

Oggetto : Aggiornamento ex art. 43 della L.R. 36/97 e ss. mm. ii. - Inerente l'adeguamento della disciplina degli interventi edilizi previsti dal PUC ai dettami dell'art. 14 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii..

RELAZIONE ILLUSTRATIVA E DI CONFORMITA' URBANISTICA

PREMESSE

Costituiscono aggiornamento ax art. 43 della L.R. 36/97 le modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione, di riqualificazione, di completamento e dei distretti di trasformazione del PUC nonché dei relativi perimetri purché non comportanti l'individuazione di nuovi distretti e l'incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC nonché modifiche per l'adeguamento del PUC ad atti legislativi, di programmazione e di indirizzo statali o regionali che non comportino incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC e modifiche della disciplina urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano, di recupero del patrimonio edilizio ed interventi di contrasto all'abbandono del territorio di produzione agricola e di presidio ambientale, a condizione che non sia consentita la nuova costruzione, anche per trasferimento di volumetrie preventivamente demolite, su aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse.

La modifica della disciplina del PUC in oggetto ha per obiettivo quello di integrare gli interventi gli interventi sul patrimonio edilizio esistenti ammessi dal PUC con quello di sostituzione edilizia introdotta dall'art. 14 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. nei limiti di carico insediativo e di ampliamento già ammessi dalla disciplina vigente .

Si ritiene quindi che le modifiche della disciplina urbanistico-edilizia proposte inerenti gli ambiti di conservazione, di riqualificazione, e degli ambiti agricoli e naturalistici sia ascrivibile ad un aggiornamento in quanto :

- Disciplina atta a modificare il S.U.G. per l'adeguamento ad atti legislativi successivi, regionali senza incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC
- Disciplina di modifica urbanistico-edilizia degli ambiti di conservazione e di quelli di riqualificazione finalizzate a incentivare o a realizzare interventi di rinnovo urbano;

La presente relazione oltre a fornire le doverose ragioni della modifica del PUC fornirà la dimostrazione del rispetto di quanto sopra indicato e quindi della rispondenza della modifica del PUC proposta ad un aggiornamento normativo ex art. 43 L.R. 36/97 evidenziando nel dettaglio che la normativa in essere :

- Non è incidente sulla descrizione fondativa;
- Non è in contrasto con il documento degli obiettivi del PUC;
- E' conforme ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato;
- E' conforme alle disposizioni in materia di VAS di cui alla [l.r. 32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Con l'occasione del presente aggiornamento si è provveduto anche ad eliminare dalla disciplina degli ambiti agricoli e naturalistici i richiami alla competenza paesaggistica regionale oggi in contrasto con la L.R. 13/2014;

L'aggiornamento normativo per l'introduzione della sostituzione edilizia

Motivi e approfondimenti giuridici delle tipologie degli interventi edilizi

Per meglio comprendere la natura dell'aggiornamento normativo è utile un approfondimento giuridico sul limite degli interventi di ristrutturazione edilizia al fine di comprendere la differenza fra ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia.

La ristrutturazione edilizia secondo la disciplina vigente– Tipologia e Limiti-

Occorre evidenziare anche in relazione ai mutamenti normativi quali siano i tratti caratterizzanti dell'intervento qualificabile come "ristrutturazione edilizia", ai sensi dell'art. 3, lett. d), DPR n. 380/2001 (Cons. Stato, sez. IV, 2 febbraio 2017 n. 443; Id, 20 aprile 2017 n. 1847).

Il legislatore nazionale - riprendendo una anteriore definizione contenuta nell'art. 31, co. 1, lett. d) della l. n. 457/1978 – ha dedicato alla ristrutturazione edilizia l'art. 3, co. 1, lett. d) del Testo Unico dell'edilizia (DPR n. 380/2001), "aggiungendo" ulteriori riferimenti nell'art. 10, lett. c) del medesimo Testo Unico.

Tali disposizioni, tuttavia, sono state oggetto di plurimi interventi modificativi ed integrativi, di modo che, al fine di verificare la rispondenza del concreto intervento edilizio al tipo normativo, occorre di volta in volta individuare la norma vigente al momento del conseguimento del titolo edilizio.

Giova immediatamente precisare che, nel corpus normativo dedicato alla "ristrutturazione edilizia", sono presenti due distinti tipi di ristrutturazione:

- la ristrutturazione edilizia cd. "conservativa", che può comportare anche l'inserimento di nuovi volumi o modifica della sagoma;
- la ristrutturazione edilizia cd. "ricostruttiva", attuata mediante demolizione, anche parziale, e ricostruzione, nel rispetto del volume e della sagoma dell'edificio preesistente, con la conseguenza che, in difetto, viene a configurarsi una nuova costruzione (Cons. Stato, sez. V, 5 dicembre 2014 n. 5988).

Tali due distinte figure di ristrutturazione edilizia trovano la loro fonte entrambe nel citato art. 3, co. 1, lett. d) DPR n. 380/2001, risolvendosi il successivo art. 10, lett. c), solo in una norma di indicazione dei casi di ristrutturazione sottoposti a permesso di costruire.

La giurisprudenza amministrativa ha analizzato la tipologia della "ristrutturazione edilizia" (anche al fine di distinguerla dalla ipotesi di nuova costruzione, di cui alla successiva lett. e) dell'art. 3, co. 1 DPR n. 380/2001), tenendo innanzi tutto presenti le distinte (ed innanzi riportate) ipotesi di ristrutturazione indicate dal legislatore.

In generale, si è affermato che la ristrutturazione edilizia si caratterizza per la diversità dell'organismo edilizio prodotto dall'intervento di trasformazione rispetto al precedente (Cons. Stato, sez. VI, 14 ottobre 2016 n. 4267 e 27 aprile 2016 n. 1619; sez. V, 12 novembre 2015 n. 5184) e che essa si distingue dalla nuova costruzione perché mentre quest'ultima presuppone una trasformazione del territorio, la ristrutturazione è invece caratterizzata dalla preesistenza di un manufatto, in quanto tale trasformazione vi è in precedenza già stata (Cons. Stato, sez. IV, 7 aprile 2015 n. 1763; 12 maggio 2014 n. 2397; 6 dicembre 2013 n. 5822; 30 marzo 2013, n. 2972).

In particolare, è con riferimento alla ipotesi di ristrutturazione "ricostruttiva" che è richiesta

identità di volumetria e di sagoma (Cons. Stato, sez. IV, 7 aprile 2015 n. 1763; 9 maggio 2014 n. 2384; 6 luglio 2012 n. 3970), affermandosi altresì che, in difetto, si configura una nuova costruzione, con la conseguente applicabilità anche delle norme sulle distanze (Cons. Stato, sez. IV, 30 maggio 2013 n. 2972; 12 febbraio 2013 n. 844).

Con specifico riferimento alla successione di norme del tempo il D.P.R. 380/01, nel suo testo originario, prevedeva che fossero interventi di *“ristrutturazione edilizia”*, quelli *“rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

Già dal testo originario, dunque, erano presenti, come si è detto, due tipologie di ristrutturazione edilizia, identiche quanto alla finale realizzazione di un *“organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente”*, ma distinte dalla presenza (o meno) della demolizione (anche parziale) del fabbricato preesistente. Quest'ultima, ove effettuata, per poter rientrare nel campo della ristrutturazione edilizia (e non già della nuova costruzione), doveva concludersi con la *“fedele ricostruzione di un fabbricato identico”*, al punto da avere identità di sagoma, volume, area di sedime e, in generale, caratteristiche dei materiali.

Il successivo DPR 27 dicembre 2002 n. 301 ha apportato alla definizione (di cui all'art. 3) alcune modifiche, con il risultato di affermare che, nel caso di demolizione e ricostruzione, per potersi definire l'intervento quale *“ristrutturazione edilizia”*, lo stesso doveva portare ad un manufatto *“con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica”*.

Come è dato osservare, con il nuovo testo il legislatore ha abbandonato sia lo specifico riferimento alla identità di area di sedime e di caratteristiche dei materiali, sia il più generale concetto di *“fedele ricostruzione”* (non potendo quest'ultimo, a tutta evidenza, essere più ribadito una volta che non sono più richieste le predette caratteristiche).

Infine, il legislatore è nuovamente intervenuto sulla disposizione in esame, in particolare con l'art. 30, comma 1, lett. a), D.L. 21 giugno 2013, n. 69, convertito dalla L. 9 agosto 2013, n. 98.

Attualmente, quindi, sono *“interventi di ristrutturazione edilizia”*, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente”.

Come è dato osservare, con particolare riferimento alla ristrutturazione edilizia cd. ricostruttiva, l'unico limite ora previsto è quello della identità di volumetria, rispetto al manufatto demolito, salve "innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica", e ad eccezione degli immobili sottoposti a vincolo ex d. lgs. n. 42/2004, per i quali è altresì prescritto il rispetto della "medesima sagoma di quello preesistente".

Tanto precisato in ordine alla definizione di "ristrutturazione edilizia", occorre osservare che il nuovo manufatto, se può sottrarsi ai limiti, precedentemente previsti, del rispetto dell'area di sedime e (in aree non vincolate) della sagoma, non di meno anche in tali casi è certamente tenuto al rispetto del limite delle distanze dal confine e/o da altri fabbricati, nel rispetto sia delle norme del codice civile sia di quelle previste dai regolamenti edilizi e dalla pianificazione urbanistica.

In sostanza:

- nel caso in cui il manufatto che costituisce il risultato di una ristrutturazione edilizia venga comunque ricostruito con coincidenza di area di sedime e di sagoma, esso – proprio perché "coincidente" per tali profili con il manufatto preesistente – potrà sottrarsi al rispetto delle norme sulle distanze innanzi citate, in quanto sostitutivo di un precedente manufatto che già non rispettava dette distanze (e magari preesisteva anche alla stessa loro previsione normativa). Come ha avuto modo di osservare la giurisprudenza (Cons. Stato, sez. IV, 14 settembre 2017 n. 4337), "la disposizione dell'art. 9 n. 2 D.M. n. 1444 riguarda "nuovi edifici", intendendosi per tali gli edifici (o parti e/o sopraelevazioni di essi: Cons. Stato, sez. IV, 4 agosto 2016 n. 3522) "costruiti per la prima volta" e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse".

- invece, nel caso in cui il manufatto venga ricostruito senza il rispetto della sagoma preesistente e dell'area di sedime, come pure consentito dalle norme innanzi indicate, occorrerà comunque il rispetto delle distanze prescritte, proprio perché esso – quanto alla sua collocazione fisica – rappresenta un novum, come tale tenuto a rispettare – indipendentemente dalla sua qualificazione come ristrutturazione edilizia o nuova costruzione – le norme sulle distanze".

Si riporta il testo integrale vigente dell'art. 3 comma 1 lett. D del DPR 380/2001:

"d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza. Rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a vincoli ai sensi del [decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42](#) e successive modificazioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove sia rispettata la medesima sagoma dell'edificio preesistente;"

La sostituzione edilizia nella definizione vigente

Precisata la generis e l'attuale, dettagliata, definizione di ristrutturazione edilizia la regione Liguria ha istituito (con la L.R. 16/2008 poi "definitivamente" precisato con la L.R. 15/2017) un nuovo tipo di intervento edilizio che non viene rappresentato nella disciplina nazionale ma che esula dalla definizione di ristrutturazione.

Trattasi della sostituzione edilizia, che pur essendo basata su di una preesistenza volumetrica, comporta azzeramento di essa e realizzazione di organismo diverso dal precedente. Ecco che allora si sconfinava nell'ambito della cosiddetta nuova costruzione. Praticamente si cancella la preesistenza e si considera il lotto come un foglio bianco inedito: in questo caso si dovranno utilizzare tutti i parametri indicati dal PUC e Regolamento edilizio vigenti, nonché tutte le discipline aventi incidenza edilizia.

In giurisprudenza tale intervento è indicato nella sentenza del Consiglio di Stato n. 6917/2018: pur avendo un legame originario con una preesistenza, la sostituzione edilizia consente qualcosa di più rispetto alla ristrutturazione edilizia nelle sue varie forme. La sostituzione edilizia comporta una configurazione sostanzialmente diversa tra preesistente e nuovo organismo edilizio, sotto diversi punti di vista. Un punto fermo lo stabilisce l'art. 10 del D.P.R. 380/01: la modifica volumetrica è sufficiente per far uscire dalla definizione generale di ristrutturazione edilizia ed essere ricompresa nel regime di nuova edificazione, tramite la ristrutturazione "pesante". Per essere più chiari, viene superato ogni concetto di intervento "conservativo" della preesistenza, per giungere piuttosto a realizzare un intervento "ex novo" a prescindere dalla costruzione preesistente.

La disciplina della L.R. 16/2008 come modificata dalla L.R. 15/2017, all'art. 14 disciplina tale intervento in questi termini:

Art. 14.

(Interventi di nuova costruzione consistenti nella sostituzione edilizia e nell'ampliamento all'esterno della sagoma di edifici esistenti)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia gli interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

2. Tali interventi:

a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici ed ambientali, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

2 bis. Gli interventi di nuova costruzione consistenti nell'ampliamento all'esterno della

sagoma fino al 20 per cento sono assentibili senza applicazione dell'indice di edificabilità previsto dai piani urbanistici.

La normativa del PUC di Finale Ligure

Com'è noto la disciplina del PUC vigente risale al 2007 e quindi non contiene alcun riferimento alla possibilità di effettuare interventi di sostituzione edilizia in quanto all'epoca della redazione dello SUG tale fattispecie normativa non era prevista (la definizione sopra citata risale al 2008).

La tipologia degli interventi edilizi era scandita dal DPR 380/01 ma non era così così chiaro, come oggi a seguito dei chiarimenti normativi e delle sentenze sopra citate (tutti avvenuti dopo l'entrata in vigore del PUC) che la demolizione e ricostruzione con ampliamento era da annoverare nella nuova costruzione .

Secondo il PUC vigente gli interventi edilizi devono essere suddivisi fra le categorie indicate all'art. 3 DPR 380/01:

- Interventi di manutenzione ordinaria
- interventi di manutenzione straordinaria
- interventi di restauro
- interventi di ristrutturazione
- interventi di nuova costruzione
- interventi di ristrutturazione urbanistica

Come chiarito in modo esaustivo dei precedenti articolati gli interventi di sostituzione edilizia sono da annoverare tra quelli di nuova costruzione.

Il PUC vigente e, in molte zone di piano, soprattutto negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti agricoli, consente di intervenire su alcune tipologie di immobili con interventi anche di ristrutturazione urbanistica (quindi anche di livello "superiore" rispetto a quella di sostituzione edilizia) ma non tratta la sostituzione edilizia in quanto non specificatamente ammesse per il lapalissiano motivo già riportato ("non esistente"). In altre zone di piano la demolizione e ricostruzione con ampliamento è ammissibile ma è annoverata in modo errato agli interventi di ristrutturazione e quindi tale intervento non è allineato con la disciplina regionale e nazionale che, appunto, fu introdotta successivamente all'approvazione del PUC. Di fatto in tali zone la disciplina urbanistica ammetterebbe tale fattispecie ma non essendoci un riferimento puntuale nel SUG tale intervento risulta precluso. .

Le ragioni dell'aggiornamento normativo

Vi sono quindi almeno due ragioni per adeguare le norme del PUC alla normativa regionale: la prima è legata all'aggiornamento del PUC alla nuova tipologia di intervento, sostanzialmente già ammessa in molte zone, tramite definizioni non congrue; la seconda è di carattere urbanistico e discende dai contenuti della la L.R. 49/09 e ss.mm.ii che di fatto introduce negli articoli n. 6-7 la stessa tipologia di intervento.

Vale la pena di riportare le ragioni di tale norma specifica:

"In attuazione dell'Intesa tra Stato, Regioni ed Enti locali, conclusa in data 1° aprile 2009 e dell'articolo 5, comma 9, del decreto-legge 13 maggio 2001, n. 70 (Semestre

Europeo-Prime disposizioni urgenti per l'economia) convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 2011, n. 106 e successive modificazioni e integrazioni, per individuare misure di contrasto della crisi economica mediante il riavvio dell'attività edilizia, la presente legge disciplina interventi atti a promuovere l'adeguamento funzionale, architettonico e ambientale degli edifici attraverso l'ampliamento dei volumi esistenti, nonché la riqualificazione urbanistica, paesistica e/o ambientale attraverso il rinnovo del patrimonio edilizio esistente in condizioni di rischio idraulico o idrogeologico o di incompatibilità urbanistica anche mediante l'applicazione di nuove tecnologie per la sicurezza antisismica, l'efficienza energetica e la sostenibilità ambientale degli edifici.”

Gli artt. 6 e 7 della norma citata disciplinano dettagliatamente la fattispecie in oggetto.

La proposta di Disciplina

In esito a quanto sopra, con il presente aggiornamento si propone di inserire negli ambiti ove già è possibile la ristrutturazione urbanistica e anche dove la disciplina già indica la possibilità di demolizioni e ricostruzioni con ampliamenti la possibilità di effettuare interventi di sostituzione edilizia, disciplina finalizzata appunto ad adeguare la normativa “locale” alle sopravvenute norme statali e regionali.

A tale fine verrà introdotto un nuovo articolato nelle NGA per la definizione di tale intervento:

Art. 26 cat. S1 Sostituzione Edilizia

“Ove indicato nelle schede di zona sono possibili anche interventi di nuova costruzione consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti con ampliamento all'esterno della sagoma. Tali interventi sono definiti dall'art. 14 della L.R. 16/2008 quali interventi di sostituzione edilizia e sono possibili solo su edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale secondo le indicazioni delle schede di zona.

2. Tali interventi:

a) Devono essere realizzati con gli stessi parametri previsti per le nuove costruzioni, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, e nei limiti di ampliamento già predeterminati dal PUC per gli interventi di ristrutturazione edilizia e comunque tenuto conto dei caratteri paesaggistici, urbanistici ed ambientali e del Peso insediativo massimo previsto nell'ambito e non devono interessare aree libere destinate a orti o a colture agricole in attività o dismesse.

Essendo interventi di nuova costruzione la modalità di attuazione è quella del permesso di costruire convenzionato in cui dovranno essere indicate le modalità di attuazione e la qualità e quantità delle opere di urbanizzazione da realizzare nell'ambito della ricostruzione tenendo conto dell'art. 23 delle NGA del PUC ed in conformità con il regolamento vigente in ordine all'eventuale monetizzazione degli standard. La ricostruzione dovrà avvenire nello stesso lotto o ambito minimo di interventi secondo la definizione di cui all'art. 5 lett. H delle NGA del PUC, e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP e del Piano di Bacino;

b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione; per tali interventi sono possibili le maggiorazioni di volume di cui ai commi 2-3 dell'art. 67 della L.R. 16/2008 e ss.mm.ii. alle condizioni e nei limiti indicati dalla legge.

- c) *Gli interventi di nuova costruzione conseguenti a demolizione di edificio preesistente consistenti nell'ampliamento volumetrico fino al 20% all'esterno della sagoma sono assentibili senza applicazione dell'indice di edificabilità previsto dai piani urbanistici.*

La presente disciplina non è da intendersi redatta ai fini del comma 2 dell' art 1 della L.R. 49/09 pertanto E' fatto salvo, laddove applicabile, quanto previsto in generale da tale disciplina regionale ed in particolare agli artt. 6 – 7 dalla stessa L.R. 49/09 e succ.modd.ii.

La conformità con la descrizione fondativa;

Come sopra indicato con il presente aggiornamento la sostituzione edilizia non verrà introdotta in ogni zona del PUC ma solo in quelle ove è già prevista la possibilità della ristrutturazione urbanistica (intervento di scala maggiore della sostituzione edilizia) e in quelle zone ove è già indicata la possibilità di demolire e ricostruire con ampliamento ma nei limiti di carico insediativi già previsti dal PUC e nei limiti di ampliamento già previsti per la ristrutturazione. Ne consegue che l'aggiornamento in oggetto non possa porsi in contrasto con la disciplina fondativa;

Nel dettaglio per i motivi sopra esposti l'istituto della sostituzione edilizia non verrà applicato negli ambiti ACR1 – ACR2 - AR5 – AR9 – AR13 – AR 15 – AR 16- AR 17 e nei distretti di trasformazione (DT) .

La conformità con il documento degli obiettivi del PUC

Le considerazioni espresse per la descrizione fondativa valgono anche per il documento degli obiettivi ma la conformità di quanto proposto appare più palese in quanto tale documento prevede :

..... omissis....“Dovrà essere perseguita sia la qualità delle trasformazioni atte a garantire un'architettura degli edifici e degli spazi esterni adeguata al contesto ma anche capace di rinnovare e riprogettare il paesaggio urbano, sia il raggiungimento della funzionalità ed efficienza dei servizi essenziali per i residenti ed i turisti.

A tale scopo dovranno essere individuati interventi di riqualificazione sotto il profilo delle prestazioni funzionali ed eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzare soprattutto nelle aree ove i fenomeni di espansione urbana hanno determinato i maggiori squilibri.”.... omissis....

L'intervento appare quindi in linea con il documento degli obiettivi del PUC che prevede anche interventi di scala maggiore di quello oggetto del presente aggiornamento.

La Compatibilità dell'aggiornamento proposto ai piani territoriali e di settore di livello sovraordinato ;

Il Piano territoriale di coordinamento paesistico

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con DCR n. 6 del 26 febbraio 1990 e successive varianti, nell'assetto insediativo, inserisce l'area suddetta nelle zone riportate di seguito.

Zone interessate dall'intervento:

Aree Urbane:

SU : strutture urbane qualificate art. 35

TU : tessuti urbani art. 38

Nuclei isolati:

NI-MA : regime normativo di mantenimento art. 40

NI-CO : regime normativo di consolidamento art. 41

Insedimenti diffusi:

ID- MA : regime normativo di mantenimento art. 44

ID-CO : regime normativo di consolidamento art. 45

ID-MO-A : regime normativo di modificabilità di tipo A art. 46

Insedimenti sparsi:

IS-MA regime normativo di mantenimento art. 49

IS-MO-B regime normativo di modificabilità di tipo A art. 50

Aree non insediate:

ANI-MA regime normativo di mantenimento art. 52

Aree In Conservazione

IS-CE regime normativo di conservazione art. 48

ANI-CE regime normativo di conservazione art. 51

NI-CE regime normativo di conservazione art. 39

L'aggiornamento non sottende modifiche al PTCP dei regimi delle zone sopracitate verso un regime meno restrittivo stabilendo in ogni caso la conformità con il PTCP e con il Piano di Bacino.

Il piano territoriale provinciale

Il PTC è lo strumento di pianificazione territoriale della Provincia, svolge funzioni di indirizzo e di coordinamento dei Piani comunali e consente di realizzare nuovi progetti ed interventi in collaborazione tra la Provincia, i Comuni, i soggetti pubblici e privati e pertanto non entra nel merito degli interventi sul patrimonio edilizio come nel caso in specie.

In linea generale tuttavia la previsione specifica per l'area del Finalese pone come Obiettivo strategico per l'organizzazione del territorio, *“lo sviluppo sostenibile e la qualità dell'ambiente delle città”*. Nonché *“la riqualificazione del sistema insediativo evitando nuove espansioni”*;

Gli interventi di sostituzione e edilizia condividono Tali linee di principio e pertanto non si pongono in contrasto con il P.T.C.

Piani di bacino

Il territorio oggetto del presente aggiornamento è interessato dai piani di Bacino dei torrenti Sciusa, Bottasano, Noli

All'interno del territorio interessato dall'aggiornamento ricadono :

Frane attive (Pg4)

Frane quiescenti (Pg3a)

Area a suscettività al dissesto alta (Pg3b)

Aree a Scuscettività Media e bassa

Fasce esondabilità A- B- C

L'aggiornamento in esame non si pone in contrasto con la disciplina del Piano di Bacino sopra indicata in quanto gli interventi di sostituzione edilizia oggetto di aggiornamento potranno essere realizzate solo in conformità al Piano di Bacino.

La Compatibilità dell'intervento proposto rispetto alle disposizioni in materia di VAS di cui alla [l.r. 32/2012](#) e successive modificazioni e integrazioni e delle relative indicazioni applicative.

Il tema della compatibilità è affrontato nel dettaglio nell'allegato Rapporto Preliminare di verifica di assogettabilità e relativi allegati;

In ogni caso è opportuno evidenziare che l'aggiornamento proposto:

- Non determina incremento di carico insediativo o modifica delle condizioni di deflusso all'interno di aree inondabili con tempo di ritorno fino a duecento anni o in aree a pericolosità geomorfologica elevata e molto elevata o interventi che interessino aree umide o carsiche o elementi di connessione ecologica di cui alla Rete Ecologica Ligure;
- Non determina incremento del carico insediativo in condizioni di carenza di dotazione idropotabile e/o di potenzialità depurativa, attestata dal competente gestore del servizio;
- Non determina varianti al P.T.C.P., sub Assetto Insediativo delle indicazioni del livello locale, relative ai regimi normativi di Conservazione ed ai regimi normativi ANI-MA, IS-Ma saturo, IS-MA-CPA e IS-MA, che siano preordinate alla realizzazione di nuovi insediamenti o alla trasformazione di quelli esistenti;
- Non costituisce quadro di riferimento per l'approvazione e la realizzazione di progetti assoggettati alle procedure di VIA;
- Non riguarda modifiche di piani e programmi che rientrano nel campo di applicazione della VAS;
- Non costituisce SUA per il quale sia indicata esplicitamente la necessità di una ulteriore valutazione ambientale;
- Non costituisce variante di piano con modifiche di destinazione d'uso dei suoli che interessino in modo distributivo e diffuso il territorio di competenza, né variante normativa che produce aumento del carico insediativo;
- Non interessa aree inondabili;
- Non interessa l'area con suscettività al dissesto elevate;
- Non interessa siti aerali e puntuali di zone umide, né aree carsiche, né elementi di connessione ecologica della rete ecologica ligure, né zone di tutela assoluta e zone di rispetto dei punti di captazione delle acque superficiali e sotterranee ad uso idropotabile, né acquiferi individuati nel Piano di Tutela delle Acque;
- Non sottende varianti al PTCP;
- Non comporta localizzazioni residenziali all'interno delle fasce di pertinenza acustica A per le infrastrutture ferroviarie e autostradali, né peggioramento della qualità acustica in aree limitrofe a zone in classe III o inferiori;
- Non comporta introduzione di nuove fonti di inquinamento atmosferico.

Conclusioni

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene che l'aggiornamento in oggetto e composto dagli allegati sotto elencati sia suscettibile di approvazione :

- Allegato n. 1 Relazione Illustrativa e di conformità urbanistica;
- Allegato n. 2 Rapporto Preliminare di verifica di assogettabilità e relativi allegati;
- Allegato n. 4 Norme generali di attuazione Vigenti;
- Allegato n. 5 Norme generali di attuazione in Aggiornamento;
- Allegato n. 6 Normativa Ambiti di Conservazione e Riqualificazione Vigenti;
- Allegato n. 7 Normativa Ambiti di Conservazione e Riqualificazione in Aggiornamento;
- Allegato n. 8 Normativa Ambiti di Riqualificazione vigenti;
- Allegato n. 9 Normativa Ambiti di Riqualificazione in aggiornamento;
- Allegato n. 9 Normativa Ambiti Agricoli vigenti;
- Allegato n. 10 Normativa Ambiti Agricoli in aggiornamento;
- Allegato n. 11 Normativa Ambiti Naturalistici vigenti;
- Allegato n. 12 Normativa Ambiti Naturalistici in aggiornamento;