



## Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 685-2021 - Seduta N° 3684 - del 30/07/2021 - Numero d'Ordine 38

NP/2021/236480

Oggetto Comune di Savona – Programma Provinciale delle alienazioni e valorizzazioni di immobili ai sensi dell'art. 29 l.r. 37/2011 relativa al compendio immobiliare sito in Via Amendola 10 in variante al PUC e correlata verifica di assoggettabilità a VAS ex art 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m..

Struttura Proponente Settore urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

---

### Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Giovanni BERRINO	Assessore	X	
Ilaria CAVO	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore		X
Marco SCAJOLA	Assessore	X	

	7	1
--	---	---

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta D.ssa Roberta Rossi

**La Giunta Regionale**

All'unanimità ha approvato il provvedimento

---

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub h)

**Elementi di corredo all'Atto:**

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

## LA GIUNTA REGIONALE

Visto l'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m. che regola le procedure per l'approvazione dei programmi per l'alienazione e la valorizzazione di immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni, per il mutamento di destinazione d'uso;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 Settembre 1997 n. 36 e s.m.;

Vista la legge regionale 10 agosto 2012 n. 32 e s.m., recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale)";

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 254 del 31 marzo 2017 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 Savona è dotato di PUC in vigore dal 15.2.2012;

Che la Civica Amministrazione – a seguito della trasmissione da parte della Provincia di Savona della DCP n. 32 del 30.7.2020 di approvazione del Programma delle alienazioni e valorizzazioni di immobili ai sensi dell'art. 29 l.r. 37/2011 - con DCC n. 35 del 22.12.2020 ha:

- espresso il proprio assenso al suddetto programma provinciale delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m.;
- adottato la variante al vigente PUC, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m., relativa al compendio immobiliare sito in Via Amendola 10, oggetto di valorizzazione;
- adottato il Rapporto Preliminare nonché gli elaborati tecnici allegati allo stesso ai fini dell'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS a norma dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;

Che, il Comune, con nota n. 9758 del 10.2.2021, ha comunicato che, a seguito dell'effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione previsti dall'art. 29 della ridetta l.r. 37/2011 e s.m., non sono pervenute osservazioni;

Che il Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS con la nota PG/2021/126811 del 6.4.2021, ha comunicato al Comune che a seguito dell'entrata in vigore dell'art. 20 della l.r. n. 1/2020 -che ha eliminato la possibilità di escludere dalla verifica ambientale alcune varianti minori o poco significative in termini di impatto- la variante urbanistica correlata al programma delle alienazioni e valorizzazioni in argomento è da sottoporre a verifica di assoggettabilità a VAS, e con successiva nota PG/2021/126843 in pari data, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.;

### CONSIDERATO

Che il compendio immobiliare di che trattasi, sito in via Amendola 10 e denominato Villa Varaldo - come indicato nella Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 274 del 20.7.2021 e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 275 del 20.7.2021, allegata alla

presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali – è di proprietà della Provincia di Savona ed è costituito da un manufatto, già adibito a scuola di formazione professionale, e dal parco circostante, censiti al fg. 57 mapp.li 29-535-591-33-600, per una superficie complessiva di circa mq. 6.571;

Che sotto il profilo urbanistico la variante di che trattasi - come in dettaglio specificato nelle sopra menzionate relazioni - consiste nella riclassificazione di porzione dell’Ambito “S17.24 – servizio pubblico di urbanizzazione secondaria”, coincidente con l’area del bene oggetto di alienazione, in sub-Ambito denominato “Bs 17.1”, nell’introduzione della relativa disciplina normativa nonché nella modifica dei seguenti elaborati del PUC:

- scheda ambito R17 dell’elaborato St2 – struttura del piano – ambiti e distretti – norme di conformità - regole di congruenza;
- scheda sub ambiti Bs-Bsp-Bu-Bsv-H dell’elaborato St4 – struttura del piano – interventi sul patrimonio costruito – norme di conformità;
- elaborato St6 – struttura del piano – bilancio complessivo dell’insediabilità e dei servizi;
- estratto tavola St02.

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile con il vigente PTCP sub assetto insediativo, in quanto l’immobile ricade in regime TU - Tessuti urbani (TU), disciplinato dall’art. 38 delle relative NTA, per le motivazioni riportate nella citata Relazione Tecnica n. 275/2021;

Che il Ministero dei Beni Culturali con nota 5691 del 17.9.2015 ha escluso il bene in argomento dalla disciplina di tutela monumentale ai sensi dell’art. 12 del DL.gs 42/2004 e s.m., subordinatamente al rispetto di determinate condizioni ivi indicate;

Che la Regione:

- è l’Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’articolo 5 della l.r. 32/2012 e s.m.;
- è competente all’approvazione della variante al vigente PUC, ai sensi dell’art. 29, comma 6, della l.r. 37/2011 e s.m.;

#### DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 274 del 20.7.2021 e nella Relazione Tecnica n. 275 del 20.7.2021, in ordine alla variante al vigente PUC è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l’assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 274/2021;
- sotto il profilo urbanistico, la variante al PUC sia da approvare per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 275/2021 e con le prescrizioni ivi indicate;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 275/2021;

#### RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 274 del 20.7.2021 e nella Relazione Tecnica n. 275 del 20.7.2021, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

**Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri**

**DELIBERA**

1. ai sensi dell'art. 13, comma 6, della L.r. n. 32/2012 e s.m., di escludere dall'assoggettamento alla procedura di VAS la variante al vigente PUC del Comune di Savona, per le ragioni riportate nella Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 274 del 20.7.2021, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare ai sensi dell'art. 29, comma 5, della l.r. 37/2011 e s.m., per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 275 del 20.7.2021, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, la variante al vigente PUC del Comune di Savona, correlata al Programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo all'ex Istituto Provinciale dell'Infanzia – centro di formazione “Varaldo”, censito al Fg 57 mapp.li 29-535-591-33-600, sito in Via Amendola 10;
3. di pubblicare il presente provvedimento per estratto sul B.U.R.L. nonché integralmente sul sito istituzionale della Regione ai sensi di legge.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971 n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

**PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**  
**ART. 13 l.r. n. 32/2012 s.m. e i.**  
**Relazione istruttoria n. 274 del 20/7/2021**

<b>Oggetto: Comune di Savona (SV)</b>	<b>Programma provinciale delle alienazioni e valorizzazioni di immobili ai sensi dell'art. 29 l.r. n. 37/2011, approvato con D.G.P. n. 32/2020, proposta dalla Provincia di Savona: compendio immobiliare sito in Via Amendola,10, in variante al PUC.</b>
Proponente	<b>Persona Giuridica</b>
Data di avvio	<b>6 aprile 2021</b>

**Premessa e sintesi del procedimento**

<p>Con Deliberazioni di <b>Consiglio Comunale n. 35 del 22/12/2020</b>, l'amministrazione comunale di Savona ha <b>adottato la variante al vigente PUC</b> per la realizzazione di "Programma provinciale delle alienazioni e valorizzazioni di immobili ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 approvato con D.G.P. n. 32/2020, proposta dalla Provincia di Savona: compendio immobiliare sito in Via Amendola, 10 - NCEU fg. 57, mp. 29 e 535, e al C.T. fg. 57, mp.591, 33, 600", e con la medesima Deliberazione <b>ha adottato il Rapporto Preliminare</b> come previsto dalla l.r. n. 32/2012 e smi..</p> <p>Con nota comunale <b>n. 5433 del 25/1/2021, e assunta a prot. n. PG/2021/38070 del 1/2/2021</b>, il Comune di Savona ha trasmesso la sopra citata DCC n.35, la documentazione e gli elaborati tecnici relativi consultabili attraverso un collegamento informatico in deposito comunale.</p> <p>Con nota comunale <b>n. 9728 del 10/2/2021, e assunta a protocollo regionale n. PG/2021/59317 del 16/2/2021</b>, il Comune di Savona, facendo seguito alla precedente nota n. 5433 del 25/1/2021, <b>ha attestato che nel periodo di pubblicazione dal 19 gennaio 2021 al 3 febbraio 2021 non sono pervenute osservazioni.</b></p> <p>Con nota regionale <b>n. PG/2021/126843 del 6 aprile 2021</b>, Il Settore Pianificazione Territoriale e VAS della Regione Liguria <b>ha quindi avviato</b>, ai sensi dell'art.13 della l.r. n. 32/2012 smi, il procedimento di Verifica di Assoggettabilità richiedendo il parere ai soggetti competenti in materia ambientale previamente concordati con l'amministrazione comunale.</p>
---

**Pareri pervenuti**

<b>Dipartimento Ambiente e Protezione Civile</b>	<b>Nota n. IN /2021/8924 del 23/6/2021</b>
<b>Assetto del Territorio - art. 89 del DPR n. 380/2001</b>	<b>Nota n. PG/2020/394207 del 26/11/2020</b>
<b>Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale e Assetto del Territorio</b>	<b>Nota n. IN/2021/5543 del 21/4/2021</b>
<b>Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità</b>	<b>Nota n. IN/2021/5172 del 14/4/2021</b>
<b>Consorzio per la Depurazione delle Acque di Scarico del Savonese spa</b>	<b>Nota n. PG/2021/136956 del 14/4/2021</b>

**LOCALIZZAZIONE DELL' AREA**

L'area del compendio immobiliare in oggetto – costituito da un manufatto prima adibito a scuola di formazione professionale e dal parco circostante - rispetto al centro del territorio comunale, è localizzata verso il lato di levante e in zona semicentrale pedemontana rispetto al centro cittadino, dove è presente una edificazione di tipo misto, unifamiliare e a condomini.

L'immobile è delimitato in gran parte dalla viabilità locale e separato nel suo perimetro da una recinzione in muratura. Il parco ha al suo interno una serie di essenze arboree di consolidata altezza e da essenze arbustive. Il corpo di fabbrica di cui si chiede l'alienazione è a piani sovrapposti.

L'obiettivo della valorizzazione immobiliare ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37 del 27/12/2011 è la vendita dell'insieme del compendio, fabbricato e parco, nello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Sotto il profilo della verifica dell'interesse culturale, la D.C.C. n. 35/2020 rileva che il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo - Segretariato Regionale per la Liguria - Servizio Tutela dei Beni Culturali - ha comunicato che l'immobile in argomento non presenta i requisiti di interesse previsti dall'art 12 del D.Lgs. n. 42/2004, come specificato con nota ministeriale n. 5691 del 17/9/2015, a condizione e nel rispetto delle seguenti misure precauzionali. *"E' vietato senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacolo ed altri elementi decorativi di edifici esposti o non alla pubblica vista. Infine, vista la valenza urbana ed ambientale rivestita dal parco, si segnala al Comune la necessità di apporre sul compendio forme alternative di tutela per mezzo di adeguati strumenti urbanistici."*

### **Caratteristiche della Variante Urbanistica al Puc vigente**

La D.C.C. n. 35/2020 pervenuta, prevede che il compendio immobiliare a seguito della variante assumerà la destinazione urbanistica più diffusa al contorno e sarà identificato dalla sigla Bs.17.1, e assoggettata alla disciplina di cui alla suddetta scheda.

In particolare la scheda prevede per tale compendio le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza;
- Funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc.),
- Aggregazioni di uffici ed attività direzionali;
- Albergo tradizionale (l.r. n.1/2008 e smi);
- Strutture ricettive extra alberghiere (l.r. n.1/2008 e smi);
- Centri sociali, culturali e religiosi;
- Istruzione privata;
- Strutture sportive o ricreative private;
- Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo R.S.A., ecc.);

Inoltre, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati, con i limiti e le precisazioni di cui alla richiamata scheda.

Gli interventi ritenuti ammissibili sono quelli fino alla ristrutturazione edilizia con la possibilità di frazionamento e incremento delle superfici, mantenendo inalterata la volumetria esistente.

Le previsioni proposte di cui alla D.C.C. n. 35/2020, risultano in contrasto con la attuale disciplina del PUC vigente; la modifica proposta (soppressione del servizio pubblico e introduzione di nuove funzioni), si configura quale variante al PUC.

### **Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP)**

Il sito di intervento ricade in Area Urbane: Tessuti Urbani (TU) di cui all'art. 38 delle N.d.A. del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

### **ANALISI TEMATISMI AMBIENTALI**

#### **Comparto Geologia, idraulica, sismica e suolo**

L'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed il Settore Assetto del Territorio esaminata la documentazione pervenuta preliminarmente ricordano che il Settore Assetto del Territorio ha già espresso alla Amministrazione comunale di Savona, il proprio parere di competenza ai sensi dell'art. 89, comma 1, D.P.R. n. 380/2001, nell'ambito del procedimento di adozione della variante urbanistica proposta.

In esito alle valutazioni ex art. 89 è risultata la sostanziale assenza di aspetti rilevanti riguardo al comparto suolo o rispetto al quadro dei vincoli della pianificazione di bacino. La variante di PUC presenta una natura esclusivamente urbanistica, finalizzata unicamente alla modifica del regime normativo di un particolare Ambito di Piano, ricompreso nel tessuto urbano consolidato della città di Savona, per il quale i possibili interventi edilizi – ammessi dalla nuova disciplina urbanistica – riguardano le parti strutturali del

fabbricato in essere, e le sue immediate pertinenze, mentre la più estesa zona attigua, adibita a parco, risulta esente da trasformazioni o modifiche morfologiche dello stato dei luoghi.

Le conclusioni finali a cui giunge l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed il Settore Assetto del Territorio, risultano sovrapponibili a quanto già rappresentato in sede di parere ex art.89 e danno atto della non sussistenza di impatti ambientali significativi e negativi connessi alla variante urbanistica in esame ovvero conseguenti all'attuazione delle relative previsioni urbanistico-edilizie.

#### **Comparto Fornitura Acqua Potabile e Depurazione delle Acque Reflue**

Per quanto riguarda la fornitura dell'acqua potabile il Rapporto Preliminare non rileva particolari criticità, rinviando ad una migliore verifica nella successiva fase progettuale rispetto alle reali necessità rispetto ai futuri residenti, ciò è dovuto al fatto della sostanziale equivalenza fra il precedente uso funzionale del fabbricato, rispetto a quello in previsione. Peraltro il compendio immobiliare nella sua precedente funzione, risulta fosse già collegato alla rete di fornitura delle acque potabili nonché al sistema comunale della depurazione delle acque reflue, come evidenziato sia dal R.P. che dal parere espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile. Nel parere pervenuto dal Consorzio per la Depurazione delle Acque di Scarico del Savonese, la società di servizi non rileva *"variazioni di sorta dell'assetto attuale rispetto agli utilizzi previsti, sia per la capacità depurativa che dell'adeguatezza delle reti di scarico a servizio della struttura"*.

#### **Comparto Qualità dell'Aria**

Il Rapporto Preliminare prende atto della possibile necessità di presentare studi sul contenimento energetico ed alle emissioni in atmosfera secondo criteri regionali sull'argomento, mentre, per il comparto in esame il parere espresso dal Dipartimento Ambiente e Protezione Civile non rileva particolari criticità.

#### **Comparto Elettromagnetismo**

Il Rapporto Preliminare non segnala la presenza di elettrodotti nell'area di intervento, desunti anche dalla cartografia di riferimento "Rete elettrodotti alla tensione e corridoi di attenzione", ed il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile prende atto di quanto dichiarato nel documento presentato dal richiedente.

#### **Comparto Rumore**

Il Rapporto Preliminare rileva che l'area di intervento ricade in parte nella classificazione acustica IV - Area di Intensa attività umana - ed in parte nella classe III - Aree di tipo misto -. Per queste tipologie di classificazioni acustiche il parere pervenuto dal Dipartimento Ambiente non rileva particolari criticità in merito alle previsioni ambientali della variante urbanistica in esame.

#### **Comparto Rifiuti**

Per quanto riguarda il comparto rifiuti il R.P. non rileva alcun tipo di criticità in quanto nel Comune di Savona è attiva una tipologia di raccolta differenziata di rifiuti, ed il Dipartimento Ambiente e Protezione Civile non segnala alcuna tipologia di criticità per questo comparto.

#### **Comparto Biodiversità**

Il Rapporto Preliminare attesta che *"la proposta di variante prevede la tutela del parco con le sue peculiarità e degli spazi a giardino anche in relazione agli altri spazi esistenti in adiacenza, riqualificando ed affinando i rapporti tra l'edificato e gli elementi di natura antropizzati."* Nel parere di competenza il Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità, evidenzia il fatto che il sito di intervento non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, nè risulta essere interessata da elementi della Rete Ecologica regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'Osservatorio Ligure per la Biodiversità. Il Settore raccomanda la redazione di una relazione agronomica in relazioni a strutture in interrato che verranno realizzate nella "zona 4" e che potrebbero avere effetti sulla conservazione delle alberature secolari di pregio presenti, concordando il mantenimento delle specie arboree già presenti qualora si ravvisi la necessità di doverne sostituire alcune.

## **VALUTAZIONE FINALE**

In seguito all'istruttoria svolta con il contributo dei pareri fatti pervenire dai soggetti competenti in



materia ambientale, si ritiene, ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e smi, che **non sia necessario** assoggettare la variante al PUC a procedimento di VAS in quanto in nessuno dei comparti esaminati sono emersi impatti ambientali significativi.

F.to Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Sebastiano Rizza)

F.to Il Dirigente del Settore Tutela del Paesaggio e  
Demanio Marittimo ed a interim  
Dirigente Settore Pianificazione Territoriale e VAS  
(Ing. Alessandro Croce)



## REGIONE LIGURIA

Relazione Tecnica n. 275 del 20.7.2021

### SETTORE URBANISTICA

Class. G11.6.2  
Fascicolo n. 13/2021  
Pratica n. 4799

**Oggetto:** Comune di Savona (SV) – Procedura di valorizzazione del compendio immobiliare sito in Via Amendola 10, ai sensi dell'art.29 della Lr 37/2011 e s.m., in variante al PUC

### PREMESSE

L'art. 29 della L.R. 37/2011 contiene una speciale procedura semplificata per l'approvazione dei Programmi per l'alienazione e la valorizzazione degli immobili non strumentali di proprietà della Regione Liguria ed altri Enti, per il mutamento della destinazione d'uso, in attuazione di speciali norme statali in materia.

Ciò premesso il Comune di Savona, con nota prot. n. 5433 del 25.1.2021, assunta al protocollo regionale PG/2021/38070 del 1.2.2021, ha trasmesso la DCC n.35 del 22.12.2020 con la quale ha espresso il proprio assenso al programma provinciale delle alienazioni e valorizzazioni degli immobili ai sensi dell'art.29 della Lr 37/2011 ed ha adottato:

- la variante al PUC vigente come descritta dalla scheda della nuova disciplina urbanistica relativa al compendio immobiliare sito in Via Amendola 10, censito al fg.57 mapp.li 29-535, 591-33-600, decidendo altresì di non avvalersi della facoltà di convocare una Conferenza dei Servizi come previsto dal comma 5 lett.b) del citato art. 29 della LR 37/11,
- Il rapporto preliminare per l'effettuazione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.13 della Lr 32/2012 e s.m.

Con nota n.9758 del 10.2.2021 il Comune ha trasmesso la certificazione delle avvenute fasi di pubblicità/partecipazione degli atti adottati con DCC n.35/2020 ai sensi del comma 5 dell'art.29 della Lr 37/2011, durante le quali non sono pervenute osservazioni da parte di terzi.

Con nota PG/2021/126811 del 6.4.2021 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato al Comune di Savona che a seguito dell'entrata in vigore dell'art.20 della Lr 1/2020 è stata eliminata la possibilità di escludere dalla verifica ambientale alcune varianti minori o poco significative ai piani urbanistici e territoriali e che, pertanto, la variante correlata alla procedura in argomento potrà essere approvata solo a conclusione del procedimento regionale di verifica di assoggettabilità a VAS, avviato con nota PG/2021/126834 del 6.4.2021 dal Settore Pianificazione Territoriale e VAS.

### **Descrizione dell'immobile, della variante urbanistica e dei regimi di pianificazione e di vincolo vigenti**

Il compendio immobiliare oggetto del procedimento di alienazione indicato, sito in Via Amendola 10 e denominato Villa Varaldo, è attualmente di proprietà della Provincia di Savona ed in precedenza è stato utilizzato come centro di formazione professionale; esso si colloca in una zona ampiamente urbanizzata del Comune di Savona, avente densità edilizia medio - alta, con presenza prevalente di edifici residenziali, di viabilità comunale e di aree verdi pubbliche (parchi e giardini urbani).

Gli immobili sono censiti al fg.57 mapp.li 29-535 ed hanno una consistenza di 2.174 mq, i terreni sono censiti al fg.57 mapp.li 591-33-600 ed hanno una consistenza di 4.397 mq.

I regimi vigenti di pianificazione urbanistica e territoriale sono i seguenti.

- **PTCP** – regime **TU (Tessuti Urbani)** dell'Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 38 delle relative norme di attuazione, in cui sono comprese le aree urbane in cui prevalgono le più generali problematiche di ordine urbanistico;
- **PUC** - in vigore dal 15.12.2012 - Il bene attualmente ricade in ambito S17.24 – servizio pubblico di urbanizzazione secondaria. Porzioni delle aree censite ai mapp.li 535 e 591 ricadono in ambito Bs – tessuto edilizio saturo - per i quali valgono le seguenti discipline:
  - le destinazioni ammesse dall'elaborato di PUC St2 per l'ambito R17 specificate nella relativa tabella 6.1
  - la disciplina di cui all'elaborato St4 - Struttura del piano – Interventi sul patrimonio costruito (con possibilità, per gli immobili di categoria 1-edifici ante 1940, di interventi fino alla ristrutturazione, con possibilità di incremento superficario e, senza possibilità di incremento volumetrico)
  - la disciplina di cui all'elaborato St5 - Struttura del piano – Norme di livello puntuale del PTCP per i sub ambiti Bs
- Il bene non è stato sottoposto a tutela monumentale ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m. a seguito di verifica di interesse culturale ai sensi dell'art.12 del ridetto D.lgs, conclusasi con esclusione da parte del Ministero dei beni Culturali espressa con nota n.5691 del 17.9.2015 a condizione del rispetto delle seguenti misure precauzionali.

*“E' vietato, senza l'autorizzazione del Soprintendente, disporre ed eseguire il distacco di affreschi, stemmi, graffiti, lapidi, iscrizioni, tabernacoli ed altri elementi decorativi di edifici esposti o non alla pubblica vista. Infine, vista la valenza urbana ed ambientale rivestita dal parco, si segnala al Comune la necessità di apporre sul compendio forme alternative di tutela per mezzo di adeguati strumenti urbanistici”*

Con DCC n.35/2020 sono stati adottati i seguenti elaborati costituenti la variante in argomento:

- Allegato A - Scheda della disciplina urbanistica e paesistica
- Allegato B - Relazione illustrativa
- Allegato C - Relazione tecnica (art. 89 del D.P.R. 380/2001)
- Allegato D - Estratto tavola St 02 di PUC stato attuale e variante
- Rapporto preliminare
- Scheda ambito R17 dell'Elaborato di PUC St2 - Struttura del piano – ambiti e distretti - Norme di conformità – Regole di congruenza. Scheda vigente-raffronto-variante
- Scheda sub ambiti Bs-Bsp-Bu-Bsv-H dell'Elaborato di PUC St4 - Struttura del piano – interventi sul patrimonio costruito - Norme di Conformità. Scheda vigente-raffronto-variante
- Elaborato di PUC St6- Struttura del Piano-Bilancio complessivo dell'insediabilità e dei servizi vigente e variante

La variante si concreta:

- dal punto di vista cartografico nella riclassificazione della porzione di ambito oggi destinato ad interesse comune S17.24 coincidente con l'area in cui ricade il bene oggetto di alienazione, in sub-ambito denominato Bs 17.1;
- dal punto di vista normativo:
  - nell'introduzione per il sub-ambito Bs17.1 della disciplina rappresentata nell'elaborato: “Scheda della disciplina urbanistica”,
  - nella modifica dei seguenti elaborati del PUC:
    - scheda ambito R17 dell'elaborato St2 – struttura del piano – ambiti e distretti – norme di conformità - regole di congruenza
    - scheda sub ambiti Bs-Bsp-Bu-Bsv-H dell'elaborato St4 – struttura del piano – interventi sul patrimonio costruito – norme di conformità
    - elaborato St6 – struttura del piano – bilancio complessivo dell'insediabilità e dei servizi
    - estratto tavola St02

Di seguito si riassumono i contenuti dell'elaborato: "Scheda della disciplina urbanistica", costituente la parte sostanziale della variante al PUC correlata alla procedura di alienazione del bene indicato in oggetto ai sensi dell'art.29 della Lr 37/2011.

**Proposta di destinazione d'uso** - Con riferimento alle destinazioni di cui all'art.7 dell'elaborato di PUC "St 1- Struttura del Piano- Normativa Generale di attuazione- Norme di Settore" la variante in argomento per il sub ambito Bs17.1 propone quanto segue:

- RESIDENZIALE - 1 Residenza;
- ATTIVITA' DI CONNETTIVO URBANO - 4 funzioni di servizio alla persona ed all'impresa proprie del tessuto urbano (studi professionali, agenzie di viaggi, istituti di credito, assicurazioni, agenzie immobiliari e finanziarie, sedi di rappresentanza, ecc);
- ATTIVITA' DIREZIONALI - 6 Aggregazioni di uffici ed attività direzionali;
- ATTIVITA' RICETTIVE - 8 Albergo tradizionale; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.) e 9 Strutture ricettive extra alberghiere; (Legge regionale n. 1 del 2008 e s.m.i.)
- ATTIVITA' PRIVATE
  - 28 Centri sociali, culturali e religiosi;
  - 29 Istruzione privata;
  - 31 Strutture sportive o ricreative private;
  - 32 Attività sanitarie e assistenziali private (cliniche private, case di riposo, R.S.A., ecc...)

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati (con i limiti e le precisazioni di cui alla successiva voce "Disciplina dei Parcheggi pubblici e privati")

**Compatibilità strutturale e tipologica** - Le destinazioni d'uso proposte risultano compatibili con le strutture esistenti; l'edificio ha caratteristiche tipologiche, strutturali e dimensionali adatte ad una funzione collettiva (in passato infatti l'edificio ospitava l'Istituto provinciale dell'infanzia) e si presta attraverso rifunzionalizzazione ad una destinazione residenziale.

**Modalità di intervento** - interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia

**Parametri urbanistici:**

- a) incremento volumetrico NO
- b) incremento superficario Si
- c) frazionamento Si

**Dotazione Servizi e Infrastrutture:**

a) reperimento degli standard come da art.9 dell'elaborato St1- Norme generali PUC in relazione alla funzione introdotta. Gli standard urbanistici di cui sopra sono calcolati al doppio del reale in quanto il compendio appartiene alla zona B secondo la classificazione del D.M. 1968 e come stabilito all'art. 9.4 delle norme generali di PUC.

In caso di dimostrata impossibilità a reperire la dotazione di standard prescritta è consentita la relativa monetizzazione.

b) reperimento dei parcheggi pertinenziali come da art. 10 dell'elaborato St1 Norme generali PUC in misura del 35% della S.A. In caso di destinazione d'uso residenziale dovrà essere reperito minimo 1 parcheggio per ogni unità immobiliare, anche in sottosuolo.

Disciplina dei parcheggi pubblici e privati - La realizzazione di parcheggi pubblici o privati sia a raso che in sottosuolo non potrà essere prevista all'interno dell'area a giardino sottoposta a salvaguardia individuata con retino verde nell'Allegato 3.

Oltre alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali di cui all'Art.10 dell'elaborato St1 di PUC, è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati anche eccedenti la quantità prescritta dal suddetto articolo, anche non pertinenziali; in tal caso dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione ove ne ricorrano i presupposti in base alle disposizioni normative vigenti.

**Modalità di attuazione:** titolo abilitativo unitario corredato da (alternativamente):

- CONVENZIONE URBANISTICA (in caso di attuazione diretta di opere di urbanizzazione e/o per il soddisfacimento di standard urbanistici).
- ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (ai fini del vincolo di pertinenzialità e/o altre obbligazioni circa il mantenimento delle aree verdi e quant'altro).

**Norme transitorie:** in carenza di titolo abilitativo unitario mantenimento delle funzioni esistenti legittimate. Interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio d'uso.

### **Disciplina Puntuale**

Vale la disciplina di cui all'elaborato St5 di PUC - norme di livello puntuale di PTCP - Tessuto Bs edifici cat 1 (edifici < 1940) ivi comprese le disposizioni relative ad interventi sulle aree libere da edifici, come di seguito integrata (con efficacia di prevalenza su eventuali disposizioni contrastanti).

A tutela delle peculiarità di pregio del parco per l'area individuata all'interno del perimetro Bs 17.1 con retinatura verde (Allegato 3) vale la seguente disciplina:

- Le opere di sistemazione e di arredo (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico – ambientali dei siti.
- I progetti degli interventi dovranno prevedere uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di restauro; nel caso di intervento sul giardino, che non comporti la mera sostituzione delle essenze arboree con altre analoghe, al progetto si dovrà allegare opportuna relazione tecnica illustrativa redatta da tecnico forestale o agronomo.
- Dovrà essere mantenuto l'attuale disegno del giardino, senza diminuire la percentuale di superficie permeabile, con conservazione delle alberature secolari di pregio o – dove necessario – la sostituzione delle piante con essenze arboree analoghe;

Sono ammessi:

- il mantenimento delle pavimentazioni esistenti dei vialetti e/o la manutenzione/integrazione degli stessi con elementi analoghi per tipologia, materiali e cromatismo; per le pavimentazioni è consentito l'utilizzo di materiali naturali (legno, pietra, elementi in ferro) è vietato l'utilizzo di materiali di sintesi, ceramici, vetrificati (vietati asfalto, cemento, autobloccanti, piastrelle, resine, ecc); le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali;
- l'impianto di recinzioni dei seguenti tipi: siepi, ringhiere in tondini o barre a
- sezione quadrata di forma semplice verniciate in colore verde vagone o grigio ferromicaceo;
- la manutenzione del muro di confine con mantenimento dell'attuale disegno e materiali;
- l'introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo (giochi per bambini e/o attrezzi per l'attività sportiva, panchine, ecc...) caratterizzati da disegno, tecniche e materiali della tradizione locale;

NON sono ammessi:

- le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento e i muri di cemento se non rivestiti in pietra o intonacati come già prescritto; Per l'area sita all'esterno del perimetro del giardino con retinatura verde (Allegato 3) vale la seguente disciplina:
- mantenimento della pavimentazione esistente in blocchetti di porfido naturale; è consentita la manutenzione / sostituzione / integrazione della stessa con elementi analoghi agli esistenti;

- è consentita l'individuazione di eventuali stalli a raso da destinare a parcheggio mediante il tracciamento degli stessi con elementi in pietra naturale inseriti nella pavimentazione esistente (blocchetti di marmo bianco, blocchetti in pietra naturale locale);

La scheda sopra descritta è corredata dai seguenti elaborati:

allegato 1 – perimetrazione PUC vigente

allegato 2 – perimetrazione PUC variante

allegato 3 – subzona con destinazione a giardino

allegato 4 – stralcio mappa catastale

## CONSIDERAZIONI

**Per quanto concerne gli aspetti urbanistici** è da premettere quanto segue.

Nella DCC n.35/2020 di adozione della variante in argomento si evidenziano i seguenti aspetti:

- a) le previsioni di cui alla scheda proposta e relativi allegati alla DCP 32/2020 sono in contrasto con la disciplina del PUC vigente, per il fabbricato e la porzione di area di pertinenza ricadente in zona a servizi S17.1, configurando variante allo stesso PUC, che si concretizza nella soppressione del servizio S17.1 (oggi dismesso) e nell'annessione delle relative aree al limitrofo sub-ambito Bs di tessuto urbano saturo, con contestuale individuazione di uno specifico compendio BS 17.1 e della relativa disciplina urbanistica e paesistica.
- b) la suddetta modifica si configura quale variante al PUC ex art.44 della LR 36/1997 e s.m.i, in quanto comportante un aumento del carico urbanistico complessivo già previsto dal piano, in relazione sia alla soppressione del servizio pubblico sia alle funzioni introdotte con la tale modifica;
- c) a seguito della soppressione del servizio S17.1 permane l'equilibrio di bilancio degli standard urbanistici del PUC, così come si evince dall'elaborato St6. La disciplina urbanistica introdotta per gli immobili in questione consente l'assolvimento del reperimento degli standard nella misura minima prescritta dal vigente PUC, in relazione alla consistenza edilizia e alla funzione corrispondente ed in sede di rilascio del previsto permesso di costruire, con la possibilità, prevista nella scheda, di ricorrere alla loro monetizzazione in caso di dimostrata impossibilità a reperire la dotazione di standard prescritta
- d) la scheda proposta *dovrà essere integrata con la tabella dei parametri edilizi per gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente di cui all'elaborato St4 di PUC - Struttura del piano - Interventi sul patrimonio costruito relativi al sub ambito Bs*

Ciò premesso si rileva quanto segue:

In merito al punto a) si rilevano imprecisioni in riferimento al citato servizio S17.1 erroneamente indicato in quanto il bene è classificato S17.24 nell'elaborato St2 di PUC

In merito al punto b) si precisa che la presente variante non è ascrivibile a quelle di cui all'art.44 della lr 36/1997 e s.m. ma facente parte di una disciplina speciale ed avente una procedura autonoma specificatamente descritta dall'art.29 della lr 37/2011.

In merito al punto c) si precisa quanto segue.

Nell'elaborato St6 le varianti consistono nelle seguenti modifiche:

- Ambiti urbani - servizi pubblici a standard R17 – gli esistenti passano da 104.832 mq a 101.147 mq, la somma dei servizi esistenti e di previsione passa da 209.664 mq a 202.294 mq, il bilancio d'ambito passa da 11.669 mq a 4.299 mq;
- distretti urbani – bilancio del territorio urbano complessivo passa da 341.346 mq a 333.976 mq;
- ambiti del territorio extraurbano – bilancio totale dei servizi di interesse comune – il saldo positivo passa da 358.118 mq a 350.748 mq ed il fabbisogno di standard ulteriore per gli abitanti teorici

(10% derivante da incrementi per ristrutturazioni sul patrimonio edilizio esistente) da 222.630 mq a 215.260 mq

In merito al punto d), si precisa che trattasi di una scelta effettuata dal Comune in sede di adozione della variante per definire meglio i parametri edilizi nella scheda.

Per l'elaborato St2 le varianti consistono nelle seguenti modifiche:

- eliminazione dell'area S14.24 – Via Amendola – di 3.685 mq avente funzione prevalente di interesse comune – Istituto Provinciale dell'infanzia centro di formazione "Varaldo", con conseguente nuovo conteggio delle superfici a servizi pubblici che passano da 104.832 mq a 101.147 mq ed un totale comprensivo dei servizi privati che passa da 146.390 mq 142.705 mq
- introduzione al punto 3.1 – "articolazione in componenti dell'ambito" – punto 3.1.1 – "componenti: caratteri" del sub ambito Bs17.1 – *"compendio individuato all'interno del tessuto Bs costituito da fabbricato e area pertinenziale a parco con alberature di pregio"*, avente al punto 3.1.2 i seguenti obiettivi e modalità: *"valorizzazione tramite interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti in assimilazione al tessuto Bs con cautele e indicazioni di carattere paesistico sul parco."*

## VALUTAZIONI

**Rispetto all'assetto insediativo TU del PTCP** la variante è coerente in quanto le nuove funzioni introdotte sono già presenti nelle aree al contorno e hanno tipologia tipica del tessuto urbano.

Alla luce di quanto sopra descritto la variante in argomento, come rappresentata nella scheda della proposta di disciplina urbanistica e paesistica, è da ritenersi meritevole di approvazione alle seguenti condizioni che comportano prescrizione di modifiche della scheda della disciplina urbanistica e paesistica del sub ambito Bs 17.1 :

1. Nella sezione della scheda denominata "Destinazione d'uso proposta" sostituire le parole:  
*"Individuazione per l'area in esame di un nuovo sub-ambito denominato Bs17.1. Con riferimento alle destinazioni di cui all'art.7 dell'elaborato di PUC St1 - Struttura del Piano -. Normativa Generale di attuazione - Norme di Settore le destinazioni proposte per il subambito Bs17.1 sono le seguenti"*, con le parole:  
*"Riclassificazione dell'ambito S17.24 in sub-ambito Bs17.1, come rappresentato nell'allegato 2 alla presente scheda, coincidente con i terreni ed i fabbricati indicati nella precedente sezione "Individuazione dell'Immobilabile" e rappresentati nell'allegato 4 alla presente scheda, avente le seguenti destinazioni d'uso, come definite dall'art.7 dell'elaborato di PUC St1 – Struttura del Piano – Normativa Generale di attuazione – norme di settore: "*
2. In riferimento alla nota introdotta nell'elaborato "Scheda sub-ambiti Bs-Bsp-Bu-Bsv-H dell'Elaborato di PUC St4 - Struttura del piano – interventi sul patrimonio costruito- Norme di conformità. Scheda vigente-raffronto-variante", in coerenza con quanto indicato al punto 4 della DCC n.35 del 22.12.2020, aggiungere dopo le parole "approvazione con...." quanto segue: *"fermi restando i parametri urbanistici ed edilizi di cui alla Tab.1 sopra riportata."*

## CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante urbanistica sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa all'ex istituto provinciale dell'infanzia

- centro di formazione "Varaldo", censito al fg.57 mapp.li 29-535-591-33-600, possa essere approvata ai sensi dell'art. 29, comma 6 della l.r. 37/2011 e s.m., con le prescrizioni in premessa indicate.

F.to Il Responsabile del Procedimento  
(Arch. Barbara Montarsolo)

F.to Il Dirigente del Settore Affari Giuridici  
Territorio ed a interim  
Dirigente Settore Urbanistica  
(Dott. Daniele Casanova)

Elenco-elaborati da approvare con le modifiche sopradescritte;

- Scheda normativa ~~definitiva~~ relativa a Villa Varaldo corredata dai seguenti allegati:
  - allegato 2 – perimetrazione PUC variante;
  - allegato 3 – sub zona con destinazione a giardino;
  - allegato 4 – stralcio mappa catastale;
- Scheda ambito R17 dell'elaborato di PUC St2 - Struttura del piano – ambiti e distretti - Norme di conformità – Regole di congruenza - Scheda di raffronto;
- Scheda sub ambiti Bs-Bsp-Bu-Bsv-H dell'Elaborato di PUC St4 - Struttura del piano – interventi sul patrimonio costruito- Norme di conformità - Scheda vigente-raffronto-variante;
- Elaborato di PUC St6- Struttura del Piano-Bilancio complessivo dell'insediabilità e dei servizi – variante.



---

**Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento**

Identificativo atto 2021-AC-780

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		27/07/2021 18:23
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Pier Paolo Tomiolo		27/07/2021 16:44
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		27/07/2021 16:42
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Daniele CASANOVA		27/07/2021 16:38
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		27/07/2021 16:32
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Barbara MONTARSOLO		27/07/2021 15:18
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Sebastiano RIZZA		27/07/2021 15:16

\* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

**Trasmissione provvedimento:**

Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto  
Sito web della Regione Liguria

Firmato digitalmente ai sensi del D.lgs 82/2005 e s.m. limitatamente ai fini del riconoscimento come atto ufficiale della Regione Liguria dal Segretario Generale