

Comune di Celle Ligure (SV) - Modifica alla DGR 755 del 698/2018 20/09/2017 relativa alla disciplina urbanistica dell'Ambito 53.DR del PUC	DELIBERAZIONE 03/08/2018	Data di pubblicazione su web 10/08/2018	Vice direzione generale territorio Responsabile del Procedimento: Tomioło Pier Paolo	Scajola Urbanistica e Marco pianificazione territoriale
<p>Testo degli Allegati</p> <p>Testo della Deliberazione</p>				

Vista la Legge Regionale 4 settembre 1997 n. 36 (Legge Urbanistica Regionale) e s.m.;

Vista la Legge Regionale 10 agosto 2012, n. 32 e s.m. "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)" e modifiche alla Legge Regionale 30/12/1998, n. 38 (Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale) e s.m.;

Visto l'art. 17 della Legge Regionale 28 dicembre 2017, n. 29, (Disposizioni collegate alla Legge di stabilità per l'anno 2018) con il quale è stata abrogata la legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38, che conteneva la disciplina regionale della valutazione di impatto ambientale;

Visto il D.lgs. 2 aprile 2006, n. 152 e s.m. (Norme in materia ambientale) ed i relativi Allegati III e IV concernenti, rispettivamente, i progetti sottoposti a VIA ed ai progetti sottoposti a verifica di assoggettabilità, di competenza delle regioni;

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

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta Regionale prot. IN/2017/5856 del 23 marzo 2017 avente ad oggetto "Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Celle Ligure è dotato di Piano Urbanistico Comunale approvato con D.P.G.R. n. 302 del 16/12/1999, da ultimo variato con D.G.R. n. 755 del 20/09/2017, preceduta dalla D.G.R. n. 994 del 28/10/2016 recante la pronuncia sulla VAS, con le prescrizioni ivi indicate il cui recepimento da parte del Comune è stato verificato dalla competente Struttura regionale con nota PG/2017/111837 del 15/03/2017, con i rilievi nella stessa nota riportati;

Che nella Relazione Tecnica n. 26 del 14.9.2017, allegata alla sopracitata D.G.R. n. 755/2017 quale parte integrante e sostanziale, con riferimento alla ex Colonia Bergamasca di cui all'Ambito 25.DC del PUC, poi ridenominato 53.DR, è riportato che la Regione con precedente deliberazione della Giunta Regionale n. 1008 del 28/10/2016, sulla base del Voto n. 167 del 30/09/2016 del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio – Sezione Pianificazione Territoriale e Urbanistica -, aveva formulato, ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e s.m. rilievi a carattere vincolante in merito alla disciplina degli interventi ivi previsti in rapporto al regime normativo ID-CE (Insediamenti diffusi in regime di conservazione) dell'Assetto Insediativo del Livello Locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico;

Che, in particolare, i contenuti della scheda normativa dell'Ambito 25.DC (ex Colonia Bergamasca), quale adottata dal Comune con D.C.C. n. 49/2015 – di adozione della variante al PUC approvata con la sopracitata DGR n. 755/2017 --, non contenevano un livello di definizione sufficiente a garantire la compatibilità delle previsioni di riuso dei significativi volumi ivi esistenti con il suddetto regime di conservazione di PTCP, posto che gli obiettivi di riqualificazione urbanistica ed edilizia per finalità di trasformazione/ristrutturazione risultavano perseguiti mediante generici interventi di demolizione e ricostruzione, con conseguente necessità di operare – nella successiva fase comunale prevista dall'art. 38, comma 8, della l.r. 36/1997 e s.m. - una più definita selezione delle categorie degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente nei termini indicati nel ridetto Voto n. 167 del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio;

Che il Comune di Celle Ligure, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 dell'11/04/2017, aveva provveduto – ai sensi dell'art. 38, comma 8, della l.r. 36/1997 e s.m. – all'adeguamento, tra l'altro, della disciplina urbanistica dell'Ambito 25.DC, ridenominato 53.DCo, della ex Colonia Bergamasca, ai rilievi formulati dalla Regione con la citata DGR n. 1008/2016;

Che, con la sopra citata Relazione Tecnica n. 26 del 14/09/2017, con riferimento alla disciplina urbanistica come sopra modificata dal Comune di Celle Ligure relativamente all'Ambito 53.DCo della Colonia Bergamasca, è stato osservato che "per i contenuti sostitutivi della scheda prescrittiva valgono considerazioni analoghe a quelle formulate per il precedente Ambito Urbanistico (Colonia Milanese) in ordine ai possibili profili di incompatibilità con il vigente regime paesistico di conservazione ID.CE di PTCP, considerato peraltro che, relativamente alla tipologia degli interventi ammessi, la genericità dei contenuti normativi oggetto di rielaborazione non soddisfa neppure le disposizioni di cui all'art. 14, comma 2, lett. a) della l.r. 16/2008 e.m.i."

Che, conseguentemente, nella ridetta Relazione Tecnica n. 26 del 14/09/2017, è stata formulata la modifica consistente nello stralcio della scheda normativa di PUC relativa all'Ambito 53.DCo della Colonia Bergamasca, da ridenominare Ambito 53.DR, con la seguente disciplina urbanistica: " *Ferma restando la destinazione ricettiva alberghiera per l'Ambito, da attuare con una struttura ad albergo ad almeno 4 stelle ed una RTA, si ritengono compatibili con il vigente regime paesistico ID.CE unicamente interventi non eccedenti la ristrutturazione edilizia, senza demolizione e ricostruzione e senza ampliamenti delle attuali consistenze volumetriche, da attuare con strumentazione attuativa (PUO). A termini della D.G.R. n. 994 del 28.10.2016 l'attuazione della previsione è subordinata a verifica-screening sul progetto.* *Omissis*"

Che avverso la modifica alla normativa del PUC del Comune di Celle Ligure come sopra disposta con la ridetta DGR n. 755 del 20/09/2017, è stato proposto ricorso al TAR Liguria, notificato anche alla Regione Liguria in data 3/1/2018, per l'annullamento in parte qua della medesima D.G.R. 755/2017 ;

CONSIDERATO

Che, in esito agli approfondimenti svolti con riferimento ai motivi del ricorso al TAR come sopra proposto, è emerso che la Relazione Tecnica n. 26 del 14/09/2017, nella parte sopra riportata con la quale è stata modificata la disciplina urbanistica dell'Ambito 53.DCo, poi ridenominato 53.DR, relativo alla

ex Colonia Bergamasca, contiene valutazioni improprie in quanto non coerenti rispetto sia alla vigente legislazione in materia di interventi edilizi di cui al D.P.R. 380/2001 e s.m. -al quale la Regione Liguria si è adeguata con l.r. 28 giugno 2017, n. 15, di modifica della l.r. 6 giugno 2008, n. 16, recante la disciplina dell'attività edilizia -, sia alla l.r. n. 36/1997 e s.m. relativamente alle modalità di attuazione delle previsioni del PUC di cui all'art. 48 della medesima l.r. 36/1997 e s.m. (Modalità di sviluppo operativo del PUC) sia al campo di applicazione dell'aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43 della stessa legge regionale.

Che, nello specifico, i profili non coerenti rispetto alla normativa sopra richiamata sono i seguenti:

- 1) La prescrizione che l'intervento di ristrutturazione edilizia ivi previsto e ritenuto compatibile con il regime normativo ID-CE del P.T.C.P., debba avvenire "senza demolizione e ricostruzione e senza ampliamenti delle attuali consistenze volumetriche";
- 2) La prescrizione che l'attuazione del previsto intervento di ristrutturazione edilizia sia "da attuare con strumentazione attuativa (PUO)";
- 3) La prescrizione relativa all'inserimento del seguente periodo: "Previsioni d'intervento non riconducibili a tali fattispecie saranno da assoggettare a valutazione di compatibilità paesistica, eccedendo i margini di flessibilità, a termini di quanto disposto dall'art. 43, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m., costituendo pertanto varianti al PUC a termini dell'art. 44 della richiamata normativa regionale."

Che, con riferimento al primo profilo sopra indicato, è da rilevare che l'art. 3, comma 1, lett. d), del D.P.R. n. 380/2001 e s.m., cui la l.r. 16/2008 e s.m. fa rinvio per effetto delle disposizioni introdotte con la l.r. 15 del 28 giugno 2017, stabilisce che nell'intervento di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria esistente e, nel caso di immobili sottoposti ai vincoli del D.lgs. 42/2004 e s.m., nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;

Che la prescrizione è, dunque, erronea sotto un duplice aspetto consistente, il primo, nell'aver escluso la possibilità della demolizione e ricostruzione, tra l'altro nel caso specifico con riferimento ad edifici soggetti al vincolo paesaggistico e pertanto con obbligo del rispetto della sagoma, e, il secondo, nell'aver escluso ampliamenti delle attuali consistenze volumetriche in relazione ad un tipo di intervento per il quale la norma sopra richiamata già lo esclude;

Che la prescrizione come sopra introdotta relativamente alla disciplina dell'Ambito 53.DR concernente l'ex Colonia Bergamasca, se, da un lato, ha correttamente individuato, rispetto a quanto previsto dal PUC adottato dal Comune, nell'intervento di ristrutturazione edilizia quello più adatto in rapporto alla normativa dell'ambito ID-CE del PTCP di cui all'art. 43 delle relative Norme di Attuazione (posto che in tale regime paesistico deve essere conservato sostanzialmente inalterato l'assetto insediativo esistente nel suo insieme e nei singoli elementi e quindi non sono compatibili gli interventi di sostituzione edilizia e nuova costruzione che determinino una diversa dislocazione delle costruzioni nello stesso ambito), dall'altro, ha ecceduto nello stabilire ingiustificate limitazioni all'intervento di ristrutturazione edilizia laddove ha escluso la possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, tra l'altro con la stessa sagoma, intervento che non può determinare modifiche all'assetto insediativo posto che la ricostruzione, con lo stesso volume e sagoma, deve avvenire sullo stesso sedime dell'edificio preesistente e come tale non determina alterazioni dell'assetto paesaggistico esistente sottoposto a regime di conservazione;

Che, con riferimento al secondo profilo, è stato prescritto, quale modalità di attuazione dell'intervento di ristrutturazione edilizia, l'obbligo della formazione del P.U.O. pur a fronte di quanto previsto all'art. 48 della l.r. 36/1997 e s.m. che, negli ambiti di conservazione, riqualificazione e completamento, consente di intervenire con titolo edilizio diretto o con titolo edilizio convenzionato, così come aveva previsto il Comune, mentre prescrive di norma il ricorso al PUO per i distretti di trasformazione.

Che, anche sotto questo profilo, la prescrizione introdotta in ordine alle modalità di attuazione dell'intervento di ristrutturazione previsto per l'Ambito 53.DR, e cioè mediante ricorso al PUO, è sproporzionata rispetto al tipo di intervento ivi ammesso ed eccedente quanto previsto dal sopracitato art. 48 della l.r. 36/1997 e s.m., con conseguente necessità di ripristinare la modalità di attuazione degli interventi prevista nel PUC adottato dal Comune consistente nell'obbligo del permesso di costruire convenzionato al fine di assicurare le prestazioni urbanistiche previste dallo stesso PUC per l'Ambito delle ex Colonie Bergamasche;

Che, infine, con riferimento al terzo profilo la prescrizione inserita introduce disposizioni diverse da quelle indicate all'art. 43 della l.r. 36/1997 e s.m., posto che tale norma prescrive che gli aggiornamenti da apportare al PUC devono essere, oltrechè non incidenti sulla descrizione fondativa e sugli obiettivi del PUC, coerenti con le indicazioni e prescrizioni dei piani territoriali e di settore di livello sovraordinato, ma non rispetto alla disciplina urbanistica del PUC, e come tale, deve essere eliminata.

RITENUTO

Che, sulla base di quanto sopra esposto, debba procedersi alla rideterminazione della modifica della norma di conformità del PUC di Celle Ligure relativa all'Ambito ridenominato 53.DR – ex Colonie Bergamasche, ai sensi dell'art. 38, comma 9, della l.r. 36/1997 e s.m., al fine di assicurare il corretto recepimento dei rilievi espressi dalla Regione in sede di espressione del parere sul piano medesimo, ai sensi dell'art. 38, comma 7, della citata legge regionale, nei termini indicati nell'Allegato A alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale, che riproduce in parte quanto già previsto dal PUC adottato dal Comune per detto Ambito.

Che, al contempo, con riferimento alla prescrizione introdotta con la D.G.R. n. 994 del 28.10.2016 di pronuncia sulla VAS, ai sensi dell'art. 10 della l.r. 32/2012 e s.m. - consistente nell'obbligo della preventiva verifica-screening sul relativo progetto - a fronte della sopravvenuta abrogazione della l.r. 38/1998 e s.m. in materia di VIA regionale ed avuto riguardo alle tipologie di interventi indicate nell'Allegato IV del D.Lgs. 152/2006 e s.m. relativo ai progetti sottoposti a verifica di assoggettabilità a VIA, di competenza delle regioni, la previsione della realizzazione nell'Ambito 53.DR di un albergo, laddove questo abbia oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 mc all'esterno del centro abitato, dovrà essere sottoposta alla procedura di verifica di assoggettabilità a VIA come indicato sub punto 8. "Altri progetti, a) - (esercizi alberghieri con oltre 300 posti letto o volume edificato superiore a 25.000 m3 o che occupano una superficie superiore ai 20 ettari, esclusi quelli ricadenti all'interno dei centri abitati)" del ridetto allegato IV al D.Lgs. 152/2006 e s.m.

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio e Tutela del Paesaggio, Politiche Abitative ed Edilizia, Attività Estrattive, Rapporti con i Lavoratori transfrontalieri

DELIBERA

- 1) Di procedere alla rideterminazione, ai sensi dell'art. 38, comma 9, della l.r. 36/1997 e s.m., della modifica della disciplina urbanistica dell'Ambito 53.DR del PUC di Celle Ligure, rispetto a quella approvata con la DGR 755 del 20/09/2017 sulla base della Relazione Tecnica n. 26 del 14/9/2017, nei termini indicati nell'Allegato A alla presente deliberazione che ne costituisce parte integrante e sostanziale, con conseguente stralcio della parte della citata Relazione Tecnica relativa alla "Colonia Bergamasca Ambito 25.DC ridenominato 53.DC da ridenominare 53.DR";
- 2) La presente deliberazione sarà resa nota – ai sensi dell'art. 38, comma 10, della l.r. 36/1997 e s.m. – mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria ed in forma integrale sul sito regionale nonché mediante pubblicazione sul sito informatico comunale a norma dell'art. 32, comma 1bis, della Legge 18.6.2009 n. 69 e dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013.

Avverso il presente provvedimento è possibile proporre ricorso giurisdizionale al TAR entro 60 giorni o, alternativamente, ricorso amministrativo straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica, comunicazione o pubblicazione dello stesso.

(ALLEGATO A) – Comune di Celle Ligure – Fascicolo E/A – Norme di Conformità e di Congruenza - Stralcio

Scheda prescrittiva per l'ambito 53.DR	Toponimo Ex Colonie Bergamasche	Regime di Assetto Insediativo di P.T.C.P. ID-CE
---	------------------------------------	---

SUPERFICIE TERRITORIALE: 45.310 mq

Caratteri urbanistici dell'ambito: l'ambito, a destinazione turistico-ricettiva, comprende l'area delle ex Colonie Bergamasche all'estremo levante del territorio comunale, a confine con Varazze.

All'interno dell'ambito sono compresi diversi edifici a blocco di notevoli dimensioni costruiti nella prima metà del XX secolo per cure e vacanze legate alle attività balneari; tali volumi possono essere oggetto di interventi di riuso nel rispetto delle destinazioni d'uso turistico ricettiva e servizi; tali destinazioni possono comprendere quindi le diverse tipologie di ricettività alberghiera ed extra alberghiera e quei servizi complementari atti a qualificare la struttura. Tra questi, a titolo esemplificativo, possono essere compresi anche un centro congressi, spazi per attività sportive (palestra, piscina, tennis, fitness e simili), con le necessarie aree a parcheggio pubblico e privato.

Nel sottosuolo delle aree non boscate né alberate, è possibile realizzare parcheggi e depositi ad uso dei servizi, sopra indicati, compresi nel progetto di intervento.

Obiettivi degli interventi: favorire gli interventi di ristrutturazione edilizia ai fini del riuso dei volumi esistenti, delle relative pertinenze e della viabilità per potenziare numericamente (in termini di posti letto) e qualitativamente la ricettività alberghiera del Comune di Celle Ligure.

Titolo abilitativo: permesso di costruire convenzionato.

Destinazioni d'uso: turistico ricettiva (esclusi parchi vacanze e campeggi) – art. 13, comma 1, lett. b), l.r. 16/2008 e s.m.

Disciplina paesistica: Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono subordinati ai valori di qualità e tipicità ambientale della zona per conservarne i rapporti con l'intorno al quale si riconosce un elevato valore paesistico.

Norme di conformità, edilizie e architettoniche: i grandi corpi edilizi delle ex Colonie Bergamasche, estranei alle tipologie architettoniche ricorrenti nel Comune di Celle furono costruiti negli anni '30 del secolo scorso sul confine a levante del territorio comunale, volutamente lontani e isolati dal centro urbano. Il P.U.C. ne prevede il riuso per potenziare la ricettività alberghiera ed extra alberghiera in conformità al piano turistico (Titolo VII art. 101 punto 2).

Potranno essere previsti un albergo, una RTA (residenza turistico alberghiera), servizi e strutture ad uso pubblico e dovrà essere creato un parco naturale con uno stagno di non meno di 10.500 mq..

Nel quadro degli interventi verrà definito e soddisfatto il fabbisogno di posti auto in termini di parcheggi interrati e di posteggi in superficie localizzati nel sottosuolo e all'aperto su aree incolte, al di fuori dell'area ecotonale esistente nell'ambito come localizzata sulla tav. 28SP/A e disciplinata dalle norme di cui al successivo titolo VI (Norme agroforestali).

L'intervento è soggetto a verifica screening di VIA laddove integri quanto prescritto nell'Allegato IV, sub punto 8. altri progetti, a) esercizi alberghieri – del D.Lgs. 152/2006 e s.m.