quanto segue:

- preliminarmente come riportato in premessa, si evidenzia che con nota prot. n. 13638 del 14/05/2015 la Provincia di Savona comunica che a seguito dell'intervenuta modifica della L. 36/97 con la L. R. 11/2015, i procedimenti in itinere se non conclusi con l'emissione di proprio parere o decreto si ritengono archiviati;
- successivamente la Giunta comunale con la direttiva n. 697/2016 del 29.12.2016 ha espresso alcune volontà di verifica e di approfondimento, rispetto ai punti sopra richiamati della variante di cui alla DCC n. 16/2013, al fine di procedere con una riadozione della variante, qui riassunti:

1. In merito nuova classificazione di una porzione di area attualmente a destinazione agricola intensiva produttiva e modifica del sub- ambito Pr-Cs4, si precisa che si rendeva necessaria tale variante al fine della valorizzazione di particelle di proprietà del Demanio fluviale che sono state trasferite in capo all'A.C. secondo la vigente normativa, con l'introduzione di un nuovo ambito Pr Co8 e la modifica anche dell'ambito PrCs5;

2. la definizione di "superficie produttiva praticabile", purchè approvata con il secondo adeguamento alla L.R. 16/2008, non trova riscontro come definizione nelle Norme Urbanistiche Generali, e non è definita dalla L.R. 16/2008. Viene, inoltre, prevista la possibilità di ricavare tettoie nella misura non superiore al 20% della SC, che risulta in contrasto con l'art. 10 delle NCC che prevede, per tali destinazioni d'uso una percentuale massima del 16.5% della SC.

3. la variante prevede la realizzazione di un percorso pedonale che da via Carminati raggiunge Largo Milano su proprietà privata (fg 45 mapp.li 329, 326, 1533, 2280, 868) ad eccezione dei mappali di cui al fg 45 n. 2282 e 2457 già di proprietà comunali. Ai sensi del D.P.R. 327/2001 (T.U. esproprio) non risultano essere stanziati i fondi per poter procedere alle pratiche di esproprio, inoltre la D. C.C. n. 16/2013 di adozione della variante non fa riferimento alla dichiarazione di pubblica utilità, nonché di indifferibilità ed urgenza delle relative opere, come previsto dal D.P.R. n. 327/2001.

4. la variante adottata dell'ambito ReCo18 prevedeva in luogo della realizzazione del sub-ambito a) con destinazione turistico ricettiva alberghiera la destinazione a ERP (edilizia residenziale pubblica) . Si evidenziano:

a) che l'ERP prevede la gestione pubblica della residenza (cessione al patrimonio comunale o ARTE o realizzazione diretta degli Enti Pubblici)
b) errori materiali nelle schede riportate quali PTCP vigente ID MA in luogo di IS MO B, indicazioni tipologiche progettuali di livello puntuali, riferimento a NI CO;

5. la variante adottata prevedeva la modifica delle Norme Urbanistiche Generali, in particolare :

a) dell'art. 15 comma 1 relativo all'installazione di verande introducendo nel limite della profondità massima di 1.50 m *qualsiasi dimensione* di lunghezza; si evidenzia un incongruenza tra gli edifici realizzati ante 05/09/77 e quelli post 05/09/77;
b) dell'art. 21 dove stabilisce che, per gli interventi realizzati con tecniche certificate ai sensi della normativa vigente in materia di contenimento energetico, la SA può essere incrementata:

- negli edifici esistenti alla data di adozione del PUC preliminare in misura del 20% per i primi 100 mq di SA e del 10% per i successivi, in luogo dell'attuale 10% per i primi 100 mq di SA e del 5% per i successivi

- nei nuovi edifici in misura del 10% per i primi 100 mq di SA e del 5% per i successivi.

andando in contrasto con le definizione di Nuova costruzione e Ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 16/2008 e del TU dell'edilizia D.P.R. n 380/2001.

6. la variante prevedeva la modifica della scheda di PUC allegata alle Norme di Conformità e Congruenza DTR2; la definizione di "*superficie produttiva praticabile*", purchè approvata con il secondo adeguamento alla L.R. 16/2008, non trova riscontro come definizione nelle Norme Urbanistiche Generali, e non è definita dalla L.R. 16/2008. Inoltre viene modificato il parametro del RC, con conseguente modifica della Sup coperta e della Superficie praticabile massima,.senza darne atto nella deliberazione e nella relazione di variante. Si evidenzia inoltre che per gli interventi su edifici esistenti si fa erroneamente riferimento alla tabella di cui all'art. 10.1 delle NCC

7. in merito alla modifica delle Norme relative all'assetto vegetazionale si confermava l'ipotesi di variante;

In riferimento alla sopracitata nuova variante è necessario revocare la Delibera di adozione e riattivare un nuovo iter approvativo con l'adozione della variante per le motivazioni sopra riportate e per altre esigenze dell'A.C. intervenute nel frattempo e delle modifiche alle norme vigenti in materia edilizia e urbanistica.

La nuova variante da adottare riprende alcuni punti della precedente variante adottata con DCC n. 16/2013, viste le esigenze dell'A.C. e le modifiche normative intervenute, include nuovi punti e integra e omette situazioni già trattate.

La variante di che trattasi si può sintetizzare nei seguenti punti:

1. <u>Modifica delle NUG:</u>

- introduzione art. 24 per il recepimento della modifica della L.R. n. 24/2001 con la L.R. n. 30/2014;

- recepimento delle modifiche della L.R. n. 16/2008 con la L.R. n. 15/2017 e le modifiche apportate al D.P.R. n. 380/2001 con il D.Lgs. n. 222/2016 e Sentenza della Corte Costituzionale del 03/11/2016 n. 231, ed eventuali correzione sui singoli articoli delle NUG che nel tempo se ne è ritenuta l'impraticabilità o l'eccessiva interpretazione;

- modifica dell'art. 21, introduzione della norma sulle tettoie fotovoltaiche e la modifica delle definizione dei locali interrati e seminterrati;

- in merito all'art 15 delle NUG si propone il mantenimento della norma per gli edifici ante 77; mentre per gli edifici successivi al 1977, la realizzazione della veranda può essere assentita come intervento di ristrutturazione edilizia come adeguamento igienico funzione ammesso su tutto il territorio comunale; si propone la limitazione dell'installazione di tali manufatti su facciate prospicienti viabilità e spazi pubblici, uniformando l'intero prospetto.

2. <u>Modifica delle NCC:</u>

- per valorizzare le aree trasferite in capo all'A.C. dal Demanio Fluviale secondo la vigente normativa in materia (federalismo demaniale): la variante introduce l'ambito PrCo8 ed amplia gli ambiti PrCs4 e PrCs5, ed inoltre per alcune particelle sono stati normati gli "orti urbani" in alcuni ambiti di cui alle Norme di Congruenza e Conformità verificando e coordinando le NCC e le tavole grafiche di PUC, facenti parte integrante della variante;

- individuazione degli ambiti dove è applicabile l'art. 24 delle NUG (L.R. n. 30/2014);

- utilizzare le definizioni previste dalla L.R. 16/2008 e dalle NUG vigenti, proponendo soltanto la definizione di Superficie Coperta (SC) in luogo di Spr, e si ritiene inoltre opportuno modificare l'art. 10 delle NCC portando il parametro percentuale per la realizzazione delle tettoie a servizio dell'attività produttiva al 25% in luogo dell'attuale 16.50%.

- individuazione degli ambiti dove è consentito la realizzazione di pertinenze secondo la definizione previste nelle NUG;

- modifica della scheda d'ambito ReCo18 aggiungendo all'ERP edilizia Convenzionata e/o agevolata ed eliminando la previsione della struttura ricettiva in quanto intervento non sostenibile per il contesto;

- modifica dell'ambito DTR1 in ambito PrCo7 con relativa modifica della previsione di viabilità e la modifica della scheda DTR2 con il recepimento dell'art. 10 delle NUG e modifica dell'altezza max;

- per gli ambiti ReS7 e Res8 è stata modificata la superficie minima delle unità immobiliari residenziali a 38 mq, rimanendo inalterato il parametro di 45 mq previsto nelle schede degli altri ambiti, e quanto previsto nelle zone APA e TPA;

- individuazione degli ambiti dove è consentito la realizzazione di park privati in struttura fuori terra come definito dalle NUG;

- individuazione della RU38 a seguito di annullamento della norma di PUC per i mappali 606, 759, 874, 1256,01257, 1182 fg 45 con le sentenze TAR Liguria n. 922/2011 e Consiglio di Stato n. 3969/2015;

3. Modifica delle norme paesistiche di livello puntuale:

- In merito si è provveduto ad eventuali correzione sui singoli articoli che nel tempo se ne è ritenuta l'impraticabilità o l'eccessiva interpretazione, e all'introduzione di materiali innovativi per le diverse tipologie d'intervento che oggi sono utilizzati correntemente che non erano stati contemplati;

4. Modifica delle norme assetto vegetazionale:

- Introduzione dell'art. 7 bis con il quale si rende possibile l'abbattimento di piante morte previa presentazione di comunicazione con impegno di sostituire le stesse:

- Introduzione all'art. 3 della efficacia dell'autorizzazione all'abbattimento di piante in 24 mesi dal rilascio.

5. Modifica della cartografia di PUC:

- modifica della cartografia di PUC relativamente alle Tav n. B4a, B4b, B8a, B8b a seguito delle modifiche apportate alle NCC per l'inserimento della RU38, PrCo7, PrCo8, e modifica degli ambiti PrCs4 e PrCs5.

In merito alle modifiche apportate alle NUG e alle NCC per il recepimento della L.R.n. 30/2014 a modifica della L.R. n. 24/2001, si è constatato quanto segue:

- dal settembre 2001 ad oggi sono stati rilasciati circa n. 346 titoli abilitativi per attuazione della L.R. n. 24/2001 art. 2 o art. 5;

- dal settembre 2001 al novembre 2014 sono stati rilasciati circa n. 120 titoli abilitativi per nuove costruzioni, pertanto l'applicazione della L.R. n. 30/2014 può determinare un ipotetico carico insediativo aggiuntivo di circa 300 abitanti.

Pertanto il carico insediativo aggiuntivo è marginale e gli interventi sono puntuali e non vanno ad aggravare il sistema delle acque reflue esistente.

Tutte le modifiche apportate non incidono sulla descrizione fondativa di PUC in quanto sono compatibili con il dettato della stessa.