



Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino

Servizio Pianificazione Generale

Ufficio Strumenti Urbanistici e Procedimenti Concertativi dell'Urbanistica

Il Piano urbanistico comunale di Vobbia

Risultati e contenuti

Il Piano urbanistico comunale (PUC) di Vobbia costituisce il prototipo del piano urbanistico per un piccolo Comune della Provincia di Genova, elaborato al fine dell'attuazione, a livello comunale, del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nel rispetto delle indicazioni del Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del bacino del Po, nel quale il territorio comunale ricade, e delle indicazioni del Piano del Parco Antola, rispetto al quale costituisce aggiornamento ai sensi dell'art. 11.2 delle relative Norme.

Si tratta, quindi, di un Piano urbanistico declinato nel pieno rispetto della disciplina e degli indirizzi della pianificazione territoriale sovra ordinata, con la conseguenza pratica che per la comunità locale il Piano urbanistico diventa l'unico riferimento normativo ed operativo per la realizzazione degli interventi sul territorio.

Ciò premesso, la struttura del Piano è stata impostata in conformità alle disposizioni di cui all'art. 27 della Legge urbanistica regionale, applicando, quindi, il nuovo lessico normativo che ha consentito di qualificare ed articolare la disciplina urbanistica in modo diverso rispetto alla suddivisione in zone omogenee stabilita dal D.M. 2.4.1968, conseguendo subito, come **primo** rilevante risultato, quello di superare la rigidità delle destinazioni funzionali delle predette zone omogenee ed ammettere, invece, all'interno degli ambiti del PUC la contestuale possibilità di insediare destinazioni d'uso diverse, sebbene con requisiti di reciproca compatibilità, come la residenza, le attività commerciali, quelle turistico ricettive e quelle artigianali, ciascuna con i propri parametri urbanistici.

Per effetto di tale scelta, che riflette uno degli obiettivi fondamentali del Piano, per tutti gli immobili e le aree suscettibili di trasformazione urbanistica e edilizia, si apre uno scenario nuovo di utilizzazione e di valorizzazione (rispetto alla rigida disciplina del vigente Programma di Fabbricazione), orientato per conseguire il **secondo** risultato rilevante, e cioè quello di privilegiare le operazioni di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, rispetto alla nuova edificazione, alla quale è stata riservata una parte estremamente ridotta del territorio urbanizzato disponibile.

Il PUC di Vobbia è, infatti, progettato con l'approccio ed un livello di approfondimento simile a quello con il quale si affronta la progettazione dei piani di recupero; anzi, rispetto a questo tipo di strumenti urbanistici attuativi di cui il Comune è dotato, il progetto urbanistico che scaturisce dalla combinazione delle discipline di intervento relative agli ambiti individuati nel tessuto edificato delle frazioni, risulta decisamente più nitido, articolato e ricco di opportunità di intervento, per favorire al massimo tutte le operazioni edilizie, fermi restando adeguati requisiti di qualità architettonica necessari per assicurare la tutela dei valori storici e paesaggistici presenti.

Il **terzo** risultato rilevante è la costruzione di una normativa che permetta una rinnovata e flessibile gestione del Piano, finalizzata alla massima attuazione delle relative indicazioni, attraverso l'introduzione di meccanismi in grado di superare le criticità che si incontrano quando un privato che vuole edificare una nuova costruzione o realizzare un incremento volumetrico di un edificio esistente, non dispone di tutto il terreno necessario ai fini dei relativi asservimenti; in questi casi, fermi restando i requisiti dimensionali, architettonici e di destinazione d'uso stabiliti dal Piano, sono state previste due possibilità alternative per procurarsi l'edificabilità mancante per attuare l'intervento:

- 1) potrà intervenire il Comune, concedendo a titolo oneroso, l'edificabilità mancante, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 72 delle Norme del Piano;
- 2) potrà essere acquistata l'edificabilità mancante da soggetti privati che siano divenuti titolari di diritti edificatori in forza delle disposizioni di cui agli artt. 20 e 78 delle Norme del Piano, con una diversa possibilità di applicazione a seconda che tali diritti edificatori provengano dalla demolizione di edifici esistenti o dalla cessione gratuita al Comune di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità.

In questo modo, proprio in ragione di una pluralità di modalità per l'ottenimento del diritto edificatorio (quella propria derivante dal possesso di aree edificabili; quella derivante da atti di compravendita del diritto edificatorio tra soggetti privati; quella integrativa a disposizione del Comune), possono essere superati i limiti che si incontrano all'attuazione del Piano in presenza di situazioni di disinteresse ovvero di ostacolo all'attuazione delle previsioni edificatorie, e si consegue il **quarto** risultato rilevante, cioè quello della costituzione di un mercato dei diritti edificatori, in grado di rilanciare il settore edilizio, gli investimenti ed il processo di rinnovazione, recupero e nuova edificazione sul territorio comunale.

Sotto il profilo operativo, il Piano è poi caratterizzato da una normativa tecnica aggiornata ed attenta ai bisogni del territorio; particolare attenzione è stata, infatti, prestata alle norme tecniche per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, favorendo i cambi della destinazione d'uso degli edifici ed il mantenimento delle relative caratteristiche tipologiche (altezze interne, distanze dalle costruzioni, verande, ecc.), ed introducendo apposite normative per la realizzazione delle pertinenze, specie quelle necessarie per il mantenimento delle funzioni rurali (art. 46): legnaie, depositi di attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie, che potranno essere realizzate in ogni parte del territorio comunale, con esclusione delle aree di maggior rilievo paesaggistico e di quelle destinate ai pubblici servizi di urbanizzazione (artt. 88, 96, 97 e 98), sulla base dei parametri indicati per ciascun manufatto e, quindi, senza particolari condizioni preventive relative all'estensione del lotto in cui possono essere costruite, ma, ovviamente, con il necessario titolo abilitativo e con il pagamento dei corrispondenti oneri di costruzione.

Il **quinto** rilevante risultato è, poi, quello di aver accompagnato il progetto del Piano, in applicazione del principio fondativo dello "*scambio operoso*" (art. 1 delle Norme) tra il Comune e, dunque, tra la collettività locale ed i soggetti privati che opereranno interventi sul territorio, di tutti gli schemi di Convenzione che regoleranno i rapporti edificatori, in modo che al beneficio che deriva al privato sia collegato un beneficio per la collettività, in termini di miglioramento delle urbanizzazioni, di integrazione dei servizi e degli impianti di pubblico interesse, al fine del miglioramento complessivo della qualità del territorio e della sua vivibilità.

Per l'applicazione dell'intero apparato operativo del Piano e, soprattutto, sostenere l'Amministrazione nella gestione e nella attuazione delle indicazioni, sono state, infine, definite innovative modalità, in grado di assicurare la trasparenza dei processi decisionali, l'aggiornamento del Piano ed anche l'accoglimento di proposte di intervento non previste nell'impianto normativo iniziale, mediante la costituzione di un apposito organismo di gestione rappresentato dalla "*Conferenza del Piano*", vera e propria struttura operativa in grado di coniugare i diversi ruoli dell'Amministrazione, con il supporto degli uffici provinciali che hanno redatto il Piano, conseguendo, così, il **sesto** risultato rilevante, cioè quello di evitare che lo stesso Piano possa subire rapidi processi di *invecchiamento* che lo rendano, come è già successo con il P. di F. vigente, inadeguato rispetto ai bisogni ed all'evoluzione del quadro normativo di riferimento.

Nel complesso, dunque, uno strumento urbanistico avanzato, adattivo, flessibile ma rigoroso nella tutela dei valori e tecnicamente completo, ma, soprattutto, pensato per *accogliere* e fornire risposte concrete ai bisogni locali, anche a quelli più semplici, ma che concorrono a preservare il territorio dall'abbandono, sia delle parti costruite che delle aree non insediate, e che, pertanto, non *respinge* le esigenze della popolazione insediata e diventa, invece, il motore per un nuovo possibile rilancio locale.