



COMUNE DI VADO LIGURE

PROVINCIA DI SAVONA

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

[#] Comunicata ai Capigruppo

N. 32 Registro Deliberazioni

Data 20/03/2020

OGGETTO :

STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA IN ZONA "R11S" DEL VIGENTE STRUMENTO URBANISTICO GENERALE - ADOZIONE

In data 20 MARZO 2020 alle ore 09:00, in Vado Ligure nella sede Comunale, si è riunita la Giunta Comunale nelle persone dei Signori:

Cognome e Nome	Carica	Presente	Assente
GIULIANO MONICA	Sindaco	X	
GILARDI FABIO	Vice Sindaco	X	
OLIVERI MIRELLA	Assessore	X	
FALCO FABIO	Assessore	X	
ROSSI ENNIO	Assessore	X	

Partecipa il Segretario Generale ARALDO DR. PIERO

Il Signor GIULIANO MONICA - Sindaco - assume la presidenza dell'adunanza, e constatata la legalità, dichiara aperta la seduta e pone in discussione la pratica in oggetto.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO:

- CHE lo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) vigente nel Comune di Vado Ligure, approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15 settembre 1977 e successivamente modificato da plurime varianti parziali, individua un'area, in zona "R11S", definita "Zona direzionale con attività complementari e residenza a prevalente carattere retroportuale";
- CHE, in conformità alle disposizioni pianificatorie vigenti, in tale zona è previsto si proceda all'edificazione mediante la predisposizione e l'approvazione di uno Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.);
- CHE, a suo tempo, è stato predisposto uno S.U.A. ad iniziativa privata della zona interessata, approvato con provvedimento prot. n. 7485 del 24 maggio 2007, con il quale venne originariamente individuata la suddetta zona "R11S", mai attuato ed ormai da tempo scaduto nei suoi termini massimi di efficacia stabiliti dalla legge;
- CHE, onde dare seguito alle previsioni pianificatorie di S.U.G., occorre quindi nuovamente procedere alla predisposizione ed approvazione di uno S.U.A., avente i requisiti di cui alla legge regionale n. 24 del 8 luglio 1987 e s. m.;
- CHE, in forza di contratto di compravendita, registrato a Savona il 14 novembre 2019 e iscritto al registro di Savona il 15 novembre 2019, la società Criemar S.r.l. (c.f. e p.i. 01612880094) ha acquisito la giuridica disponibilità della quasi totalità delle aree ricadenti nella indicata zona "R11S" (nella specie, immobili individuati a Catasto Terreni al foglio 30, mappali 389, 391 e 401) e che intende procedere in tal senso;
- CHE, acclarata la presenza di una residua minimale porzione di area compresa nella zona "R11S" di proprietà di terzi (immobile individuato a Catasto Terreni al foglio 30, mappale 42 parte), ai sensi dell'articolo 18, comma 3, legge regionale n. 24 del 1987, in data 4 novembre 2019 la società Criemar S.r.l. ha tempestivamente inviato a R.F.I. S.p.A. (proprietaria di quell'area) formale invito ad aderire alla programmata iniziativa, non ottenendo alcun riscontro;
- CHE la società Criemar S.r.l. risulta quindi legittimata, ai sensi dell'articolo 18, comma 3, citato, a presentare al Comune di Vado Ligure un nuovo S.U.A. relativo alla zona "R11S";
- CHE, nelle indicate aree in propria disponibilità, in conformità alle previsioni pianificatorie vigenti, la società Criemar S.r.l. intende dare corso ad un intervento da attuare in due distinte ed autonome fasi, consistente nella realizzazione di un edificio direzionale, localizzato nella parte Sud del compendio (Ambito di Intervento Organico 1), e di un edificio commerciale, consistente in una media struttura di vendita e relativi servizi, localizzato nella parte Nord del compendio (Ambito di Intervento Organico 2);
- CHE, al fine di realizzare l'intervento programmato, la società Criemar S.r.l. ha conferito incarico allo Studio Armellino e Poggio Architetti Associati (composto dall'Arch. Massimo Armellino iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 502 e dall'Architetto Fabio Poggio, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Savona al n. 271), con sede in Savona, Piazza Diaz 11/1f, ai fini della redazione del relativo progetto di S.U.A.;
- CHE detto progetto di S.U.A. è composto dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

D01a REV 01 Corografia

D01b REV01 Estratti catastali

D02a REV01 Relazione di analisi dello stato di fatto

D02b REV02 Relazione tecnica illustrativa

D03 REV01 Rilievo Planimetrico e sezioni
D04 REV02 Urbanizzazione esistenti
D05 REV02 Planimetria generale con individuazione ambiti di intervento organici
D06 REV02 Planimetria generale con individuazione Standards Urbanistici
D07 REV01 Ambito di intervento organico 1
D08a REV02 Ambito di intervento organico 2 -Piante
D08b REV01 Ambito di intervento organico 2 -Prospetti e sezione
D09a REV02 Urbanizzazioni in progetto interne al lotto e allacci
D09b REV01 Urbanizzazioni in progetto a scomputo
D10 REV02 Simulazioni fotografiche di progetto – Planimetria generale e fotoinserimenti
D10 bis Simulazioni fotografiche di progetto
D11 REV02 Relazione Paesaggistica Completa
D12a REV02 Relazione abbattimento barriere architettoniche
D12bREV02 Planimetria abbattimento barriere architettoniche
D13 REV02 Norme tecniche di attuazione
D14 REV01 Atto unilaterale d'Obbligo
D15a REV02 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento
D15b REV01 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento- Planimetria di stato di fatto
D15c REV02 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento -Planimeria di progetto
Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi del d.lgs. n. 156 del 2006 e s.m. e della L.R. 10 agosto 2012, n. 32 e s.m.
Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Ufficio Direzionale
Relazioni tecniche come disposto dall'art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Edificio di Vendita
Relazione geologica, Conformità al PdiB, Relazione Geotecnica, Prescrizione e Normativa Geologica Geotecnica e Relazione Sismica
D16 REV01 Planimetria generale con individuazione percorsi ad uso pubblico
D17REV01 Raffronto SUA precedente
D18 Relazione in merito alle prescrizioni della conferenza interna

- CHE tale progetto è stato presentato al protocollo comunale al n. 27286 in data 26 novembre 2019 e successivamente modificato e integrato in data 17 febbraio 2020, prot. n. 3558, in data 25 febbraio 2020, prot. n. 4333, in data 27 febbraio 2020, prot. n. 4652 e in data 12 marzo 2020, prot. n. 5712;

DATO ATTO che l'ambito oggetto di pianificazione attuativa:

- non è classificato di interesse regionale ai sensi e per gli effetti dell'art. 6, comma 1, legge regionale n. 24 del 1987 e s.m.;
- è disciplinato dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (P.T.C.P.) - Assetto insediativo come: tessuti urbani (TU);
- ricade nelle aree tutelate dall'art. 142 comma 1 del D.Lgs n. 42/2004 e s.m. (aree di interesse paesaggistico), in quanto territorio costiero compreso in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia;
- è sottoposto al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30 dicembre 1923 n.3267 e s.m.;

ACCERTATO che il Piano Particolareggiato in oggetto risulta conforme allo Strumento Urbanistico Generale vigente;

RILEVATO:

- CHE costituiscono opere di urbanizzazione anche di interesse generale, ai sensi degli artt. 11 e 12 della legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 e s. m., le opere relative alla realizzazione di un parcheggio in struttura collegato ad edificio direzionale (superficie netta circa 1.372,8 mq, da cedere in uso pubblico) e alla costruzione del fabbricato destinato a nuovi spogliatoi sito all'interno del complesso sportivo Chittolina (studio di fattibilità tecnico economico Geom. Lucio Odella acquisito agli atti al prot. n. 4058 in data 20 febbraio 2020), appositamente individuate come tali all'articolo quarto dello schema di convenzione urbanistica allegata allo S.U.A. medesimo;
- CHE la qualificazione di dette opere come di interesse generale scaturisce dall'utilità che esse possono dispiegare in un ambito più vasto di quello oggetto di edificazione privata prevista dallo S.U.A.;
- CHE le rimanenti opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'ambito dello S.U.A. vanno qualificate come di esclusivo interesse dell'operatore ai sensi della citata L.R. n. 25/1995 e s. m.;

DATO ATTO:

- CHE, con nota prot. n. PG/2020/33036 del 29 gennaio 2020, la Regione Liguria - Dipartimento Territorio, Ambiente, Infrastrutture e Trasporti - Vice Direzione Generale Ambiente - Settore Assetto del Territorio ha espresso, esclusivamente ai fini della verifica preliminare in merito alla compatibilità tra lo S.U.A. e le condizioni geomorfologiche ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 s.m.i., parere favorevole con le seguenti prescrizioni:
 - verifica, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della Norma del Piano di bacino del torrente Segno, che gli interventi previsti, confinanti con fascia A*, non siano tali da comportare variazioni nelle condizioni di pericolosità idraulica;
 - subordinare l'efficacia delle previsioni urbanistiche dello S.U.A. alla costante verifica di conformità con il vigente Piano di bacino del torrente Segno;
 - in fase di progettazione edilizia attuativa delle previsioni dello S.U.A. dovranno essere effettuati gli studi di carattere geologico, geotecnico e sismico locali previsti dalla vigente normativa necessari per l'adozione dei migliori criteri per le costruzioni in prospettiva antisismica, al fine di adottare gli opportuni accorgimenti tecnico-scientifici atti a prevenire fenomeni che possono pregiudicare la pubblica e privata incolumità in dette aree, secondo le disposizioni di cui al D.M. 17 gennaio 2018;
- CHE l'ottemperanza di tali prescrizioni è demandata al Comune di Vado Ligure prima del rilascio dei titoli edilizi;

ACQUISITO il parere della Commissione locale per il paesaggio che, in data 25 febbraio 2020, ha espresso in ordine alla proposta di S.U.A. in argomento *“Parere favorevole dal punto di vista urbanistico, per quanto riguarda l'assetto planovolumetrico, il rapporto tra gli spazi coperti e le aree libere, considerato anche la significativa diminuzione di volumi rispetto allo S.U.A. approvato. Per il prosieguo del procedimento, dal punto di vista della proposta di soluzioni per la scala edilizia, pur comprendendo le necessità commerciali di proporre il format stilistico del marchio interessato, si chiede di elaborare soluzioni alternative del fabbricato commerciale che tengano in maggior considerazione l'inserimento nel contesto edificato circostante, in particolare con maggiore coerenza con il nuovo edificio direzionale. Si chiede inoltre di corredare il progetto edilizio definitivo con un fotoinserimento visto dal mare, al fine di valutare meglio l'impatto dell'intervento in oggetto”*;

VERIFICATO:

- CHE gli elaborati dello S.U.A., trasmessi da ultimo in data 12 marzo 2020 al prot. n. 5712, sono già stati sostanzialmente adeguati alle osservazioni formulate dalla conferenza di servizi interna dei Settori del Comune di Vado Ligure in data 21 febbraio 2020;
- CHE tuttavia, nell'ambito della verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della legge regionale n. 32 del 10 agosto 2012 e s. m., dovrà essere prodotta una relazione specifica sul recupero e smaltimento delle acque meteoriche al fine di poter verificare l'idoneità del collettore di scarico acque bianche, indicando il volume di acque meteoriche che si intende recuperare per altri scopi irrigui e quello inviato allo scarico, l'eventuale presenza di criticità e l'eventuale necessità di interventi da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore;
- CHE sono già stati richiesti gli accordi preliminari "*con gli enti competenti a prestare i servizi di fornitura dell'energia elettrica e di telecomunicazioni*" e che gli stessi, ove necessari, saranno acquisiti, in modo espresso o mediante silenzio assenso, prima della definitiva approvazione dello S.U.A.;
- CHE il progetto dello S.U.A. in parola, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 13, comma 2, legge regionale n. 32 del 10 agosto 2012 e s. m., è corredato di un rapporto preliminare comprendente una descrizione del Piano nonché i dati necessari alla verifica degli eventuali impatti significativi sull'ambiente derivanti dall'attuazione del piano stesso;

RITENUTO pertanto che, per quanto precede, lo S.U.A. in parola sia meritevole di favorevole considerazione;

RILEVATO che le opere di urbanizzazione previste dallo S.U.A. verranno acquisite nel patrimonio comunale a collaudo delle opere stesse e che verranno adottate le corrispondenti variazioni sul bilancio di previsione 2020-2022 in adeguamento degli strumenti di programmazione economico finanziaria;

RICONOSCIUTA la competenza di questo Organo ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del Decreto-legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n. 106, e dell'art. 49 della L.R. n. 9/2012;

DATO ATTO che la responsabilità dell'istruttoria e del procedimento del presente provvedimento, ai sensi dell'art. 19, comma 5, del vigente Regolamento per l'Ordinamento degli Uffici e Servizi, è assunta dal Responsabile del Settore Tecnico, Urbanistica e Gestione del Territorio;

VISTO il parere di regolarità tecnica alla proposta reso a norma dell'art. 49, 1° comma, D. Lgs. n. 267/2000 dal Responsabile del Settore Tecnico Urbanistica e Gestione del Territorio;

PRESO ATTO del visto di regolarità contabile reso, ai sensi dell'art. 49, 1° comma, D. Lgs. n. 267/2000, dal Responsabile del 2° Settore Economico – Finanziario;

VISTE le Norme di Attuazione del vigente S.U.G.

VISTA la L.R. 08.07.1987, n. 24 e s.m.i.;

VISTA la L.R. 10.08.2012, n. 32 e s.m.i.;

VISTO il D.Lgs. n. 267/2000 e s.m.i.;

VISTA la deliberazione della Giunta Comunale n. 21 del 21 febbraio 2020 ad oggetto “*Specificazione delle funzioni e delle competenze comunali relative alle procedure di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) di cui alla legge regionale 10 agosto 2012, n. 32 e s. m. e i.*”;

VISTA la vigente normativa al riguardo;

DATO ATTO che la presente deliberazione, contestualmente alla pubblicazione all’Albo Pretorio, verrà trasmessa, in elenco, ai Capigruppo Consiliari ai sensi dell’art. 125 del D. Lgs. 18/08/2000, n. 267;

A voti unanimi espressi nei modi di legge;

D E L I B E R A

1. di adottare, ai sensi dell’articolo 4, comma 2 della legge regionale 8 luglio 1987, n. 24 e dell’art. 49 della legge regionale 5 aprile 2012, n. 9, lo Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in zona “R11S” dello Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) vigente, presentato dalla società Criemar S.r.l. e costituito dai seguenti elaborati grafici e descrittivi, da intendersi in questa sede richiamati quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:

D01a REV 01 Corografia

D01b REV01 Estratti catastali

D02a REV01 Relazione di analisi dello stato di fatto

D02b REV02 Relazione tecnica illustrativa

D03 REV01 Rilievo Planimetrico e sezioni

D04 REV02 Urbanizzazione esistenti

D05 REV02 Planimetria generale con individuazione ambiti di intervento organici

D06 REV02 Planimetria generale con individuazione Standards Urbanistici

D07 REV01 Ambito di intervento organico 1

D08a REV02 Ambito di intervento organico 2 -Piante

D08b REV01 Ambito di intervento organico 2 -Prospetti e sezione

D09a REV02 Urbanizzazioni in progetto interne al lotto e allacci

D09b REV01 Urbanizzazioni in progetto a scomputo

D10 REV02 Simulazioni fotografiche di progetto – Planimetria generale e fotoinserti

D10 bis Simulazioni fotografiche di progetto

D11 REV02 Relazione Paesaggistica Completa

D12a REV01 Relazione abbattimento barriere architettoniche

D12abREV02 Planimetria abbattimento barriere architettoniche

D13 REV02 Norme tecniche di attuazione

D14 REV01 Atto unilaterale d’Obbligo

D15a REV02 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento

D15b REV01 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento- Planimetria di stato di fatto

D15c REV02 Analisi Agroforestale e ambientale – Assetto Vegetazionale- Linee guida di intervento - Planimetria di progetto

Rapporto preliminare per lo svolgimento della verifica di assoggettabilità ai sensi del d.lgs. n. 156 del 2006 e s.m. e della L.R. 10 agosto 2012, n. 32 e s.m.

Relazioni tecniche come disposto dall’art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Ufficio Direzionale

Relazioni tecniche come disposto dall’art. 28 della L.N. 10/1991, attestante la rispondenza alle prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico degli edifici - Edificio di Vendita

Relazione geologica, Conformità al PdiB, Relazione Geotecnica, Prescrizione e Normativa Geologica Geotecnica e Relazione Sismica

D16 REV01 Planimetria generale con individuazione percorsi ad uso pubblico

D17REV01 Raffronto SUA precedente

D18 Relazione in merito alle prescrizioni della conferenza interna;

2. di dare atto che la definitiva approvazione dello S.U.A. in oggetto, da parte della Giunta comunale, dovrà essere preceduta dall'espletamento delle procedure e delle formalità di pubblicità e partecipazione di legge, nonché dalla verifica di assoggettabilità a V.A.S. ai sensi della legge regionale n. 32 del 10 agosto 2012 e s. m.;
3. di prescrivere che, nell'ambito della suddetta verifica di assoggettabilità a V.A.S., sia prodotta una relazione specifica sul recupero e smaltimento delle acque meteoriche al fine di poter verificare l'idoneità del collettore di scarico acque bianche, indicando il volume di acque meteoriche che si intende recuperare per altri scopi irrigui e quello inviato allo scarico, l'eventuale presenza di criticità e l'eventuale necessità di interventi da realizzare a cura e spese del soggetto attuatore.

. v .

Letto, approvato e sottoscritto

**IL SINDACO
GIULIANO MONICA ***

**IL SEGRETARIO GENERALE
ARALDO DR. PIERO ***

* Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 s.m.i. e norme collegate, il quale sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa