

REGIONE LIGURIA

VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO
Servizio Urbanistica

Genova, data del protocollo

Prot. n. 2023/

Fascicolo 279/ 2022

Procedura: *espressione delle osservazioni, a termini dell'art. 4, comma 5 della L.R. n. 24/1987 e s.m.i.*

al Comune di Vado Ligure
Settore Tecnico Urbanistica
e Gestione del Territorio

Oggetto: **Comune di Vado Ligure (SV)**
S.U.A. di iniziativa privata della zona "S.16 bis" del vigente SUG, costituente variante alla precedente Variante SUA 2009, in attuazione dell'Accordo di Programma di cui alla DGR n. 1632 del 23.12.2004

e p.c. al Settore Commercio
Dipartimento Sviluppo
economico
Sede

A riscontro della nota acquisita al protocollo regionale al n. 1592660 del 20.12.2022, con cui si richiede, ai sensi dell'art. 4, comma 5 della L.R. n. 24/1987 e s.m.i., l'espressione delle eventuali osservazioni in merito alla compatibilità del "nuovo S.U.A. di iniziativa privata della zona "S.16 bis" in variante connessa allo Strumento Urbanistico Generale ai sensi dell'art. 8, L.R. n. 24/1987 e s.m." (adottato con DCC n. 13 del 29.03.2022 e approvato con DCC n. 49 del 30.11.2022) con il vigente PTCP, si significa quanto segue.

E' da premettere che l'area oggetto del procedimento in esame è stata in precedenza interessata da uno S.U.A. approvato nel contesto di un Accordo di Programma, in ordine al quale la Regione ha espresso l'assenso con DGR 1632/2004, sulla base della relazione Tecnica n. 227/2004. Tale Accordo ha comportato la costituzione di un Collegio di vigilanza per il controllo sull'esecuzione e gestione dei contenuti dello S.U.A.

Successivamente, la Provincia di Savona ha approvato, con determina dirigenziale n. 2009/2683 del 10.04.2009, una variante allo S.U.A. di cui sopra.

Premesso che, per quanto riguarda il nuovo strumento in oggetto (SUA 2020 approvato con DCC 49/2022), i contenuti non riconducibili a quelli oggetto di valutazione della seduta dell'11.04.2019 del Comitato di Vigilanza dell'Accordo di Programma di cui alla DGR 1632/2004 (prot. 4009 del 20.02.2019, per gli elaborati presentati dalla Società "Le Terrazze di Vado S.R.L."; "progetto per la realizzazione di nuova viabilità retroportuale, nuovo varco doganale e palazzina uffici, già assentito" a termini della L.R. n. 10/2012 e s.m. con relativa convenzione urbanistico-edilizia, per la porzione di proprietà dell'Autorità di Sistema Portuale del Mar Ligure Occidentale), sono da rimettere alla verifica della C.A. ai fini dell'osservanza di quanto disposto dagli articoli 8 e 9 del menzionato Accordo, stanti le rielaborazioni progettuali di cui si dà atto nella DCC 13/2022, si rileva quanto segue.

Le modifiche desumibili dagli elaborati trasmessi, confrontando le documentazioni del nuovo SUA con lo SUA del 2009, tenuto anche conto dei chiarimenti forniti dall'Ufficio tecnico della C.A., appaiono elencate in modo non esaustivo, oltre a non risultare riscontrabili in termini di coerente corrispondenza nei diversi elaborati di variante.

Ciò premesso, si evidenzia che i contenuti che qui rilevano ai fini dell'espressione delle valutazioni di compatibilità con il vigente regime di PTCP, sono sostanzialmente riconducibili alla ridefinizione di una cubatura complessiva, nei lotti A e B, a destinazioni commerciale e direzionale, pari a 158.031,16 mc., di cui: 107.682,26 per edifici commerciali (in riduzione di 237,23 mc. rispetto alla Variante SUA 2009), mc. 23.548,00 a destinazione direzionale e mc. 26.800,90 per parcheggi in struttura, entrambi invariati rispetto alla Variante SUA 2009.

Relativamente all'introdotta lotto C, logistico-portuale -rispetto ai contenuti della DCC n.13/2022 di presa d'atto dell'edificazione già attuata in esito alla CdS del 21.09.2017, con conversione dell'originaria destinazione produttiva/artigianale in servizi a funzioni pubbliche retroportuali, e consistenza non quantificata (seppure stimata in decremento di circa 40.000,00 mc., rispetto agli originari 46.670,00 mc. ,nelle verbalizzazioni del Comitato di vigilanza)-, gli ipotizzati 20.000,00 mc. "complessivi", indicati nella "Relazione Tecnica di accompagnamento alla proposta di SUA 2020 - Rev.2", finalizzati a consentire "eventuali diverse valutazioni di ampliamento rispetto allo stato attuale nell'ambito delle finalità e delle norme che esulano dal quadro di conoscenze attuali", non possono essere oggetto delle presenti valutazioni, in quanto, non esplicitati in termini, grafici e/o parametrico - dimensionali, coerentemente a quanto disposto dall'art. 3 della L.R. 24/1987, nonché non definiti, per gli aspetti di variante, in ottemperanza alle disposizioni dell'art. 8, comma 2, della citata normativa regionale.

Dal sopra indicato confronto, tra elaborati Variante 2009 e Variante 2020, emergono inoltre modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione, relativamente alla consistenza delle tolleranze ammesse nella definizione planoaltimetrica, di allineamento e assemblaggio dei volumi, nonché per l'introdotta distinzione tra edifici e spazi pubblici ed edifici e spazi privati.

A termini del vigente livello locale, assetto insediativo di PTCP, l'areale è classificato ID.CO (Insediamenti Diffusi assoggettati al regime di consolidamento), disciplinato dall'art. 45 delle corrispondenti NTA, avente l'obiettivo di consolidare i caratteri prevalenti della zona, ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insieme, consentendo interventi di nuova edificazione, urbanizzazione, integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze, al fine del completamento e omogeneizzazione dell'insediamento esistente in forme e modi coerenti con i caratteri prevalenti, tra i quali quelli relativi alla volumetria, al rapporto di copertura, all'altezza.

Al riguardo, le modifiche esteriori prospettate agli edifici a destinazione commerciale e ludico-ricreativa (lotti A e B), principalmente riconducibili a contenute variazioni perimetrali in sostituzione di una sorta di corridoio esterno di distribuzione e all'introduzione di spazi funzionali ai servizi ludici e di ristorazione, appaiono coerentemente inserite e tali da non incidere in misura apprezzabile sul disegno compositivo complessivo del compendio, già realizzato e oggetto di precedente valutazione (Variante SUA 2009 approvata dalla Provincia di Savona), anche per gli aspetti di compatibilità con il PTCP, nell'ambito dell'ormai operato intervento riqualificativo di sostituzione dell'originario scenario caratterizzato da preesistenze industriali dismesse.

Si segnala tuttavia la necessità di adeguare le tavole grafiche con la nuova viabilità comunale in fregio al Centro Commerciale Molo 8.44 e all'Ambito S.16 (approvata nell'ambito del procedimento di Stato-Regione DPR 383/1994 (DGR del 16.04.2021).

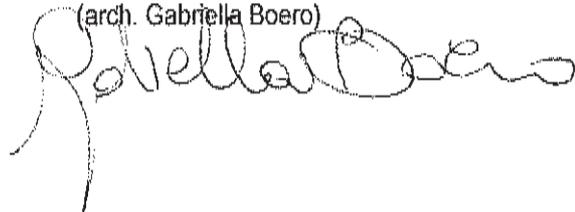
Si richiama, infine, a titolo collaborativo, il rispetto della vigente normativa in materia commerciale, per gli aspetti relativi alla variazione nell'articolazione dimensionale delle singole strutture per buona parte degli edifici a destinazione commerciale, oltre all'incremento della complessiva superficie di vendita (desumibile dal confronto tra le rispettive tabelle del "Calcolo standard pertinenziali Edifici commerciali" del nuovo SUA e del "Calcolo degli standard per gli edifici commerciali" del SUA 2009).

CONCLUSIONI

Sulla base di quanto sopra premesso, con riferimento alle previsioni in variante dello SUA in oggetto che assumono rilievo rispetto alla vigente disciplina del PTCP, come sopra sinteticamente riportate e fermi restando gli aspetti segnalati, non si ritiene necessario esprimere osservazioni ai sensi dell'art. 51, comma 2, della l.r. n. 36/1997 s.m.i., relativamente alla compatibilità rispetto agli atti di pianificazione regionale al riguardo, fatti salvi, comunque, i contenuti dei pareri regionali del Settore Assetto del Territorio, Dipartimento Ambiente e Protezione Civile, prot. 0183473 del 16.02.2023 e prot. n. 0187775 del 17.02.2023.

Il Responsabile del procedimento

(arch. Gabriella Boero)



Il Dirigente del Servizio Urbanistica

(arch. Luana Lapini)