

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALLA VARIANTE

Il Comune di Vado Ligure è proprietario degli immobili censiti al Catasto Terreni dello stesso Comune al foglio 12, particelle 151, 152, 153, 155, 156, 1042, 1044, 1046, 1183, 1250, 1433, 1435, 1437, 1462 e 1464, la cui estensione è pari a circa mq. 9.863.

Il lotto, delimitato a nord-ovest dall'arteria veicolare ad alto scorrimento, si presenta come fascia marginale al contesto urbano industriale ed è ad oggi caratterizzato dalla presenza, in parte, di aree di produzione orto frutticola, e in parte, di vegetazione arbustiva.

Essendo contiguo ad altri insediamenti produttivi, il lotto si configura come naturale area di completamento industriale-artigianale.

I suddetti immobili sono compresi all'interno del *"PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PRIVATA PER LA REALIZZAZIONE DI UN POLO ARTIGIANALE - INDUSTRIALE IN ZONE "I6" E "SP103", IN VARIANTE CONNESSA E CONTESTUALE ALLO S.U.G. VIGENTE EX ARTT. 8 E 9, L.R. N. 24/1987"* su cui il Consiglio Comunale aveva espresso il proprio preventivo assenso con deliberazione n. 55 del 30.09.2013.

In relazione al suddetto Piano Particolareggiato la Regione Liguria, Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio, con note acquisite agli atti in data 07.01.2014 al prot. n. 191 ed in data 20.03.2014 al prot. n. 5367, ha ritenuto che le suddette aree debbano fare parte di un programma di valorizzazione del patrimonio disponibile del Comune, debitamente deliberato dal Consiglio Comunale, ove siano indicate le successive modalità di alienazione.

Pertanto l'Amministrazione del Comune di Vado Ligure intende inserire i suddetti immobili nel programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per l'anno 2013 ed avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 29, commi 2 e seguenti della L.R. n. 37/2011 e s.m..

Ai sensi dei commi 2 e 5 del succitato art. 29, gli immobili inseriti nel programma delle alienazioni e valorizzazioni - approvato ogni anno dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione - possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni e la deliberazione con la quale il Consiglio comunale esprime l'assenso sul programma ha valore di

adozione di variante al piano urbanistico comunale .

Si riporta, di seguito, stralcio di foto aerea su cui è evidenziata l'area interessata dalla variante.



DESCRIZIONE DELLA VARIANTE E DEI SUOI RAPPORTI CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO

Si riporta, di seguito, un inquadramento normativo e cartografico rispetto ai tre assetti del vigente P.T.C.P., dal quale non si evincono elementi ostativi alla variante proposta.

Assetto Insediativo:

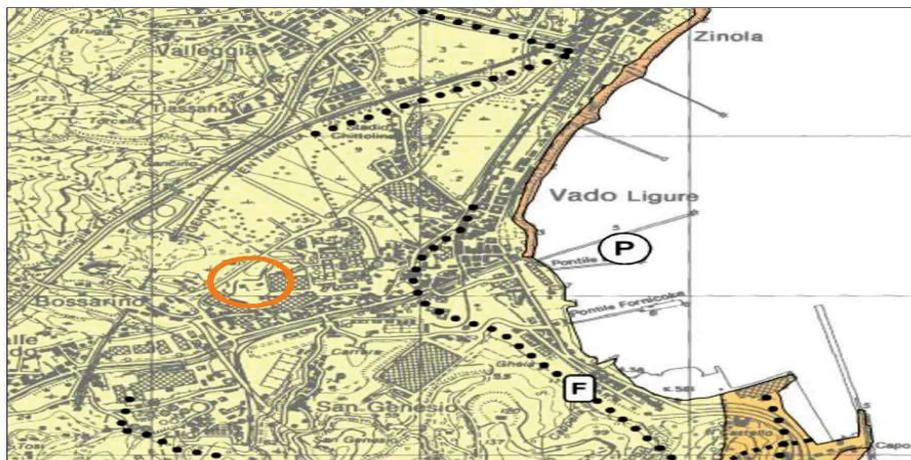
AREE URBANE Tessuti Urbani (TU) (rif art. 38)

- 1. Sono classificate come tessuti urbani tutte le aree urbane che non rientrano nei casi precedenti.*
- 2. Trattandosi di parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica.*

Assetto Geomorfológico:

MODIFICABILITA' di tipo B (MO-B) (rif art. 67)

1. *Tale regime si applica in tutte le parti del territorio non assoggettate ai regimi normativi di cui ai restanti articoli della presente Sezione.*
2. *Gli interventi ricadenti in tali zone, oltre a rispettare la specifica disciplina di settore, dovranno conformarsi a criteri di corretto inserimento ambientale delle opere.*



Piano territoriale di coordinamento paesistico-assetto geomorfologico-scala 1:25.000

Assetto Vegetazionale:

Colture Agricole Insediamenti Sparsi in Serre con Regime Normativo di Mantenimento (COL-ISS)

(rif art. 58)- GENERALITA'

1. Il piano, pur non disciplinando le modalità di esercizio delle attività agricole, interferisce con le stesse nei casi in cui comportino la realizzazione di edifici, impianti ed infrastrutture, in quanto per tali opere valgono le pertinenti norme relative all'assetto insediativo.

2. Per quanto concerne l'estensione delle aree che possono essere interessate a tali attività, il piano non pone limitazioni all'interno delle zone appositamente indicate con la sigla COL nella cartografia dell'assetto vegetazionale, mentre nelle restanti parti del territorio eventuali modificazioni dello stato attuale sono subordinate alla verifica di compatibilità con gli obiettivi definiti per l'assetto vegetazionale.

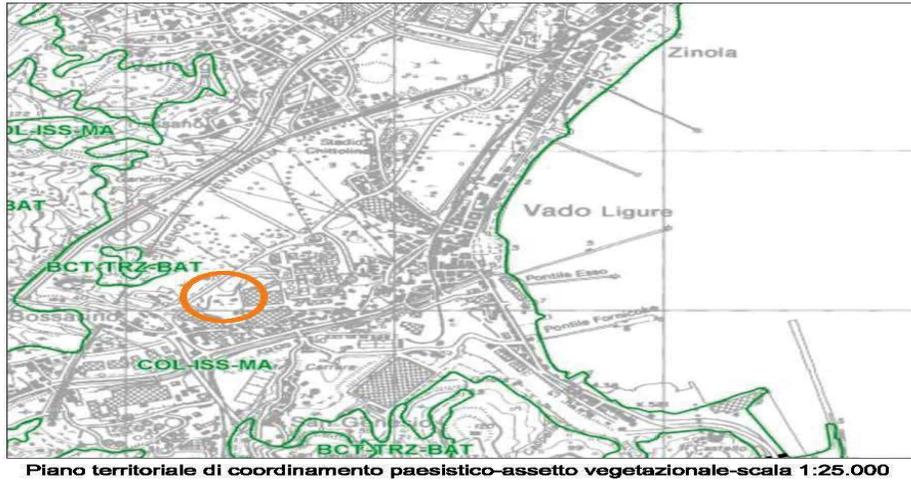
3. E' comunque vietato costruire nuovi impianti di serre nelle zone sottoposte a regime normativo di CONSERVAZIONE degli assetti insediativo e geomorfologico

(rif art. 60)- IMPIANTI SPARSI IN SERRE -ISS

1. Tale regime si applica nelle parti del territorio considerate dall'art. 58 e non ricadenti tra quelle disciplinate dall'art. 59.

2. L'obiettivo della disciplina è quello di assicurare che l'evoluzione delle attività agricole verso una maggiore efficienza e competitività trovi riscontro nelle forme del paesaggio agrario senza tuttavia alterarne i caratteri prevalenti.

3. Le zone di cui al primo comma, per quanto riguarda la costruzione di nuove serre e la modificazione di quelle esistenti, sono pertanto assoggettate ad un regime normativo del MANTENIMENTO che consente la realizzazione di impianti opportunamente ubicati e dimensionati in funzione delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei suoli, ferma restando l'esigenza di non dare luogo a rilevanti concentrazioni.



ALTRI VINCOLI

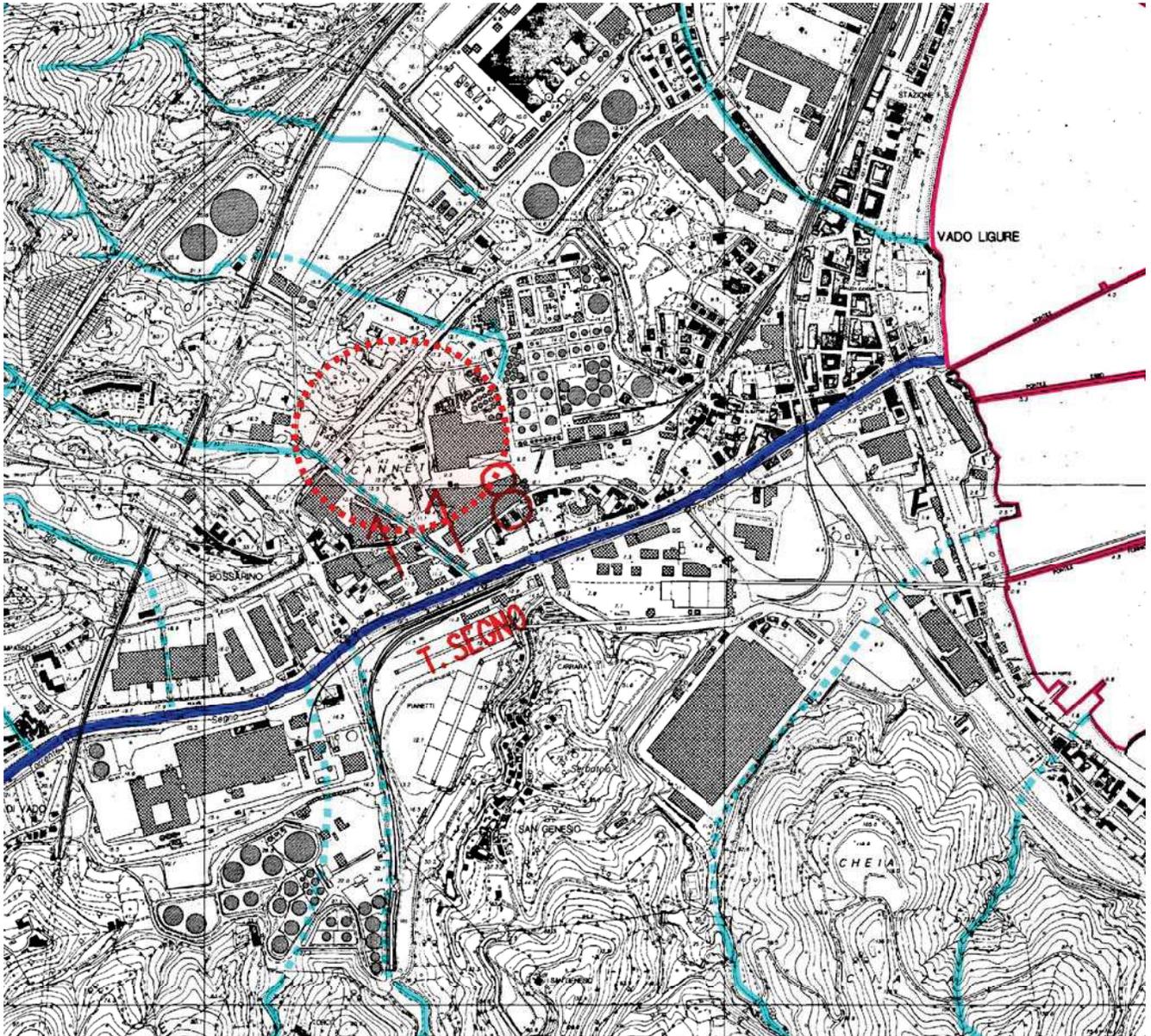
Gli immobili in questione ricadono in minima parte in zona boscata soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004 e s.m..

Per quanto attiene alla L.R. n. 23/2012 in materia di VAS, con nota acquisita agli atti al prot. n. 20205 in data 18.12.2013 il Settore Valutazione di Impatto Ambientale della Regione Liguria ha comunicato che il Piano Particolareggiato di cui la presente variante costituisce anticipazione non deve essere assoggettato alle procedure ivi previste.

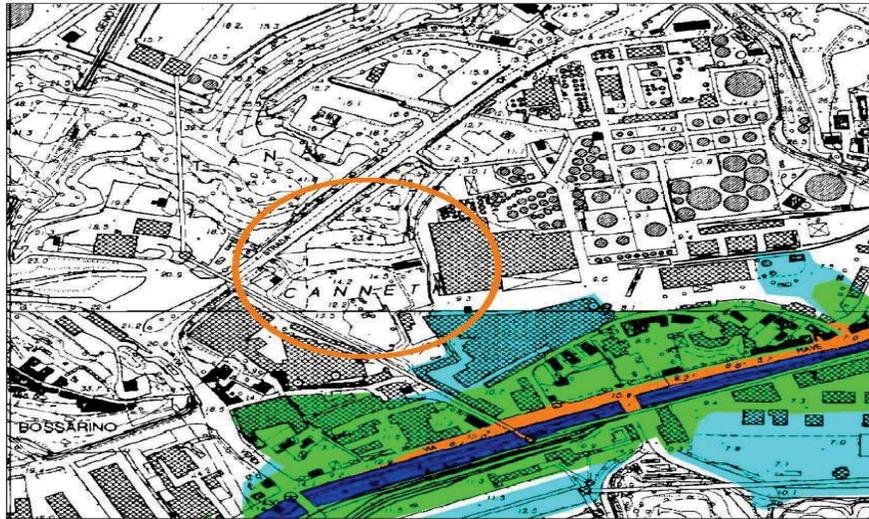
PIANO DI BACINO STRALCIO SUL RISCHIO IDROGEOLOGICO

Reticolo idrografico

L'area interessata dalla variante presenta, all'esterno di essa, ma nelle sue adiacenze un corso d'acqua compreso nel reticolo idrografico e non indagato nell'ambito del Piano di Bacino stralcio.



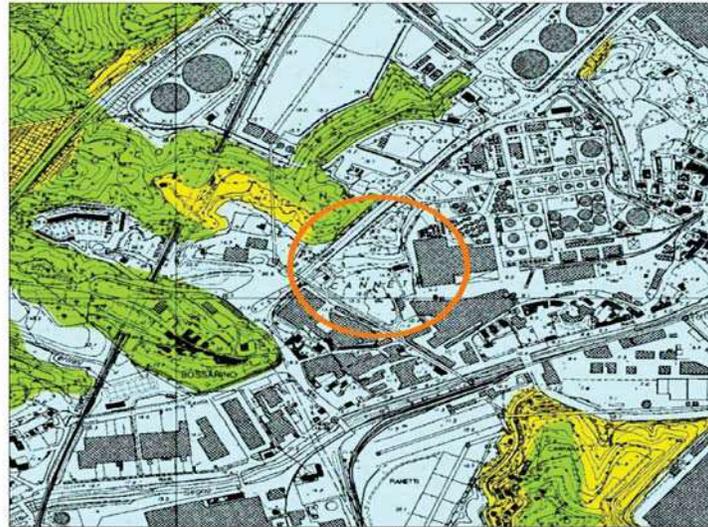
Carta delle fasce di inondabilità



Piano di bacino - Carta delle fasce di inondabilità - scala 1:5.000

Il sito interessato dalla variante – anche nella variante al Piano di Bacino recentemente adottata dalla Provincia di Savona - è esterno alle fasce critiche sotto il profilo dell'inondabilità.

Carta della suscettività al dissesto dei versanti



Piano di bacino-carta della suscettività al dissesto dei versanti
-area a suscettività MOLTO BASSA - scala 1:10.000

Il sito interessato dalla variante ricade in area a suscettività al dissesto dei versanti Molto Bassa.

STRUMENTO URBANISTICO GENERALE

Lo strumento urbanistico generale del Comune di Vado Ligure è costituito dal Piano Regolatore Intercomunale Savonese (P.R.I.S.) approvato con D.P.G.R. n. 1988 del 15.09.1977 e successive modificazioni.

Successivamente all'intervenuta approvazione della Variante generale intermedia 1990 al P.R.I.S., il Consiglio Regionale, con deliberazione n. 54 in data 01.08.1995, ha accolto l'istanza avanzata dalle amministrazioni ad esso aderenti, ai sensi dell'art. 12 della legge n. 1150/1942 e s.m. e i., volta a dichiarare estinto il rapporto associativo.

La variante intermedia al suddetto S.U.G., approvata con D.P.G.R. n. 503 del 02.06.1995, individua i succitati immobili di proprietà comunale in due zone distinte:

- la fascia posta in aderenza alla strada di scorrimento veloce ricade in zona perimetrata come **"SP 103"** destinata ad attrezzature e impianti per servizi pubblici o di uso pubblico d'interesse urbano ex art. 3 del D.M. n. 1444/1968, per la quale trova applicazione la disciplina di cui all'art. 19 delle Norme di Attuazione ed alla relativa tabella di zona;
- la parte restante ricade in zona produttiva perimetrata come **"I6"**, classificata di tipo **"D"** ai sensi del D.M. 02.04.1968, n. 1444, per la quale trova applicazione la disciplina di cui all'art. 14 delle Norme di Attuazione ed alla relativa tabella di zona.

La variante allo strumento urbanistico generale (ai sensi dell'art. 29, commi 2 e seguenti della L.R. n. 37/2011 e s.m..) consiste pertanto nell'attribuzione ai terreni di proprietà comunale che ricadono in zona "SP 103" (foglio 12, particelle 151, 152 parte, 156 parte, 1042 parte, 1044, 1046, 1183 parte, 1250, 1433 parte, 1435 parte, 1437 parte, 1462 e 1464, per complessivi mq. 4.790) la destinazione d'uso urbanistica prevista dal vigente S.U.G nelle aree contigue (zona "I6"), dando atto che detti terreni hanno caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni per i motivi evidenziati in precedenza.

La riduzione della superficie della zona a servizi "SP 103" può essere ritenuta ammissibile per le motivazioni sotto riportate.

La zona SP 103 presenta una superficie molto vasta, equivalente complessivamente a **99.000 mq** di cui 14.200 mq destinati a parcheggio, 70.800 mq ad attrezzature di interesse comune e 14.000 mq destinati a spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Con riferimento alla Variante Intermedia al P.R.I.S. approvata con D.P.G.R. n. 503 del 02.06.1995, si evidenzia che, nell'ambito della *Relazione Illustrativa*, veniva analizzato il fabbisogno di aree per servizi ex D.M. n. 1444/68, distinguendo i *Servizi zonali* (ex art. 3) ed i *Servizi interzonali* (ex art. 4).

Per quanto riguarda i *Servizi zonali*, le aree a servizi esistenti risultavano essere pari a mq. 227.215 a fronte di un fabbisogno stimato in mq. 302.616. La differenza, pari a **mq. 75.401**, sarebbe stata reperita *"nelle zone E, R e S"* e, quindi, non nell'ambito delle zone SP.

Nella tavola 2.1 (che riportava l'indicazione grafica delle suddette aree a servizi esistenti, approssimativamente coincidenti con le zone SP esistenti indicate nella tavola 7 della Variante 1995), non era indicata la zona SP 103, di cui si prevede la riduzione in corrispondenza delle aree oggetto

della variante.

Per quanto riguarda i *Servizi interzonali*, le aree esistenti risultavano essere pari a **mq. 5.861.905**, ampiamente superiori rispetto al fabbisogno che veniva stimato in soli mq. 144.287.

Anche nella tavola 2.2 (che riportava l'indicazione grafica delle suddette aree per servizi interzonali, approssimativamente coincidenti con le zone *F* e con le zone *SP di progetto* indicate nella tavola 7 della Variante 1995) la zona *SP 103* non era indicata.

Pertanto si può affermare che un'ulteriore riduzione della zona *SP 103* non comporterà alcuna alterazione nel bilancio degli standards di cui alla Variante Intermedia al P.R.I.S., in quanto:

- a) detta zona non risulta essere mai stata presa in considerazione nella verifica degli standards;
- b) trattandosi di zona *SP di progetto*, la stessa sarebbe da assimilare ai *Servizi interzonali* per i quali esiste un fortissimo esubero;
- c) inoltre, si evidenzia che:

-la sommatoria delle superfici relative alle zone *SP 100* (38.080 mq), *SP 101* (12.560 mq), *SP 103* (84.800 mq), *SP 104* (23.000 mq) e *SP 106/bis* (25.000 mq) è pari a circa **183.440 mq**;

- detraendo da tale superficie la porzione della zona *SP 103* di cui si prevede la riduzione in corrispondenza delle aree interessate dalla presente variante (4.790 mq), residuano **178.650 mq > 75.401 mq**.

PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il PUC Preliminare (per il quale non operano più le misure di salvaguardia, stante il decorso dei 4 anni dall'adozione) individuava gli immobili in parola nell'ambito dell'area di progetto **Ap 7**.

Si evidenzia comunque la coerenza della variante proposta con la bozza del PUC definitivo adottata dal Consiglio Comunale con la Deliberazione n 76 del 23.10.2012 ad oggetto "VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS) DEL PROGETTO PRELIMINARE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE (PUC) – APPROVAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE E DEI RELATIVI ALLEGATI AI FINI DELL'AVVIO DELLA PROCEDURE DI VAS AI SENSI DEGLI ARTT. 8 E 9 DELLA L.R. N. 32/2012", di cui di seguito viene riportato il relativo stralcio delle norme di conformità del PUC:

Art. 36 Aree progetto AP

1 descrizione

Nella tavola "Ambiti e distretti", all'interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "aree progetto AP". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

2 le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:

i parametri dimensionali urbanistici

- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)*
- l'indice di utilizzazione insediativa (prescrittivo)*
- il volume complessivo realizzabile (prescrittivo)*
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)*
- le altezze degli edifici (prescrittivo)*
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)*
- la superficie agibile massima (prescrittivo)*
- la superficie agibile massima indicata in percentuale (prescrittivo)*

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto sono:

- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)*
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree*

pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)

- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato esteso all'intera area progetto, salvo quanto diversamente indicato nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alle diverse destinazioni d'uso) nonché (salvo diverse indicazioni contenute nelle scheda-norma) comprensivo della S.A. degli edifici esistenti da conservare.

Nelle more dell'approvazione dei progetti di trasformazione previsti dalle schede-norma, in assenza di diverse indicazioni contenute nelle schede stesse, sono consentiti soltanto:

-sugli edifici esistenti previsti in demolizione, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

-sugli edifici esistenti da mantenere, interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

-sulle aree esterne, interventi non eccedenti la manutenzione straordinaria.

4 possibilità di modificazioni dei perimetri delle AP

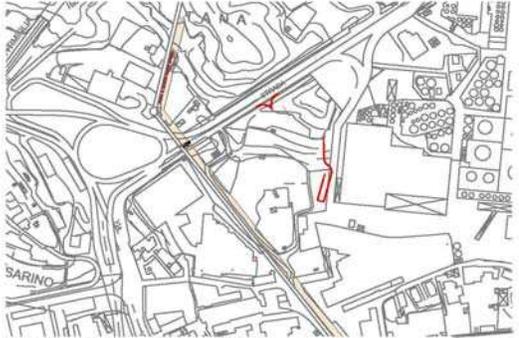
Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di PUO la perimetrazione dell'area progetto può subire aggiustamenti all'interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfo-tipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

5 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione dell'Organo Comunale competente all'adozione del PUO o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma, fatti salvi – in caso di attuazione mediante PUO - i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della L.R. n. 36/1997 e s.m..

Di seguito si riporta la scheda di Area di progetto 7 in cui ricadono le aree oggetto di variante come risultante dalla citata bozza del PUC definitivo:

COMUNE DI VADO
area progetto 7



ESTRATTO ASSETTO GENERALE



ORTOFOTO



SCHEMA FUNZIONALE

- CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- PIAZZALI E SPAZI DI MANOVRA
- PARCHEGGI
- POSSIBILE FUTURA PROSECUZIONE VIABILITA'
- NASTRO CARBONE
- FASCE RISPETTO
- NASTRO CARBONE(10M)
- TRACCIATO VIABILITA'
- PERIMETRO AREA D'INTERVENTO

Superficie territoriale: 26.056 mq

Interventi ammessi
Fino alla Nuova costruzione

SA max ammessa 12.541 mq

SC max ammessa 7.044 mq

H max 11 m

Numero piani max 2

Destinazioni d'uso ammesse

- produttive (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3, 39.4.4, 39.4.6)
- commerciale all'ingrosso (39.3.5)

Aree pubbliche o di uso pubblico
Min mq 3.790

Modalità di attuazione
Mediante PUO

Note:

- le aree su cui insiste il nastro carbone nonché le relative fasce di rispetto devono essere lasciate libere per l'accesso dei mezzi e del personale per le manutazioni che dovessero rendersi necessarie, evitando di edificare le aree stesse ad uso diverso da quello attuale o di accogliere opere che impediscano la movimentazione di mezzi e di persone;
- devono essere realizzate, ove possibile, aree verdi con filari di alberi e macchie di arbusti nel rispetto del vigente Regolamento del verde;
- prima dell'attuazione del PUO è consentito l'utilizzo delle aree mediante sistemazioni a cielo aperto con destinazione a parcheggio / deposito, purché le opere previste non implichino modifiche sostanziali alla situazione successiva degli interventi previsti dal PUC;

CONSIDERAZIONI FINALI

La presente variante parziale allo S.U.G. – coerentemente con lo strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata su cui si è già espresso favorevolmente il Consiglio Comunale - scaturisce dall'esigenza di consentire la trasformazione dell'area a fini artigianali produttivi, a fronte di una programmazione urbanistica ormai vetusta e superata sotto il profilo della destinazione a servizi.

La suddetta variante, peraltro già recepita nella pianificazione comunale in itinere, trova le sue motivazioni di interesse pubblico, oltre che nella valorizzazione dei citati immobili di proprietà comunale, nella possibilità di riqualificare ed urbanizzare un'area che in oggi risulta inutilizzata e degradata e di insediare nuovi insediamenti produttivi, con conseguente giovamento per i livelli occupazionali.

IL RESPONSABILE DEL SETTORE TECNICO
URBANISTICA E GESTIONE DEL TERRITORIO
(arch. Alessandro Veronese)

Allegati:

- stralci S.U.G. vigente – scale 1:1.000 e 1:5.000;
- stralci S.U.G. in variante – scale 1:1.000 e 1:5.000;
- tabelle delle zone “SP 103” e “16” con evidenziate le modifiche conseguenti all'aggiornamento delle superfici di zona.