Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1124-2023 - Seduta N° 3837 - del 17/11/2023 - Numero d'Ordine 33

Prot/2023/1545897

Oggetto	Comune di Terzorio (Im). Approvazione di variante al PRG, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della l.r. 10/2012 s.m., finalizzata alla riclassificazione urbanistica di un'area da zona agricola a zona produttiva speciale, correlata al progetto di demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da destinare a uffici, ricovero di automezzi e materiali, in regione Moro, e contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 lr n. 32/2012 e s.m. (esclusione)
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore		X
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Alessio PIANA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	

Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub i)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n.36 e s.m. (Legge urbanistica regionale);

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32 e s.m., recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 n. 38 (disciplina della valutazione di impatto ambientale)";

Visto il DPR 7 settembre 2010 n. 160 recante il "Regolamento per la semplificazione d il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'art. 38, comma 3, del DL 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla Legge 6 agosto 2008, n. 133";

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 e s.m. (Disciplina delle attività produttive e riordino dello sportello unico);

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 254 del 31 marzo 2017 e successive modificazioni recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Terzorio è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 1140 del 15.11.1989, non corredato di disciplina paesistica di livello puntuale e, come tale, soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 bis della l.r. n. 36/1997 e s.m.;

Che la Civica Amministrazione a seguito di istanza presentata allo SUAP, con DCC n. 31 del 17.8.2021, ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m., sulla variante al PRG in oggetto ed ha adottato, ai sensi dell'art. 8 della l.r. 32/2012 e s.m., il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;

Che la Giunta regionale, con deliberazione n. 279 dell'1.4.2022, sulla base dell'istruttoria effettuata dalle strutture competenti, ha espresso diniego all'approvazione della suddetta variante in ragione dei riscontrati profili di inammissibilità della stessa in quanto in contrasto con la condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010 in ordine alla verifica circa la mancata o insufficiente individuazione di aree già destinate all'insediamento di impianti produttivi da parte dello strumento urbanistico comunale;

Che successivamente il Comune, a seguito di ulteriore istanza presentata allo SUAP, con DCC n. 22 del 27.6.2023, ha riespresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m., sulla variante al PRG volta alla riclassificazione urbanistica di un'area da zona agricola a zona produttiva, in regione Moro, ed ha adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della lr n. 32/2012 e s.m.;

Che, in particolare, nella sopra richiamata DCC n. 22/2023 la Civica Amministrazione, in ordine alla ricorrenza della condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8 del DPR n. 160/2010, ha dato atto che le aree destinate dal vigente PRG all'insediamento di impianti produttivi risultano sature;

Che la Civica Amministrazione, con nota n. 1785 del 9.8.2023, assunta a protocollo generale n. 1155692 in pari data, ha trasmesso l'attestazione di avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione relativi alla suddetta DCC n. 22/2023, senza seguito di osservazioni;

Che il Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente ai sensi dell'art. 5 della L.r. n. 32/2012 e s.m., con note n. 1210693 e n. 1210699 del 29.8.2022, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto.

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area interessata dalla variante risulta classificata dal vigente PRG come zona "E1-agricola specializzata floricola" disciplinata dall'art. 24 delle Norme Generali di Attuazione;

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria n. 470 del 31.10.2023 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 471 del 31.10.2023, relazioni allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, è volta all'individuazione, all'interno della suddetta zona E1, di una nuova zona "D Produttiva", soggetta a norma speciale da introdursi all'art. 24bis delle Norme di Attuazione del PRG e risulta correlata ad un progetto finalizzato alla demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da destinare a uffici, ricovero di automezzi e di materiali;

Che, sotto il profilo pianificatorio, l'area oggetto dell'intervento è classificata dal vigente PTCP, sub assetto insediativo, come "IS-MA – Insediamenti Sparsi in regime normativo di Mantenimento" - disciplinata dall'art. 49 delle relative Norme di Attuazione;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della lr 32/2012 e s.m.;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2010 e s.m. e dell'articolo 81, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2015 e s.m., variante assentibile ai sensi dell'art. 47 bis della l.r. 36/1997 e s.m., in quanto correlata ad un intervento avente ad oggetto attività produttiva;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 470 del 31/10/2023 e nella Relazione Tecnica n. 471 del 31/10/2023, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 470/2023;
- sotto il profilo urbanistico sia da approvare la variante al PRG per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 471/2023;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 471/2023;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 470 del 31/10/2023 e nella Relazione Tecnica n. 471 del 31/10/2023, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri, Formazione, Orientamento e Programmi Comunitari di competenza

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1. ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.r. n. 32/2012 e s.m., di escludere dall'assoggettamento a VAS la variante al vigente PRG del Comune di Terzorio in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 470 del 31/10/2023, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;

2. di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. e dell'art. 81, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2015 e s.m. - per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 471 del 31/10/2023, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale – la variante al vigente PRG del Comune di Terzorio, indicata in oggetto, la cui efficacia resta subordinata alla positiva conclusione della conferenza di servizi da parte dello SUAP a norma del comma 7 del medesimo art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m.;

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004 n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale;

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Procedimento di Verifica di Assoggettabilità - art. 13 l.r. n. 32/2012 e s.m.i.
RELAZIONE ISTRUTTORIA n. 470 del 31/10/2023

Oggetto	**Variante al PRG correlata a progetto di realizzazione di deposito automezzi e materiale ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e s.m..**
Proponente	**Comune di Terzorio**
Data di avvio	**29 agosto 2023**
Responsabile del procedimento	**Arch. Anna Bertonasco**

Sintesi del procedimento

Il Comune di Terzorio, con nota prot. n. 2880 del 02/11/2021 ricevuta con PG/2021/0350255 ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità ed ha trasmesso la documentazione consistente negli elaborati di progetto, Rapporto Preliminare, D.C.C. n.31 del 17/08/2021 di adozione della Variante urbanistica al PRG sottesa all'approvazione dell'intervento. A seguito della richiesta di documentazione e oneri istruttori del Settore Pianificazione Territoriale e VAS di cui alla nota Prot-2021-0044815 inviata in data 29/11/2021, il Comune di Terzorio ha inviato i moduli e le ricevute di pagamento ai fini dell'avvio della procedura di assoggettabilità a VAS, con nota prot. n. 142 del 18/02/2022 ricevuta con Prot-2022-0047007 in data 24/01/2022. Con le note Prot-2022-0083259 e Prot-2022-0083280 del 02/02/2022 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 della l.r.32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti ambientali competenti e agli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente. L'istruttoria svolta non ha evidenziato potenziali impatti ambientali significativi e negativi delle previsioni della variante in oggetto ma ha evidenziato la mancanza di valutazioni in merito alla alternativa di soddisfare l'esigenza di nuovi spazi produttivi nell'ambito delle aree già destinate dal PRG ad uso produttivo. Quest'ultimo aspetto è ribadito dal parere del Settore Urbanistica relativamente alle condizioni di inammissibilità della variante ai sensi dell'art 8, comma 1 del Decreto Legislativo n. 160/2010.

Con DGR 279 del 01/04/2022 la Giunta Regionale ha pertanto deliberato di denegare l'approvazione della variante in oggetto per la mancanza di valutazioni in merito al presupposto, di cui all'art. 8, comma 1, del DPR n. 160/2010, per il ricorso alla procedura urbanistica semplificata.

Con nota prot. n. 1785 assunta a protocollo regionale con Prot-2023-1155692 in data 09/08/2023, il Comune di Terzorio ha richiesto l'avvio di una nuova procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS ed ha trasmesso la documentazione tecnica relativa.

Con note Prot-2023-1210693 e Prot-2023-1210699 in data 29/08/2023 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 della l.r.32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti ambientali competenti e agli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente.

La Conferenza di Servizi illustrativa si è tenuta il giorno 20/09/2023 alle ore 9.30.

Contributi pervenuti

ARPAL	Prot-2023-1348960 in data: 29/09/2023
Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2023-1331589 in data: 26/09/2023

REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Settore Assetto del Territorio	Prot-2023-1315262 in data: 21/09/2023
Dipartimento Ambiente e Protezione Civile – Vice direzione generale sviluppo per la transizione ecologica	Prot-2023-1336575 in data: 27/09/2023

Servizio Pianificazione Territoriale e Vas
REGIONE LIGURIA – Via Fieschi 15 – 16121 GENOVA
Tel.: 010/5484155 – Fax: 010/5488746 -e-mail: pianificazione@regione.liguria.it

Caratteristiche della variante al Piano

La Variante al PRG interessa un'area ubicata in regione Moro nel territorio del Comune di Terzorio nelle immediate adiacenze della S.P. n.49 che collega la costa (Santo Stefano al Mare) con il centro abitato di Terzorio. L'area su cui ricadrà il fabbricato è occupata da piante ornamentali e ulivi, oltre siepi di essenze liguri. La Variante, è finalizzata alla realizzazione, mediante demolizione e ricostruzione con ampliamento, di un deposito per il ricovero di automezzi e di materiale (superficie di progetto 166,66 mq), consiste nella riclassificazione urbanistica di un'area da zona "E1 – Zona agricola produttivo-intensiva" a zona "Produttiva", con variazione dei parametri urbanistici.

Analisi degli impatti

L'istruttoria condotta e i pareri pervenuti analizzano i possibili impatti che la Variante al PRG può avere sui profili ambientali del territorio interessato.

Per quanto attiene ai profili idraulici e geomorfologici, il Settore Assetto del Territorio, in avvalimento per l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, conferma quanto già espresso con nota Prot-2022-0190233 del 04/03/2022 con la quale non venivano rilevati impatti ambientali significativi e negativi che possano derivare dalla variante in oggetto. Si rileva inoltre che è stato espresso parere favorevole ai sensi dell'art.89 DPR 380/01sulla compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio. Tale parere, inoltrato al Comune con nota Prot-2022-0228842 del 22/03/2022, pur non rilevando elementi ostativi alla variante in oggetto, evidenzia che "*nella fase attuativa della variante, devono essere approfonditi particolarmente gli studi di carattere geologico geotecnico e sismico locale, tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Terzorio alla classe sismica 2 (DGR 216/2017) e dell'appartenenza dell'area in questione a zona di attenzione per faglie attive e capaci. L'ottemperanza a tale prescrizione è demandata al Comune di Terzorio prima del rilascio dei titoli edilizi.*"

Per quanto attiene ai profili relativi alla biodiversità, il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità non rileva potenziali pressioni o minacce e, per la realizzazione delle aree verdi, raccomanda l'utilizzo esclusivo di specie autoctone.

Per quanto attiene al profilo relativo al ciclo idrico integrato, ARPAL evidenzia che:
"Per quanto concerne la depurazione, il Comune di Terzorio è collegato ad un impianto consortile situato a Prati nel comune di Riva Ligure che soddisfa i requisiti previsti per l'espansione degli agglomerati, come stabilito dall'art. 38 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque 2016/2021, approvato con DCR 11/2016 e attualmente in vigore. Il collegamento all'impianto consortile è possibile previa approvazione del Gestore del S.I.I.
Per quanto riguarda l'esecuzione delle opere, si raccomanda l'adozione delle misure di tutela ambientale necessarie, come specificato nel Decreto Ministeriale del 23 giugno 2022, emesso dal Ministero della Transizione Ecologica e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 183 del 6 agosto 2022."

Relativamente alla matrice rumore, ARPAL rileva che non è stato riportato lo stralcio di interesse della classificazione acustica comunale, né è stata esplicitata la classe in questione. Rileva che: "*Da una analisi della cartografia riportata nel sito istituzionale del Comune di Terzorio, sembrerebbe che l'attuale classe acustica sia la classe III: se questa ipotesi venisse confermata, allora apparirebbe corretta l'affermazione riportata nella relazione circa la compatibilità fra la classificazione acustica attuale e l'intervento proposto.*"
Non rilevando in prossimità dell'area funzioni particolarmente sensibili dal punto di vista acustico, si ritiene di poter escludere impatti significativi relativi a questo comparto. Si ricorda comunque che le opportune verifiche in merito al rispetto dei contenuti della legge quadro sull'inquinamento acustico n.447/1995 sono in carico al Comune di Terzorio ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Relativamente al comparto aria, ARPAL rileva che:
"*Esaminato il Rapporto ambientale si evidenzia che l'analisi degli impatti, risulta carente, facendo riferimento alla Valutazione annuale della qualità dell'aria del 2015, anziché a quella del 2021 disponibile. Inoltre, nel Rapporto non si fa alcun cenno ai possibili impatti dovuti al transito degli automezzi che si potranno verificare una volta realizzato il deposito.*

Ciò premesso, considerando che negli immediati dintorni del sito non sono presenti abitazioni o target sensibili, si possono considerare gli eventuali impatti, anche se non quantificati, come poco significativi."

Per quanto attiene ai profili relativi al consumo di suolo, il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile osserva che:
"*La variante in oggetto era stata valutata nella Verifica di Assoggettabilità alla VAS n° 218 per la quale il dipartimento Ambiente si era espresso con nota Prot-2022-0196969 dell'08/03/2022 come segue.*
"La variante consiste nella trasformazione da zona agricola a zona produttiva e comporta potenzialmente maggior consumo di suolo rispetto all'attuale assetto. Dalla documentazione fornita non è noto se l'esigenza di nuovi spazi produttivi potrebbe essere soddisfatta nell'ambito delle aree già destinate dal PRG ad uso produttivo. Ciò premesso, per gli aspetti geologici e idraulici si rimanda a quanto già espresso con nota Prot-2022-0190233 dal Settore Assetto del Territorio mentre per gli aspetti ambientali di competenza relativi ai comparti rumore, qualità dell'aria, ciclo integrato delle risorse idriche non si ha nulla da rilevare."
In relazione al tema del maggior consumo di suolo si rileva che, nella documentazione presentata per la procedura in esame, sono presenti valutazioni in merito alla alternativa di soddisfare l'esigenza di nuovi spazi produttivi nell'ambito delle aree già destinate dal PRG ad uso produttivo. In esito a tali valutazioni, l'A.C. chiarisce che "*le aree destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico vigente sul territorio di Terzorio sono già sature in quanto: "già occupate da attività agricolo-produttive, oppure costituite da fondi plurifrazionati, di difficile accesso, da fondi interclusi e/o non contigui (con conseguente impossibilità di accorpamento ai fini della creazione di un lotto funzionale)*".
Si evidenzia inoltre che per rispondere agli obiettivi ed alle finalità della procedura speciale di Sportello Unico attivato ai sensi della l.r. 10/2012 e s.m., la perimetrazione della variante deve coincidere con l'effettivo lotto di intervento, come indicato alle pagg. 2 e 3 del Rapporto preliminare.
Alla luce di quanto sopra evidenziato, non si rilevano impatti significativi tali da richiedere ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale.

Conclusioni

L'istruttoria svolta sulla base dell'esame del Rapporto Preliminare e dei pareri pervenuti non ha evidenziato potenziali impatti negativi dall'attuazione delle previsioni della variante al PRG sopra descritta.

Si ritiene pertanto che la variante al PRG indicata in oggetto **NON debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m in quanto non sono stati riscontrati significativi impatti ambientali.

Nell'ambito della presente procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS è stato rilasciato il parere ex art.89 DPR 380/2001 relativo alla compatibilità delle previsioni urbanistiche rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio; l'ottemperanza alle prescrizioni contenute in tale parere è demandata al Comune di Terzorio prima del rilascio dei titoli edilizi.

Al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda di considerare quanto indicato dai soggetti competenti in materia ambientale per le successive fasi di progettazione, che qui si sintetizza:

- per la realizzazione delle aree verdi si raccomanda l'utilizzo esclusivo di specie autoctone;

- *per quanto riguarda l'esecuzione delle opere, si raccomanda l'adozione delle misure di tutela ambientale necessarie, come specificato nel Decreto Ministeriale del 23 giugno 2022, emesso dal Ministero della Transizione Ecologica e pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale numero 183 del 6 agosto 2022.*

La verifica delle modalità di applicazione delle raccomandazioni sopraelencate è demandata al Comune di Terzorio nelle successive fasi di progettazione degli interventi.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Anna Bertonasco)

F.to Il Direttore
Servizio Pianificazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO URBANISTICA

RELAZIONE TECNICA
n. 471 del 31.10.2023

Class. 11.6.3
Fascicolo n. 45/2021

Oggetto: Comune di Terzorio (IM) – Variante al PRG per la riclassificazione urbanistica di un'area da zona agricola a zona produttiva speciale, correlata al progetto di demolizione con ricostruzione, ampliamento e cambio di destinazione d'uso di un fabbricato da destinare a uffici, ricovero di automezzi e materiali, in regione Moro, ai sensi dell'art. 10, comma 5, della l.r. 10/2012 e s.m..

Il Comune di Terzorio è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n.1140 del 15.11.1989. L'approvazione della variante al PRG in oggetto è correlata ad un procedimento relativo ad attività produttiva e rientra nella competenza della Regione ai sensi del combinato disposto dell'art.10 della l.r. n.10/2012 e s.m. e dell'art.81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 e s.m..

Lo SUAP del Comune di Terzorio, a seguito di specifica istanza del 18.5.2015 da parte della ditta Eco.Gas srl, ha trasmesso alla Regione, con nota prot. 2880 del 2.11.2021, la deliberazione consiliare n.31 del 17.8.2021, di preventivo assenso alle modifiche da apportare al PRG per l'insediamento di una nuova attività produttiva in una zona a destinazione agricola, correlata ad un progetto di demolizione con ampliamento e cambio di destinazione d'uso. La Regione, con DGR n.279 dell'1.4.2022 (assunta sulla base delle relazioni tecniche alla stessa allegate) ha espresso il diniego alla suddetta variante, non ritenendola ammissibile poiché in contrasto con la condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8, comma 1, del DPR n.160/2010 relativamente alla mancata o insufficiente individuazione di aree destinate all'insediamento di impianti produttivi da parte dello strumento urbanistico comunale.

Successivamente, con nota PEC 1155692 del 9.8.2023, l'Amministrazione comunale, a seguito di una ulteriore istanza da parte della stessa ditta Eco.Gas srl, ha trasmesso alla Regione la DCC n. 22 del 27.06.2023, di espressione di un nuovo assenso alle modifiche da apportare al PRG e di adozione del rapporto preliminare ai fini della verifica di assoggettabilità a VAS, per l'insediamento della sopra citata attività produttiva nella suddetta zona a destinazione agricola, correlata al medesimo progetto di demolizione con ricostruzione e cambio di destinazione d'uso, ma con una estensione della perimetrazione cartografica della variante maggiore della precedente. Con la stessa nota, la C.A. ha trasmesso l'attestazione di pubblicazione degli atti per 15 giorni consecutivi (dal 19.7.2023 al 3.8.2023), senza seguito di osservazioni.

Con la suddetta DCC n. 22/2023, la C.A., al fine di corrispondere alla richiesta in ordine alla condizione pregiudiziale prescritta dall'art. 8, comma 1, del DPR n.160/2010, ha chiarito che "le aree destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico vigente sul territorio di Terzorio sono già sature".

Descrizione della variante al vigente PRG richiesta dal Comune:
La variante urbanistica si concreta nella riperimetrazione e ridefinizione delle potenzialità edificatorie di un lotto di 3.561mq, sull'area censita al foglio 7, mapp. 1072, 228, 230, 231, 232, 234, oggi classificata come ***E1 – agricola specializzata floricola,*** mediante riclassificazione in zona ***DU – produttiva,*** soggetta a **Norma Speciale** da introdursi all'art. 24bis delle Norme di attuazione del PRG, per consentire l'inserimento della nuova destinazione d'uso produttiva, che non rientra nelle categorie funzionali della zona E1, tramite incremento dell'indice edificatorio esistente con trasformazione in rapporto di copertura, demolizione e ricostruzione con ampliamento del volume esistente sul lotto ed incremento della volumetria massima consentita sull'area, nonché riduzione della distanza dai confini.

In particolare, le zone E1 (parti di territorio destinate e/o già utilizzate precedentemente a scopo agricolo per cultura intensiva "ortofloreale"), riguardano specifiche aree agricole specializzate, ricomprese nelle più ampie zone agricole E, nelle quali, ai sensi dell'art. 24 delle Norme di Attuazione, sono ammesse, tramite permesso di costruire diretto e con interventi ammissibili fino alla nuova costruzione, le seguenti destinazioni d'uso, comunque connesse all'attività agricola:

- abitazione del proprietario e del conduttore del fondo;
- fabbricati per il ricovero del bestiame;

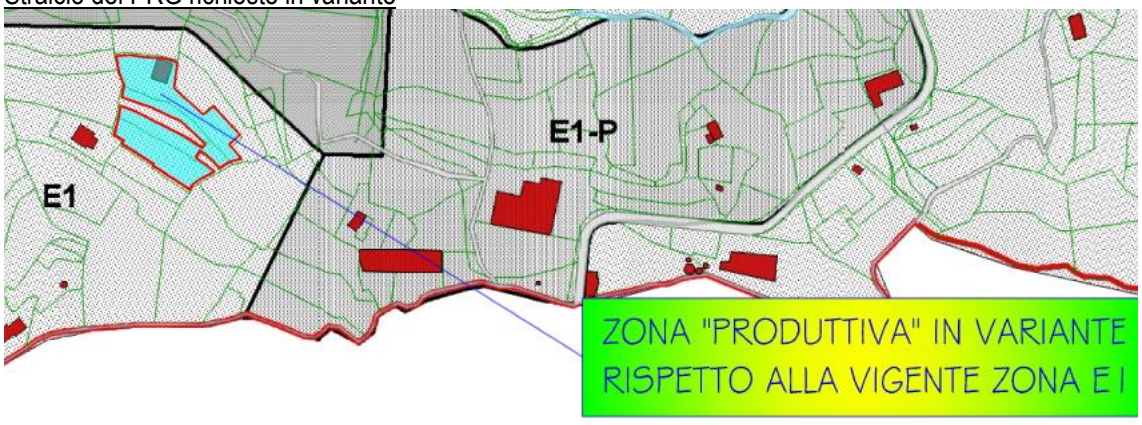
- fabbricati per il ricovero e la conservazione dei prodotti;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi, veicoli e macchinari;
- impianti tecnologici funzionalmente connessi all'esercizio delle attività agricole e serre;
- esercizio di campeggi organizzati e regolarmente autorizzati secondo le prescrizioni;
- serre.

I parametri per le zone E1 sono:
H = 8 m
Distanza confini = 5 m
N piani fuori terra = 2
Distanza dai fabbricati = 10 m
Volume edificabile massimo f.t.= 600 mc
I.T. = 0,07 mc/mq (60% residenziale)

Norma Speciale proposta in variante al PRG:
Zona "Produttiva"
Modalità di attuazione: *Permesso di Costruire diretto*
Destinazioni d'uso ammesse: *ufficio, spogliatoio, magazzinaggio, rimessaggio, attività produttiva, locale deposito, parcheggi pertinenziali.*
Interventi relativi agli edifici: *nuove costruzioni; ampliamenti; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambiamento della destinazione d'uso, demolizione;*
Interventi relativi alla trasformazione dei suoli: *sistemazione del terreno; realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato della sola apertura dell'accesso.*
Parametri:
H= m. 5,00;
N = 2
Dc = m. 1,50
Df = m. 10,00
Rc = 0,05 mq/mq
Superficie edificabile max= 167 mq
Volume edificabile max=834 mc

LEGENDA:
H = Altezza massima all'estradosso dell'ultimo solaio piano o alla linea di gronda quando questa sia a quota superiore
N = Numero dei piani
Dc = Distanza dai confini
Ds = Distanza dal ciglio strada
Df = Distanza dai fabbricati
If = Indice di fabbricabilità
Rc = Rapporto di copertura

Stralcio del PRG richiesto in variante



Standard urbanistici e urbanizzazioni

Nella DCC n.22/2023, è dichiarato che "in luogo della cessione delle aree a standard si procederà alla necessaria monetizzazione in quanto aree non ritenute di interesse pubblico e localizzate in area marginale", e che tale monetizzazione è determinata e quantificata, in base alla DCC n.21/2017, in € 12.240,00. Il Comune non ha peraltro individuato né localizzato le opere di urbanizzazione sostitutive da realizzarsi in attuazione del Programma dei Lavori Pubblici. Nella stessa DCC n.22/2023 è indicato che "non sono previste, a carico del proponente, opere di urbanizzazione primaria e secondaria".

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (approvato con DCR n. 6 del 26-02-90)
Il P.T.C.P. vigente, sub–assetto insediativo, comprende l'area all'interno del seguente regime normativo: **IS-MA** – Insediamenti Sparsi - Mantenimento, disciplinato dall'art. 49 delle relative NTA.

Valutazioni

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, la variante adottata dal Comune, come sopra in dettaglio descritta, propone, tramite demolizione con ricostruzione ed ampliamento di un edificio esistente, l'inserimento di una nuova funzione produttiva in una zona a destinazione agricola (*E1 – agricola specializzata floricola*), la quale non è compatibile, né per la destinazione d'uso, né per i parametri urbanistici, con la disciplina di tale zona.
Poiché la C.A. ha chiarito che "le aree destinate ad attività produttive dallo strumento urbanistico vigente sul territorio di Terzorio sono già sature in quanto: già occupate da attività agricolo-produttive, oppure costituite da fondi plurifrazionati, di difficile accesso, da fondi interclusi e/o non contigui (con conseguente impossibilità di accorpamento ai fini della creazione di un lotto funzionale)", risultano superati i profili di inammissibilità della variante di cui alla sopra richiamata DGR 279/2022.

Peraltro, è da rilevare che la proposta di variante, adottata con DCC 22/2023, riguarda una superficie molto più ampia (3.561 mq, foglio 7, mapp. 1072, 228, 230, 231, 232, 234) del lotto di intervento del progetto di SUAP (1200 mq) e della quale è stata fornita la perimetrazione su estratto del PRG nella tav.1 Estratti cartografici. Conseguentemente, per corrispondere agli obiettivi ed alle finalità della procedura speciale di Sportello Unico di cui alla l.r. 10/2012 e s.m., la perimetrazione della variante dovrà essere ricondotta all'effettivo lotto di intervento come indicato alle pagg. 2 e 3 del Rapporto preliminare e riportato sullo stralcio di PRG allegato 2 della presente relazione.

Inoltre, è da evidenziare che la Norma Speciale adottata dal Comune in variante al PRG prevede la modalità di attuazione attraverso il "*Permesso di costruire diretto",* in contraddizione con la presenza dell'Atto unilaterale d'obbligo tra gli atti allegati alla DCC n. 22/2023.
Per quanto riguarda le categorie di intervento ammissibili sul lotto, una volta realizzato il progetto a cui è correlata la variante di che trattasi, si rileva che le stesse devono essere ricondotte agli interventi previsti dall'art.3, comma 1, lettere a, b e c del DPR 380/2001 e s.m., al fine di rendere coerente la normativa con le finalità specifiche cui è preordinata la variante in oggetto.

In merito alle criticità riscontrate con la precedente DGR n.279 dell'1.4.2022, relative alle urbanizzazioni esistenti, dove si era riscontrata l'assenza di una connessione alla fognatura comunale, la *Relazione Tecnica Urbanistica (tav.7*) chiarisce che a monte dell'immobile esistente di proprietà Eco.Gas è stata recentemente ristrutturata una costruzione residenziale e realizzato l'allaccio alla fognatura comunale che potrà essere utilizzata anche da Eco.Gas grazie ad un accordo con i proprietari. Per quanto riguarda invece l'accessibilità del lotto (raggiungibile solo tramite una "strada privata" con fondo in terre bianche) nonché l'effettiva idoneità della stessa strada privata a supportare il transito dei mezzi di cui è previsto il rimessaggio, la Relazione Tecnica ha esplicitato che la larghezza di oltre 5 metri con possibilità di ulteriore allargamento è idonea all'utilizzo che si vuole farne.
In proposito è da rilevarsi comunque la necessità che prima del rilascio del permesso di costruire sia acquisito l'accordo (di cui si fa menzione nella Relazione Tecnica Urbanistica ma che non è stato ancora siglato) con i proprietari frontisti per il diritto di passaggio per la tipologia di mezzi di cui è previsto il rimessaggio.

Infine, per quanto riguarda la compatibilità dell'intervento oggetto di variante con il PTCP, nella precedente DGR n.279/2022 il rapporto di copertura di 0,25 mq/mq richiesto in variante non era stato ritenuto compatibile con il regime di piano paesistico vigente (IS-MA) in quanto, in un contesto ancora prettamente agricolo, caratterizzato dalla presenza di alcune serre e dall'assenza di edifici significativi nelle vicinanze, avrebbe alterato l'equilibrio esistente tra l'insediamento

e l'ambiente agricolo, posto che, ai sensi dell'art.49 delle NTA del PTCP, "l'obiettivo della disciplina è quello di mantenere le caratteristiche insediative della zona". Considerato a questo proposito che il rapporto di copertura calibrato sull'intervento oggetto di variante è di 166,66 mq/1200 mq= **0,13 mq/mq**, pertanto inferiore rispetto a quello originariamente proposto, e valutato anche lo stato di degrado del fabbricato esistente, le criticità a suo tempo rilevate possono ritenersi superabili mediante opportune opere di riqualificazione dell'area, con l'inserimento di alberature di alto fusto lungo tutto il perimetro del lotto e predisposizione di uno specifico progetto del verde che dovrà essere definito nel dettaglio all'atto di approvazione del progetto definitivo. Tale impegno dovrà essere definito all'interno dell'Atto unilaterale d'obbligo che dovrà pertanto essere indicato nelle "modalità di attuazione" della Norma Speciale.

Conclusivamente, è da prescrivere la modifica della Norma Speciale adottata dal Comune, da inserire all'art. 24 bis delle Norme di Attuazione del PRG, nei termini sottoindicati:

Norma Speciale
Zona "Produttiva speciale"
"È consentita, previa demolizione del fabbricato esistente, la costruzione di un nuovo edificio, a destinazione uffici, con annesso deposito di automezzi e materiali, con i seguenti parametri e funzioni:

Modalità di attuazione: *Permesso di Costruire ~~diretto~~* ***convenzionato***

Destinazioni d'uso ammesse: uffici, spogliatoio, magazzinaggio, rimessaggio, ~~attività produttiva~~, locale deposito, parcheggi pertinenziali.
Interventi ~~relativi agli edifici~~ ammessi una volta attuato l'intervento: ~~*nuove costruzioni; ampliamenti; manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, cambiamento della destinazione d'uso, demolizione*~~, **interventi previsti dall'art.3, comma 1, lettere a, b e c del DPR 380/2001 e s.m..**
~~Interventi relativi alla trasformazione dei suoli:~~ ~~*sistemazione del terreno; realizzazione di locali totalmente interrati rispetto al profilo sistemato della sola apertura dell'accesso.*~~
Parametri:
H= m. 5,00;
N = 2
Dc = ~~m. 1,50~~ **come da codice civile**
Df = m. 10,00
Rc = ~~0,05 mq/mq~~ Rc = **non superiore a 0,13 mq/mq**
Superficie edificabile max= 167 mq
Volume edificabile max=834 mc
All'interno del lotto devono essere piantumati alberi di alto fusto autoctoni in numero minimo di 1 albero, dell'altezza di m. 3,00, ogni m. 6,00 lungo il perimetro, oltre al mantenimento delle eventuali piante di alto fusto o ulivi esistenti. L'ulteriore piantumazione di alberature e siepi può essere prescritta nel Permesso di Costruire per esigenze paesistico - ambientali."

LEGENDA:
H = Altezza massima all'estradosso dell'ultimo solaio piano o alla linea di gronda quando questa sia a quota superiore
N = Numero dei piani
Dc = Distanza dai confini
Ds = Distanza dal ciglio strada
Df = Distanza dai fabbricati
If = Indice di fabbricabilità
Rc = Rapporto di copertura

Si fa presente che prima dell'approvazione del progetto il Comune dovrà provvedere ad individuare e localizzare le opere di interesse pubblico a cui intende destinare la monetizzazione degli standard e che, prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere acquisito l'accordo con i proprietari frontisti per il diritto di accesso al lotto da parte della tipologia di mezzi di cui è previsto il transito e il rimessaggio, tramite la strada privata di collegamento con la S.P. n.49.

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante in oggetto possa essere approvata, a condizione dell'osservanza alle seguenti prescrizioni:

1. modifica della Norma Speciale da inserire all'art. 24 bis delle Norme di Attuazione del PRG nei termini indicati all'Allegato 1 alla presente relazione;
2. modifica della perimetrazione della variante al PRG in conformità all'effettiva perimetrazione del lotto di intervento di 1200 mq (indicata a pag. 2 del Rapporto Preliminare) come riportato nell'Allegato 2 alla presente relazione.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Francesca Siclari)

F.to Il Dirigente del Servizio Urbanistica
(Arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:
Allegato 1 - Norma Speciale da inserire all'art. 24 bis delle Norme di Attuazione del PRG;
Allegato 2- Stralcio del PRG con individuazione del perimetro della variante (coincidente con il lotto di intervento).

Allegato 1

Norma Speciale da inserire all'art. 24 bis delle Norme di Attuazione del PRG.

"È consentita, previa demolizione del fabbricato esistente, la costruzione di un nuovo edificio, a destinazione uffici, con annesso deposito di automezzi e materiali, con i seguenti parametri e funzioni:

Modalità di attuazione: Permesso di Costruire convenzionato

destinazioni d'uso:

- uffici, spogliatoio, magazzinaggio, rimessaggio, locale deposito;
- parcheggi pertinenziali.

Interventi ammessi una volta attuato l'intervento: interventi previsti dall'art.3, comma 1, lettere a, b e c del DPR 380/2001 e s.m..

Parametri:

H massima = m. 5,00;
N piani = 2
Dc/Ds = come da codice civile
Df = m. 10,00
Rc = non superiore a 0,13 mq/mq
Superficie edificabile max = 167 mq
Volume edificabile max = 834 mc

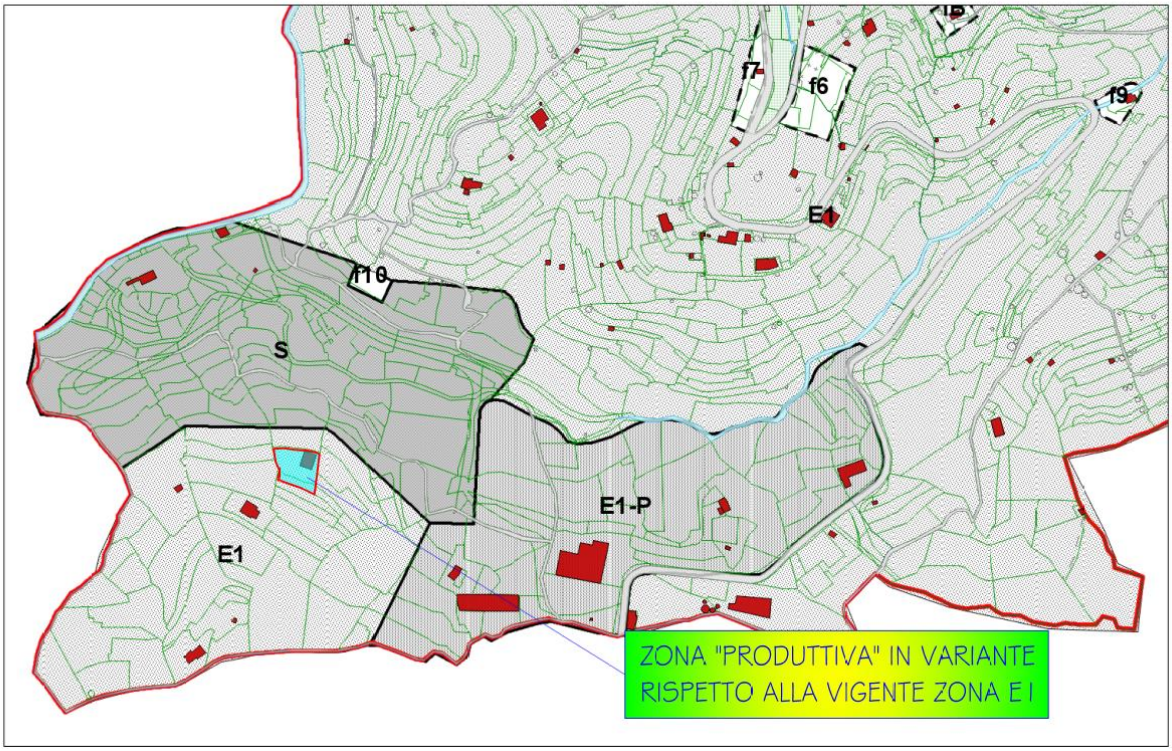
All'interno del lotto devono essere piantumati alberi di alto fusto autoctoni in numero minimo di 1 albero, dell'altezza di m. 3,00, ogni m. 6,00 lungo il perimetro, oltre al mantenimento delle eventuali piante di alto fusto o ulivi esistenti. L'ulteriore piantumazione di alberature e siepi può essere prescritta nel Permesso di Costruire per esigenze paesistico - ambientali.

LEGENDA:

H = Altezza massima all'estradosso dell'ultimo solaio piano o alla linea di gronda quando questa sia a quota superiore
N = Numero dei piani
Dc = Distanza dai confini
Ds = Distanza dal ciglio strada
Df = Distanza dai fabbricati
Rc = Rapporto di copertura

Allegato 2

PERIMETRAZIONE INTERVENTO SU ESTRATTO
P.R.G. COMUNE DI TERZORIO (non in scala)



Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2023-AC-1213

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		15/11/2023 15:34
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		15/11/2023 13:37
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		15/11/2023 13:34
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		15/11/2023 13:27
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		15/11/2023 13:18
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Francesca SICLARI		15/11/2023 12:20
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Anna BERTONASCO		15/11/2023 12:17

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 20-11-2023 17:19:12
Certificato valido dal 06-10-2023 al 06-10-2026