Numero atto 2899 - 2025
Sottoscritto il 17/04/2025
Protocollo Prot-2025-208232

Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Andora (Sv). Approvazione di variante al PUC, ai sensi dell'art. 10 della lr 10/2012, finalizzata al cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione rurale in Via Cian di Via Santa n. 45, con contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 (esclusione).
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Territorio
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Cristina FLORIAN
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

Struttura Coproponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Soggetto Responsabile Coproponente	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento Coproponente	Claudio BERARDI

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.D) punto 41) dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria

IL DIRETTORE GENERALE

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

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

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 (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;

Vista la legge regionale 6 aprile 2022, n. 4 (Disciplina dell'organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria) e, in particolare, l'articolo 4, comma 5, come da ultimo modificato dall'articolo 3 della legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1 (Interventi di adeguamento all'ordinamento regionale);

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell'1° dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Visto il decreto del Direttore Generale dell'Area Sviluppo e Tutela del Territorio, Infrastrutture e Trasporti n. 2551 del 4 aprile 2025, avente ad oggetto "L.r. n. 4/2022 art. 4, comma 5. Prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Dirigenti e dei Direttori Generali";

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 Andora è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) in vigore dal 4.6.2008;

Che la Civica Amministrazione, a seguito di istanza presentata allo SUAP finalizzata al cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione rurale in Via Cian Via Santa n. 45, con DCC n. 59 del 29.9.2021 ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012, sulla variante al PUC in oggetto 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;

Che l'allora Settore Urbanistica, con nota prot. 1393 del 3.1.2022, a seguito del riscontro di alcune criticità, ha richiesto al Comune chiarimenti ed integrazioni,

Che il Comune di Andora, con nota prot. 19988 dell'11.7.2023, assunta a protocollo regionale n. 991396 in pari data, ha trasmesso le integrazioni come sopra richieste;

Che la variante in esame è stata assoggettata agli adempimenti di pubblicità-partecipazione senza seguito di osservazioni, come attestato con nota comunale n. 25074 del 27.8.2024;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di Autorità competente, con nota prot. 1400165 dell'11.9.2024, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 4 del 15.1.2025 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 5 del

15.1.2025, consiste nel cambio di destinazione d'uso di parte dei locali, siti al piano terra del manufatto interessato dalla variante, da magazzino agricolo ad unità residenziale da adibirsi ad abitazione rurale - funzionale alla conduzione del fondo ad uliveto per consentire una migliore organizzazione del lavoro necessario alla coltivazione dei terreni - e nell'introduzione all'art. 13 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC del nuovo punto "a.1)";

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area oggetto di variante ricade in Ambito TPA-MA "Territori di Presidio Ambientale di Mantenimento" disciplinato dall'art. 13 delle Norme di Conformità e Congruenza;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo, che classifica l'area interessata ANI-MA (Aree non Insediate in regime normativo di Mantenimento) disciplinata dall'art. 52 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 5/2025;

Che l'area interessata dalla variante è assoggettata a vincolo paesaggistico di cui all'art. 142, comma 1, lett g) del D.lgs. n. 42/2004;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della lr 32/2012;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PUC ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 della l.r. n. 36/1997 e dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 4 del 15.1.2025 e nella Relazione Tecnica n. 5 del 15.1.2025, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 4/2025;
- sotto il profilo urbanistico, sia da approvare la variante al PUC per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 5/2025;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 5/2025;

RITENUTO, pertanto

Sotto il profilo ambientale, di escludere la variante in oggetto dall'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 4/2025;

Sotto il profilo urbanistico, di approvare la variante al PUC per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 5/2025;

DECRETA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

1. ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.r. n. 32/2012, di escludere dall'assoggettamento a VAS la variante al vigente PUC del Comune di Andora in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio

specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 4 del 15.1.2025, 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 dell'art. 44 della l.r. 36/1997 - per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 5 del 15.1.2025, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale - la variante al vigente PUC del Comune di Andora, fermo restando che l'efficacia della stessa, a norma del comma 7 del citato art. 10 della l.r. n. 10/2012, resta subordinata alla positiva conclusione della Conferenza di Servizi da parte dello SUAP.

Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 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, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del decreto stesso.

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 smi.

Relazione istruttoria n. 4 del 15 gennaio 2025

Piano	Comune di Andora (SV). Approvazione di variante al vigente PUC correlata al cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione rurale in via Cian di Via Santa n.45 ai sensi dell'art.10 della l. r. 10/2012 e s. m.
Proponente	Privato
Responsabile del Procedimento	Arch. Claudio Berardi
Data di avvio	1 ottobre 2024

Premessa e sintesi del procedimento

Con D.C.C. n.59 del 29 settembre 2021 il Comune di Andora ha espresso l'assenso sulla variante urbanistica, ai sensi dell'art.10 della l.r. n.10/2012 e s.m.i., al vigente PUC per il cambio di destinazione d'uso, da magazzino agricolo ad abitazione rurale, di una porzione di edificio esistente locato in Strada Cian di Via Santa, e il relativo Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS;

Con PEC Prot-2021-0057632 del 2 dicembre 2021 l'Amministrazione comunale ha trasmesso allo scrivente Servizio l'istanza di avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS allegando i relativi elaborati;

Con nota Prot-2022-0001393 del 3 gennaio 2022 il Servizio Urbanistica ha chiesto documentazione integrativa riguardante, oltre gli oneri dovuti per spese istruttorie, alcuni chiarimenti in merito ad elementi di criticità rilevati negli elaborati, che il Comune ha successivamente fornito con nota Prot-2023-991296 dell'11 luglio 2023;

Riscontrata la necessità di ulteriori approfondimenti relativamente alla documentazione presente agli atti i Servizi Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS, al fine di poter dare avvio al procedimento in oggetto, con nota Prot-2023-1216204 del 30 agosto 2023 ne hanno fatto richiesta al Comune il quale con successiva nota Prot-2024-1331334 del 27 agosto 2024 ne ha fornito copia;

Il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in data 11 settembre 2024 ha quindi avviato con PEC Prot-2024-1400165 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Andora l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Prot-2024-1537160 del 10 ottobre 2024
ARPAL	Prot-2024-1521769 del 7 ottobre 2024
ASL2	Prot-ASL2-0098866 del 7 ottobre 2024
Provincia di Savona	Prot-2024-1542514 del 11 ottobre 2024

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Settore Ecosistema costiero e Acque	Prot-2024-1585631 del 23 ottobre 2024
Unità organizzativa Assetto del Territorio Parere art.89 DPR 380/2001	Prot-2024-1533172 del 9 ottobre 2024 Prot-2024-1515255 del 4 ottobre 2024
Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2024-1620824 del 31 ottobre 2024

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

Descrizione dell'area e del contesto

L'immobile interessato dalla variante è situato nella zona collinare posta a nord del centro abitato di Andora, in un'area agricola scarsamente edificata che si trova a mezzacosta rispetto al crinale che conduce all'abitato di Colla Micheri e fa da confine con il Comune di Laigueglia. Sui terreni aventi superficie pari a 15.000 mq circa, l'azienda agricola avviata dalla proprietà ha riportato in produzione, nel corso degli anni 2000-2010, l'uliveto esistente integrandone le vecchie piante con la messa a dimora di nuove e ha edificato il fabbricato adibito a magazzino agricolo a servizio del fondo, oggetto del presente procedimento.

Contenuto della variante

Il Comune di Andora è dotato di **Piano Urbanistico Comunale** in vigore dal 04.06.2008; la variante in argomento è stata adottata con D.C.C. n.59 del 29 settembre 2021.

Il fabbricato in oggetto e l'area su cui sorge ricadono in zona *"Territori di Presidio Ambientale di Mantenimento TPA-Ma*" normata all'art.13 delle Norme di Conformità e Congruenza del PUC dove è consentito, oltre alle diverse tipologie di interventi manutentivi e ampliamento per adeguamento igienico funzionale di cui all'art.4 delle Norme Urbanistiche Generali, il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali esistenti alla data di adozione del PUC preliminare, da attuarsi ai sensi dell'art.16 delle NCC (Piani Aziendali) e dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali (Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari), nei limiti del 70% della loro superficie agibile. *In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80.*

In considerazione di quanto sopra, la proposta di variante che prevede il cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano terreno del fabbricato esistente da magazzino agricolo ad abitazione rurale per una superficie agibile dichiarata pari a 69,27 mq., si rende necessaria in quanto il fabbricato è stato autorizzato e costruito in data successiva all'adozione del PUC (07.12.2005).

Come specificato nel Rapporto Preliminare e negli elaborati a corredo, tale scelta è dettata dalla necessità di una assidua presenza in loco dei titolari dell'azienda agricola per poterne svolgere al meglio la conduzione, soprattutto in tale fase in cui il programma di sviluppo aziendale prevede interventi di risistemazione dei terreni con il rifacimento progressivo dei muretti a secco deteriorati e operazioni di pulizia e ripristino forestale, al fine di migliorare ed incrementare l'attività principale dell'azienda consistente nella coltivazione dell'ulivo e nella produzione di olio extra vergine.

Descrizione dell'intervento sotteso alla variante

L'intervento consiste nel cambio di destinazione d'uso di parte dei locali posti al piano terreno al fine di ricavare un'unità residenziale da adibirsi ad abitazione rurale composta di soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e una camera per una superficie complessiva di circa 70 mq., mentre la restante parte dei locali non interessati dal cambio d'uso, separati da un apposito serramento, rimarranno a servizio dell'attività.

Per quanto concerne l'esterno dell'edificio e i relativi spazi, non sono previsti incrementi volumetrici, modifiche alla sagoma dell'edificio, nuovi interventi di impermeabilizzazione dei suoli né modifiche alla viabilità d'accesso esistente ed ai parcheggi privati già realizzati a raso e reperiti all'interno della proprietà, mentre per la quota di parcheggi ad uso pubblico verrà chiesta la monetizzazione.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

I terreni interessati dalla variante sono interamente ricompresi nel regime normativo ANI-MA, (Aree non insediate in regime di Mantenimento) disciplinato dall'art.52 delle NdA dell'Assetto Insediativo.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Valutazione del carico insediativo e del Consumo di suolo

Come già evidenziato, il cambio di destinazione d'uso proposto in variante è finalizzato a ricavare un'abitazione rurale nell'edificio esistente attualmente adibito a magazzino, giustificando tale esigenza con la necessità di poter seguire al meglio la conduzione del fondo da parte della titolare dell'azienda agricola. A tal fine, nel Rapporto Preliminare viene indicato un incremento del numero massimo di abitanti pari a due unità la cui entità è da ritenersi non significativa in termini di incremento del carico insediativo. Ed ancora, non essendo previsti dalla variante interventi esterni sui manufatti esistenti, con particolare riferimento alle superfici occupate dalla viabilità e relativi spazi di manovra nonché quelle da destinare a parcheggio su cui è dichiarato il mantenimento delle attuali superfici drenanti, non si registra incremento del consumo di suolo.

Biodiversità

Visto anche il parere formulato da **ARPAL**, da cui si apprende che *"in questa fase procedimentale e con il relativo livello di dettaglio documentale non siano circostanziabili le incidenze a carico delle specie e gli habitat della ZSC"*, si prende a riferimento il contributo del **Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità**, che in relazione alla variante finalizzata ad individuare un'unità abitativa rurale tramite cambio di destinazione d'uso di parte di un edificio esistente escludendo la realizzazione di nuova edificazione e modifiche esterne, si è espresso nel modo seguente:
"L'intervento di cui trattasi interessa la Zona Speciale di Conservazione IT1325624 "Capo Mele" e riguarda tipologie di interventi prevalutati con la D.G:R. n. 461/2024. (Approvazione delle pre-valutazioni di incidenza regionali, ai sensi delle Linee guida nazionali per la valutazione di incidenza (VIncA) – direttiva 92/43/CEE «Habitat» art.6, paragrafi 3 e 4).
Valutata come esaustiva la documentazione presentata e ritenute "non significative" le potenziali incidenze sul sito Natura 2000, si dispone di non procedere a screening di incidenza specifico."

Paesaggio

L'area interessata è sottoposta, come evidenziato nel Rapporto Preliminare, al vincolo paesaggistico del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 e s.m. – bellezza d'insieme con il D.M. del 24.04.1985, la cui competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune.

Inquinamento acustico

ARPAL, rilevato che nel Rapporto Preliminare non viene esplicitata la classificazione acustica della zona di intervento e di conseguenza non risulta verificata la compatibilità della variante con detta classificazione, chiede che si provveda ad effettuare le opportune valutazioni in merito.
Dal Piano di zonizzazione acustica approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale di Savona n.64 del 28.02.2019, l'area in oggetto ricade in classe II "Aree destinate ad uso prevalentemente residenziale", e data la tipologia e le caratteristiche della variante si ritiene che la stessa sia compatibile con la classe acustica in cui ricade, e che al contempo non possa produrre emissioni tali da generare impatto acustico significativo.
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 Andora ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Inquinamento elettromagnetico

Dall'analisi degli estratti cartografici dedicati, visualizzabili dal repertorio cartografico regionale, l'area in questione non risulta interessata dalla presenza di elettrodotti né di impianti di telecomunicazione.

Aspetti energetici

Nel Rapporto preliminare si fa riferimento ai contenuti dell'allegata Relazione tecnica redatta ai sensi del comma 1 dell'art.8 del Decreto Legislativo n.192/2005, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici, dai cui esiti risulta verificata la coerenza dell'edificio con le norme attuali in materia di energia.
Si prende atto di quanto sopra e si evidenzia che la trattazione di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi progettuali ed attuative.

Aria e mobilità

In merito alla componente aria, **ARPAL** rileva che i dati riportati nel Rapporto Preliminare relativi alla zonizzazione inserita nel "*Piano regionale di risanamento e tutela della qualità dell'aria e per la riduzione dei gas serra*" risultano superati a seguito di alcune modifiche normative intervenute, e con specifico riferimento all'attuazione della variante proposta non evidenzia impatti significativi relativamente alla qualità dell'aria.
Per quanto attiene la mobilità, si ritiene che la proposta non sia in grado di apportare carichi aggiuntivi significativi agli attuali volumi di traffico.

Gestione delle acque

Il tema è stato trattato dal **Settore Ecosistema Costiero e acque** che, presa visione degli elaborati allegati, in primo luogo rileva che il Rapporto Preliminare, nella tabella riportante la "Verifica di coerenza esterna", reca un riferimento al Piano di Tutela delle Acque (PTA) ormai superato essendone stato approvato l'aggiornamento con DCR n.11/2016, e con specifico riferimento al Servizio Idrico Integrato (SII), il Settore competente ritiene che la variante debba essere esaminata tenendo conto delle destinazioni d'uso proprie del fabbricato caratterizzate dall'attività agricola, peraltro già in essere, ed abitativa.
Per quanto concerne il segmento fognario depurativo viene evidenziato che la presente fossa Imhoff al di là del dimensionamento, non sia idonea a fornire le performances richieste per il trattamento delle acque reflue urbane dell'agglomerato di Andora (Comune coinvolto nel contenzioso comunitario C-668/19 per il mancato

recepimento della Direttiva 91/2271/CEE). Viene quindi richiesto il coinvolgimento del *Gestore Unico Rivieracqua* chiamato a riconoscere come idoneo il trattamento, proposto dall'istante, che garantisca il rispetto delle norme tecniche, delle prescrizioni regolamentari e dei valori limite in base alle caratteristiche e all'effettiva capacità di trattamento dell'impianto di depurazione ricevente.

In merito a quanto sopra si rileva che nell'approfondimento documentale alla Relazione tecnico urbanistica pervenuto dal tecnico redattore attraverso il Comune di Andora, si dichiara che *l'azienda agricola svolge l'attività di conduzione dei terreni coltivati ad ulivo, e come riportato nel piano aziendale, per la produzione di olio svolge esclusivamente le operazioni di coltivazione, raccolta, stoccaggio, e trasporto al frantoio per la frangitura.*
Pertanto, non effettuando le operazioni di spremitura presso la sede, e poiché non è presente alcun frantoio all'interno dell'azienda, non sono previsti scarichi in fognatura.
Per quanto sopra si ritiene che i rilievi sollevati dal Settore Ecosistema Costiero in merito ai possibili impatti sul Servizio Idrico Integrato derivanti dalle attività svolte dall'azienda presso la propria sede possano trovare un'esauriente risposta nei contenuti dell'approfondimento documentale testualmente riportati, mentre in merito all'aumento del carico insediativo derivante dalla nuova destinazione abitativa introdotta con la variante, nel Rapporto Preliminare si dichiara che l'intervento prevede un incremento massimo di due abitanti e gli impianti esistenti sono sufficientemente dimensionati a supportarne il carico.

In considerazione dei diversi aspetti trattati che caratterizzano la variante in merito al ciclo gestionale delle acque, con particolare riferimento alla necessità di superare le persistenti criticità relative alle insufficienti capacità prestazionali degli impianti di gestione delle acque reflue urbane dell'agglomerato di Andora si richiama, ai fini delle successive fasi di approfondimento progettuale e al rilascio dei titoli autorizzativi da parte dell'Amministrazione comunale, l'applicazione dell'art. 38 delle Norme di Attuazione del PTA, con particolare riferimento al comma 2, dove è previsto il coinvolgimento del Gestore del Servizio Idrico Integrato al fine di valutare la sostenibilità delle previsioni progettuali relativamente ai comparti acquedottistico e depurativo.
Infine, per le misure indicate rivolte al risparmio idrico, il Settore interpellato puntualizza che la prevista vasca di accumulo delle acque meteoriche dovrà essere utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi non destinate alla produzione agricola.

In ambito igienico–sanitario **ASL2**, per quanto di competenza, esprime parere favorevole *fermo restando l'obbligo dell'osservanza di tutte le altre disposizioni di legge, di regolamento e di strumentazione urbanistica, in vigore o applicabili in via di salvaguardia, per cui l'intervento stesso non potrà comunque essere legittimamente realizzato ove si ponga con esse in contrasto*.

Rifiuti
Si ritiene che la variante non sia in grado di incidere con rilevanza sui servizi di raccolta, gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale.

Aspetti idrogeologici e sismici
Relativamente agli aspetti legati alla Pianificazione di bacino distrettuale l'areale in oggetto interessa un'area classificata a moderata propensione al dissesto "P1" nelle mappe del PAI Dissesti, e non ricade all'interno delle fasce di inondabilità identificate dal PGRA.
Vista la relativa vicinanza del fabbricato interessato ad un rivo individuato nella cartografia relativa al reticolo idrografico regionale, l'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio**, richiamate:

- le "Misure di attenzione per la prevenzione del rischio idrogeologico" previste dall'art.16ter delle norme del PdB del T. Merula (ancora vigenti ai sensi delle Deliberazioni della CIP (Conferenza Istituzionale Permanente) n.39 e 40/2024);
- la disciplina di salvaguardia idrogeologica prevista dalle NdA del PdB all'art.5bis in merito agli Indirizzi tecnici vincolanti volti a mitigare gli effetti dell'impermeabilizzazione dei suoli;
- l' art.16 delle NdA del PdB che disciplina l'ammissibilità degli interventi in relazione al grado di suscettività al dissesto in base al quale nelle aree P1 la definizione della specifica disciplina viene demandata al Comune nell'ambito della norma geologica di attuazione del PUC,

evidenzia che nel caso specifico:

- sembrerebbero non essere previste nuove opere interferenti con il reticolo idrografico di versante;
- l'esame dei dati interferometrici a disposizione ha evidenziato l'assenza di movimenti superficiali del terreno;
- nella carta geomorfologica del PUC l'areale in oggetto è caratterizzato dalla presenza di roccia affiorante in buone condizioni di conservazione.

Pertanto, in considerazione della tipologia di variante relativa ad un solo edificio già esistente e non ad un areale, ritiene che in relazione alla componente “suolo-sottosuolo”, **la variante in oggetto non comporti impatti significativi sull’ambiente**.
Si segnala infine che è stato **rilasciato con esito favorevole** il parere ex art.89 del DPR 380/2001 esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità della variante al PUC con le attuali condizioni geomorfologiche del territorio, in riferimento ai vincoli dettati dalla pianificazione di bacino ed al comportamento dei terreni in prospettiva sismica.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.
Alla luce dell’istruttoria svolta e dei pareri pervenuti da parte dei soggetti ambientalmente competenti si ritiene che la variante al PUC di Andora in oggetto indicata, **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 impatti ambientali significativi.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

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

Allegato numero 2

REGIONE LIGURIA

DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Class. 11.6.3
Fascicolo n. 63/2021

RELAZIONE TECNICA N. 5 DEL 15.1.2025

OGGETTO: COMUNE DI ANDORA (SV) - Approvazione di variante al vigente PUC correlata al cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione rurale in via Cian di Via Santa n.45 ai sensi dell'art.10 della l. r. 10/2012 e s. m.

PREMESSE

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Andora è dotato di PUC in vigore dal 04/06/2008.
L'approvazione della variante in oggetto risulta di competenza regionale ai sensi del combinato disposto dell'art.10 della l.r. n. 10/2012 e s.m. e dell'art.44 della l.r.36/97 e s.m.i.,.

Iter del procedimento

- Il Comune di Andora – Settore Urbanistica SUE e SUA, a seguito di specifica istanza (SUAP-12-2018-A) del 03.03.2018, con nota n. PG/2021/57632 del 02.12.2021, ha trasmesso alla Regione la DCC n.59 del 29.09.2021 di "*assenso preventivo ai sensi del co.6, dell'art.10 della l.r.10/12, all'intervento di cambio di destinazione d'uso da magazzino agricolo ad abitazione rurale*" in variante al PUC.
- Con nota prot. n.1393 del 03/01/2022 il settore Urbanistica comunicava alla C.A. che : "…..*omissis*……..*le finalità poste alla base della proposta di variante potrebbero risultare maggiormente condivisibili ove la realizzazione di locali abitativi funzionali alla conduzione dell'azienda si fondassero su soluzioni tali da non comportare una significativa trasformazione delle destinazioni d'uso delle superfici esistenti del fabbricato utilizzate a magazzino agricolo sulla base dei titoli edilizi che hanno a suo tempo assentito la realizzazione del manufatto per tale funzione (sia pure con una evidente tipologia maggiormente riconducibile ad un edificio residenziale piuttosto che ad un magazzino agricolo)……..omissis……..si ritiene pertanto necessario sottoporre alla competenza di codesto Comune l'eventuale riconsiderazione della proposta di variante al vigente PUC in ragione delle criticità riscontrate*".
- Con nota prot. reg.n.47399 del 24/01/2022, la C.A. ha trasmesso certificazione dell'avvenuta pubblicazione della suddetta DCC n.59/2021 unitamente ai relativi allegati per giorni 60 e con successiva nota prot. regionale n. 1331334 del 27/08/2024 ha attestato che nel suddetto periodo non sono pervenute osservazioni.
- Con nota prot. reg. n.991296 dell'11/07/2023 la C.A. ha provveduto all'invio della proposta di variante revisionata sulla base dei rilievi formulati da Regione Liguria con la sopra citata nota prot.reg. n.1393 del 03/01/2022.

Descrizione dell'area e della variante urbanistica:

La variante in oggetto riguarda un manufatto esistente sito in Via Cian di Via Santa n.45 (identificato catastalmente al foglio 46, mappale 982) sul promontorio di Capo Mele, sviluppato su un piano terra e su un piano interrato ad oggi interamente adibiti a magazzino agricolo del fondo coltivato ad uliveto su cui l'edificio ricade, dotato di strada carrabile accessibile dalla viabilità pubblica;

L'immobile ricade in ambito TPA-MA – "*Territori di Presidio Ambientale di Mantenimento*" del PUC vigente, disciplinato dall'art.13 delle relative NdA che, per quanto riguarda gli edifici esistenti stabilisce che *"……omissis……. il cambio di destinazione d'uso dei manufatti agricoli non residenziali, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art.16 (piani aziendali), dell'art.8 delle Norme Urbanistiche Generali e nei limiti del 70% della loro superficie agibile. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con SA minima di 45 mq e massima di 80 mq. e/o l'ampliamento di quella esistente fino ad un massimo di SA di mq 80,00…..omissis…..* "

La variante consiste nel cambio di destinazione d'uso di parte dei locali siti al piano terra del suddetto manufatto esistente, per una superficie pari a 69.27 mq. (a seguito di modifica richiesta da RL e trasmessa dalla C.A. con nota prot. reg. n.991296 del 11/07/2023) da destinarsi ad unità residenziale funzionale alla conduzione del fondo ad uliveto (abitazione rurale) per consentire una migliore organizzazione del lavoro necessario alla coltivazione dei terreni; non sono previste modifiche ai volumi ed ai prospetti dell'edificio e la restante porzione dell'immobile rimarrà destinata a magazzino agricolo (la sup. totale del piano terra

risulta dalla documentazione allegata di mq.98,75); è prevista inoltre la realizzazione di parcheggi privati, secondo l'art.13 delle NdA del PUC, da reperirsi all'interno dell'area di proprietà.

Ai sensi del sopra menzionato art.13 delle NdA del PUC, il cambio di destinazione d'uso non è attualmente ammissibile dal momento che l'edificio ad uso magazzino è stato oggetto di permesso a costruire (anno 2006) in data successiva all'adozione del PUC preliminare (anno 2005).

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)
L'area oggetto di variante ricade nel regime normativo ANI-MA (Aree non insediate – Regime normativo di mantenimento) disciplinato dall'art. 52 delle relative NdA.

Vincoli
Le aree sono soggette al vincolo paesistico ai sensi dell'art.142, comma 1, lett.g) del D.Lgs 42/2004 e s.m., e il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune (artt.6 e 9 L.R.13/2014 e s.m.i.);

Pianificazione di Bacino
In data 04.10.2024, con nota prot.1515255, il Settore regionale Assetto del Territorio ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante, ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m.i.

VALUTAZIONI

Sotto il profilo paesistico, l'area ricade nel regime paesistico ANI-MA del PTCP (art.52 delle N.A) che ha come obiettivo quello *di "mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico"*, non escludendo tuttavia la possibilità di realizzare unità immobiliari che siano funzionali alla conduzione del fondo e delle attività agro-silvo-pastorali laddove sia necessaria la presenza del conduttore. Pertanto la variante in oggetto, riguardando esclusivamente una modifica della destinazione d'uso di una porzione di un immobile esistente e non andando ad alterare né la volumetria né il contesto circostante allo stesso, può essere ritenuta compatibile con il regime normativo di mantenimento attribuito all'area in questione dal PTCP, tanto più che il compendio territoriale è già infrastrutturato.

Sotto il profilo urbanistico, fatta salva la verifica dei requisiti circa la sussistenza del piano aziendale ai sensi dell'art.16 delle NdA del PUC, in capo all'Amministrazione comunale, la variante è da ritenersi ammissibile in quanto:

- ✓ circoscritta alla sola modifica di destinazione d'uso di parte dei locali del piano terra dell'edificio esistente, da magazzino rurale ad abitazione rurale (per mq.69.27 rispetto alla sup. complessiva del piano terra di mq.98,75, nel limite quindi del 70% richiesto dall'art.13 delle NdA del PUC);
- ✓ volta al miglioramento dell'attività di conduzione dell'azienda, a condizione che la porzione dell'immobile a destinazione abitativa non presenti collegamenti con la parte destinata al magazzinaggio di prodotti agricoli, e che la stessa sia comunque connessa alla conduzione dell'attività agricola tramite la convenzione ai sensi dell'art. 36 co.3, della l.r.36/97 e s.m. e nel rispetto dei requisiti della medesima.

Si sottolinea altresì che la Variante, in termini di disciplina urbanistica, deve trovare corrispondenza con i contenuti del correlato progetto (così come integrato dagli elaborati di cui alla nota dell'A.C. assunta al prot. reg. n.991296 dell'11/07/2023 di adeguamento alla nota regionale prot. reg. n.1393 del 3/01/2022) trattandosi di variante funzionale alla realizzazione del medesimo progetto ai sensi della l.r. n. 10/2012.

Si prescrive pertanto l'integrazione della norma urbanistica di cui all'art.13, punto a), delle NdA del PUC, con un punto a.1) nei termini specificati nell'allegato A alla presente relazione, al fine di pervenire ad una disciplina idonea ad assicurare la realizzazione dello specifico intervento cui la variante risulta finalizzata.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la variante in oggetto possa essere approvata con l'osservanza delle prescrizioni riportate nell'allegato A .

f.to Il Responsabile del Procedimento
(arch. M.Cristina Florian)

f.to Il Dirigente del Servizio
(arch. Luana Lapini)

Elaborati da approvare:

- Allegato A – stralcio Norme di Attuazione del PRG relativo al nuovo punto a.1) dell'art.13 -"TPA-Ma Territori di presidio Ambientale di Mantenimento".

ALLEGATO A

Art.13 Territori di presidio ambientale di Mantenimento "TPA-MA"

…….omissis…… I tipi di interventi ammessi sono di seguito elencati.
a) edifici esistenti: sono ammessi……..omissis……..."

"***a.1)*** *nell'area posta in Via Cian di Via Santa 45 (identificata al foglio catastale n.46 mappale 982), è consentita la realizzazione dell'intervento di cui al progetto di SUAP 12-2018-A con i seguenti parametri:*
destinazione d'uso
rurale (magazzino agricolo, residenziale agricolo, parcheggi pertinenziali), nel rispetto dell'art.16 delle NdA;
interventi ammessi
realizzazione di n.1 unità abitativa al piano terreno dell'edificio esistente di superficie agibile pari a mq. 69,27, funzionalmente separata dal magazzino agricolo adiacente, e senza possibilità di frazionamento futuro; ad avvenuta attuazione del progetto di SUAP sono possibili i soli interventi di cui all'art.3 comma 1, lett. a) b) del D.P.R. 380/2001 e s.m., nel rispetto della disciplina urbanistica e paesistica vigente;
modalità di attuazione
titolo edilizio con allegata convenzione ai sensi dell'art.36 co.3, l.r.36/97 e s.m;

Identificativo atto:	2025-AM-3178
Area tematica:	Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	17-04-2025 10:49
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	16-04-2025 11:44
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	16-04-2025 10:03
Approvazione legittimità	Maria Paola TORRE Dirigente Responsabile di Giunta		Daniele CASANOVA	14-04-2025 17:12
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Cristina FLORIAN		-	14-04-2025 16:23
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		-	14-04-2025 16:15

L’apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell’atto sotto il profilo della legittimità 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, ai sensi del D.lgs. 82/2005

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO CROCE
Regione Liguria
Firmato il: 17-04-2025 10:53:19
Certificato valido dal 15-04-2024 al 15-04-2027