



Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 598-2024 - Seduta N° 3876 - del 13/06/2024 - Numero d'Ordine 22

Prot/2024/844743

Oggetto Comune di Laigueglia (Sv) - Approvazione di variante al PRG correlata al progetto di demolizione e ricostruzione di un manufatto non abitativo, con delocalizzazione in Via Castello Romano e ampliamento volumetrico, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 49/2009 e s.m. e contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m. (esclusione).

Struttura Proponente Servizio Urbanistica

Tipo Atto Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente ALESSANDRO PIANA - Vicepresidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale		X
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Alessio PIANA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	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 Dott.ssa Monica Limoncini

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

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

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA
-

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge Urbanistica" e s.m.;

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

Vista la Legge Regionale 3 novembre 2009 n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio) e s.m.;

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

Visto l'articolo 80, comma 1, lett. a), n. 1 della legge regionale 2 aprile 2015 n. 11 (Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36);

Visto l'art. 5 della legge regionale 17 gennaio 1980 n. 9 e s.m. recante "Snellimento delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici e modifiche alla legge regionale 24 maggio 1972 n. 8 e successive variazioni nella parte relativa alle competenze degli organi regionali", tuttora applicabile in via transitoria a norma dell'art. 80, comma 1, lettera a), numero 3) della legge regionale 2 aprile 2015 n. 11, di modifica della l.r. n. 36/1997;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento relativo all'assetto paesistico-ambientale della Liguria (PTCP) approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 6 in data 26 febbraio 1990 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell'1 dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante "Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Laignueglia è dotato di PRG approvato con DPGR n. 2205 del 3.8.1976, privo di disciplina paesistica di livello puntuale e pertanto soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 bis della l.r. 36/1997 e s.m.;

Che in data 11.4.2022 è stata presentata al Comune di Laignueglia istanza, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 49/2009 e s.m., volta all'approvazione del progetto di demolizione di un manufatto non abitativo sito nel centro storico e ricostruzione, con ampliamento volumetrico, di un edificio abitativo in località Chiesa San Pietro, comportante variante al vigente PRG;

Che la Civica Amministrazione:

- con DCC n. 25 del 5.12.2022 ha espresso l'assenso al progetto di che trattasi ed ha adottato la correlata variante al vigente PRG ed il Rapporto Preliminare al fine della Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;
- con nota prot. 11016 del 6.6.2023, assunta a protocollo generale n. 595875 in pari data, ha dato atto dell'avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota prot. 1859699 del 20.12.2023, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, il vigente PRG classifica l'area oggetto di variante come Zona "C2 – zona da destinarsi a nuovi complessi residenziali", disciplinata dall'art. 3.7 delle relative norme di attuazione;

Che, sotto il profilo pianificatorio, l'area interessata dalla variante è classificata dal PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, in "ID-MA – Insediamenti Diffusi soggetti al Regime normativo di Mantenimento", disciplinata dall'art. 44 delle relative Norme di Attuazione;

Che la variante in argomento - come in dettaglio illustrato nella Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 21 del 20.5.2024 e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 25 del 30.5.2024, allegata alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali – consiste nella modifica dei parametri urbanistici e delle modalità di attuazione degli interventi, nella definizione delle regole insediative oltre all'inserimento della possibilità di operare interventi di demolizione/ricostruzione, con individuazione di una nuova zona "C2.1 – LR49" all'interno della più ampia zona "C2 – zona da destinarsi a nuovi complessi residenziali" nella quale trasferire la volumetria demolita e incrementata ai sensi degli artt. 7 e 7 bis della L.r. n. 49/2009 e s.m.;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della l.r. n. 49/2009 e s.m. e dell'articolo 81, comma 1, lett.a) della l.r. 11/2015 e s.m., variante non soggetta alle limitazioni di cui all'art. 47bis della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto attuativa di legge speciale;

Che l'area oggetto di variante è assoggettata a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 136 del D.lgs 42/2004 e s.m. in base al D.M. 25.3.1958 ed al D.M. 24.4.1985 e la competenza al rilascio dell'autorizzazione paesistica è in capo al Comune ai sensi degli artt. 6 e 9 della l.r. n. 13/2014 e s.m.;

Che rispetto al Piano di Bacino vigente l'area interessata dalla ricostruzione è soggetta a dissesto geomorfologico "Pg2 – pericolosità Media" e a rischio geologico "R2 – rischio medio", come indicato nella nota prot. 386305 del 31.5.2022 dell'Unità Operativa regionale Assetto del Territorio ai sensi dell'articolo 89 del DPR 380/2001, che condiziona il proprio favorevole parere alla verifica di idoneità idraulica del Rio Patella, non indagato nel PdB;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella Relazione Istruttoria del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 21/2024 e nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 25/2024, in ordine alla variante al vigente PRG, 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. 21/2024;
- sotto il profilo urbanistico, sia da approvarsi la variante al PRG, per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 25/2024;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 25/2024;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 21 del 20.5.2024 e nella Relazione Tecnica n. 25 del 30.5.2024, allegata quali parti integranti e sostanziali alla presente

deliberazione;

RILEVATO

Che, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 della legge regionale 17 gennaio 1980 n. 9 e s.m. e dell'articolo 59 della l.r. 36/1997 e s.m., la variante al PRG disposta con il presente atto acquista efficacia a seguito di deliberazione del Consiglio comunale di accettazione integrale delle prescrizioni di cui alla citata Relazione tecnica n. 25/2024 e all'esito della positiva conclusione della Conferenza di Servizi da convocare dal Comune per l'approvazione del progetto;

**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, Formazione,
Orientamento e Programmi Comunitari di competenza**

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si richiamano integralmente:

1. di escludere dalla procedura di VAS di cui alla l.r. n.32/2012 e s.m., la variante al vigente PRG del Comune di Laigueglia in oggetto indicata, per le ragioni specificate nella Relazione Istruttoria n. 21 del 20.5.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare – ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della l.r. n. 49/2009 e dell'articolo 80 della l.r. 11/2015 – la variante al PRG del Comune di Laigueglia, a condizione dell'accettazione delle prescrizioni da parte del Consiglio comunale riportate nella Relazione Tecnica del Settore Urbanistica n. 25 del 30.5.2024, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, con conseguente obbligo del Comune di adeguamento degli atti alle suddette prescrizioni;
3. di disporre che la presente deliberazione sia resa nota mediante pubblicazione:
 - a) per estratto, a cura della Regione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale;
 - b) a cura del Comune di Laigueglia mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria comunale a norma dell'art. 10, comma 6, della L. 1150/1942 e s. m. nonché mediante pubblicazione nel sito informatico comunale a norma dell'art. 32, comma 1 bis, della L. 18.6.2009 n. 69 e dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 e s. m..
4. di dare atto che dal presente provvedimento non derivano oneri a carico del Bilancio regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m. 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 smi

Relazione istruttoria n. 21 del 20 maggio 2024

Piano	Comune di Laigueglia (SV). Variante al PRG per la delocalizzazione con ampliamento di un manufatto ai sensi dell'art.7 della l.r. 49/2009 e s.m.i
Proponente	Società privata
Data di avvio	20 dicembre 2023
Responsabile del procedimento	Arch. Claudio Berardi

Premessa e sintesi del procedimento

Con D.C.C. n.25 del 5 dicembre 2022, il Comune di Laigueglia ha adottato:
-una variante al PRG vigente ai sensi dell'art.7 della l.r. 49/2009 e s.m.i, finalizzata alla demolizione di un manufatto non abitativo, con contestuale delocalizzazione in altro sito del territorio comunale, del corrispondente volume incrementato sulla base delle premialità previste all'art.7bis della legge citata, al fine di realizzare un complesso a destinazione residenziale;
-il relativo Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS da attuarsi ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i..

Con PEC Prot-2023-595875 del 6 giugno 2023 l'Amministrazione comunale ha trasmesso allo scrivente Servizio la documentazione inerente il procedimento di VA a VAS, il relativo Rapporto Preliminare e l'attestazione degli avvenuti adempimenti di pubblicità-partecipazione senza che siano pervenute osservazioni in merito.

In data 3 luglio 2023, i Servizi Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS, al fine di avviare il procedimento in oggetto, hanno richiesto con PEC Prot-2023-0941288 ulteriore documentazione integrativa successivamente trasmessa dal Comune di Laigueglia con le PEC Prot-2023-1194148 del 23 agosto 2023 e Prot-2023-1489348 del 9 novembre 2023.

Il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in data 20 dicembre 2023 ha avviato con nota n. Prot-2023-1859699 la procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i., dopo aver concordato con il Comune di Laigueglia l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

ARPAL	Prot-2024-0068310 del 19 gennaio 2024
-------	---------------------------------------

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Unità Organizzativa Assetto del Territorio	Prot-2024-0110982 del 30 gennaio 2024
Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2024-0103534 del 29 gennaio 2024
Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile	Prot-2024-0094655 del 26 gennaio 2024
Settore Assetto del Territorio Parere ex art.89 DPR 380/2001	Prot-2022-0386305 del 31 maggio 2022

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

Valutazione del Carico insediativo e del Consumo di suolo

Caratteristiche della variante

La proposta progettuale prevede la demolizione di un manufatto non abitativo, sito nel centro storico di Laigueglia al civico 138 di Via Dante Alighieri e attualmente in stato di abbandono, al fine di delocalizzarne il volume incrementato della misura pari al 50%, in applicazione di quanto previsto all'art.7bis della l.r. 49/2009.

In merito, il Comune con nota protocollo regionale 2023-1194148 del 23/08/2023, nell'evidenziare che il manufatto da demolire fiancheggia un tratto tombinato del Rio Sarosa, corso d'acqua iscritto nel reticolo idrografico regionale, ha attestato la sussistenza dei presupposti per l'applicazione del citato articolo di legge, che stabilisce che *“Per gli edifici ricadenti, in base ai piani di bacino e atti analoghi di pianificazione, in aree ad elevata e molto elevata pericolosità idraulica e geomorfologica, nonché in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta previste da normative statali o regionali in materia di difesa del suolo, che siano oggetto di interventi in applicazione degli articoli 6 e 7, sempreché la relativa ricostruzione avvenga in aree non soggette alle criticità sopra indicate, la percentuale di incremento volumetrico è elevata al 50 per cento.....”*.

Con riferimento invece all'area di “atterraggio”, su cui la proprietà intende trasferire la volumetria, dal Rapporto Preliminare si rileva che quest'ultima risulta collocata lungo la via Castello Romano, arteria che risale la fascia collinare posta alle spalle dell'abitato centrale, ed è caratterizzata da un terreno ineditato dall'andamento acclive e terrazzato avente superficie pari a 3.855 mq compreso all'interno di una più vasta zona urbanizzata su cui insistono edifici residenziali di recente realizzazione.

Su tale area lo strumento urbanistico comunale prevede la disciplina della zona **C2 “Zone destinate a nuovi complessi residenziali”** che, sebbene si presenti come area edificabile su cui la costruzione di nuovi edifici è regolata esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate, non è ammessa dallo SUG la possibilità di realizzare interventi comportanti demolizione e ricostruzione con incremento della volumetria originaria, per cui si rende necessaria la variante oggetto del presente procedimento di VA a VAS. L'area rimasta libera in seguito alla demolizione, classificata dal PRG vigente in zona **VA “Aree da destinarsi alla formazione di spazi per parchi e giardini di uso pubblico”**, verrà ceduta al Comune al fine di ampliare i vicini giardini pubblici in conformità alla disciplina vigente.

In estrema sintesi, l'intervento prevede la realizzazione di nove unità abitative poste su due livelli, parzialmente interrato al fine di mitigarne la presenza seguendo l'andamento naturale del terreno terrazzato, e servite dal sovrastante piano occupato dalle autorimesse e da zone attrezzate a verde con piscina. Un ulteriore parcheggio all'aperto per auto e moto sarà direttamente collegato alla viabilità di accesso della soprastante porzione di via Castello Romano.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP) – approvato con DCR n.6/1990

L'area interessata dalla demolizione risulta classificata dal PTCP nel regime normativo dell'Assetto Insediativo in zona SU (Strutture urbane qualificate) disciplinato dall'art.35 delle NdA, mentre l'area utilizzata per la futura delocalizzazione del volume con ampliamento ricade in zona ID-MA (Insediamenti Diffusi in regime normativo di Mantenimento) disciplinato dall'art.44 delle NdA, ove tale regime normativo consente *“esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico”*.

Consumo di suolo e carico insediativo

A compensazione dell'incremento delle superfici impermeabilizzate derivanti dalla realizzazione dei manufatti edilizi previsti, il Rapporto Preliminare, oltre ad evidenziare che il suolo liberato dal volume demolito sarà destinato ad incrementare la superficie a verde del confinante giardino pubblico esistente, cita la norma urbanistica proposta in variante, la quale, in sintesi, prevede che le aree di delocalizzazione dei volumi non occupate dal nuovo edificio siano sistemate prevalentemente a verde con l'inserimento, ove previsto, di aree e percorsi pavimentati con materiali naturali e piccoli interventi a carattere naturalistico. Inoltre, verrà conservata la zona alberata esistente, e i terrazzamenti a valle del costruito piantumati con essenze tipiche della macchia mediterranea. Il **Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile** e l'agenzia regionale **ARPAL**, nel prendere atto di quanto indicato nel documento sopra citato, suggeriscono rispettivamente, anche in relazione al tema dell'adattamento al cambiamento climatico, *di dotare sia il giardino che le fasce non edificate del nuovo insediamento residenziale di vegetazione autoctona arborea ed arbustiva coerente con il contesto locale da scegliere anche in relazione all'efficienza bioclimatica della stessa*, e valutare, in alternativa, *l'opportunità di individuare per la realizzazione del progetto un'area già antropizzata*.

A tal proposito si osserva che i terreni interessati dalla variante, sebbene non edificati, risultano ubicati in ambito urbano e sono già oggetto di previsione edificatoria del vigente PRG, le cui norme, allo stato attuale, non consentirebbero sugli stessi l'incremento di volume previsto dall'applicazione della l.r. 49/2009. Per quanto sopra esposto, si ritiene che il conseguente **consumo di suolo** possa essere compensato dal recupero di superficie permeabile derivante dall'eliminazione del volume di cui è prevista la demolizione e che le aree a contorno della previsione edificatoria saranno oggetto di interventi di sistemazione e manutenzione della vegetazione e dei muri di fascia esistenti altrimenti destinati al degrado. L'**incremento di carico insediativo**, come dichiarato nel Rapporto Preliminare, è da ritenersi sostenibile in quanto rimane contenuto al di sotto dei venti abitanti.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Biodiversità

Il **Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità** non evidenzia criticità o problematiche che esigano particolari attenzioni in quanto l'areale interessato dall'intervento non ricade all'interno della Rete Ecologica Regionale. Dello stesso tenore il contributo formulato da **ARPAL** per cui il Rapporto Preliminare affronta correttamente il tema relativo alla Biodiversità e alle Aree Protette formulando considerazioni coerenti con il contesto naturalistico della zona. Inoltre, con specifico riferimento alle aree coinvolte, quella situata in centro storico da cedere al Comune per l'ampliamento dei giardini pubblici lasciata libera a seguito della demolizione, e quella posta in via Castello Romano interessata dalla delocalizzazione ai sensi della l.r. 49/2009, l'Agenzia ritiene opportuno che le piantumazioni previste nelle fasi realizzative da mettere a dimora, dovranno essere costituite esclusivamente da essenze autoctone, in coerenza con le condizioni meteoroclimatiche locali, evitando di inserire piante non indicate quali, ad esempio, *Yucca gloriosa*, *Eucalyptus sp.*, ecc. Ed ancora indica, per le fasi di cantiere, la necessità di monitorare la possibile presenza di specie aliene invasive (IAV), la cui diffusione viene facilitata dai movimenti di terra che creano zone con suolo nudo nelle quali esse si insediano per prime, e crescendo velocemente impediscono l'affermarsi delle specie locali.

Paesaggio

Entrambe le aree interessate sono sottoposte, come evidenziato nel Rapporto Preliminare, ai vincoli paesaggistici del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004 e s.m., operanti ai sensi dell'art 136 – bellezze d'insieme con i D.M. del 25.03.1968 e D.M. del 24.04.1985, la cui competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune.

Impatto acustico

Il Piano di zonizzazione acustica del Comune di Laigueglia inserisce il sito sede della rilocalizzazione nella classe: III – Aree di tipo misto, che il Rapporto Preliminare ritiene compatibile con la tipologia di insediamento già presente in zona e non evidenzia criticità particolari in ordine alle possibili emissioni di origine acustica attribuibili alla previsione di variante.

ARPAL prende atto di quanto dichiarato nella documentazione fornita in merito all'individuazione della classe acustica individuata e rimanda alle successive valutazioni comunali.

Lo scrivente Servizio regionale ritiene che l'intervento non sia in grado di produrre emissioni sonore tali da portare allo sfioramento dei limiti imposti dalla normativa di settore, e rimanda al Comune di Laigueglia le opportune verifiche in merito al rispetto dei contenuti della Legge quadro sull'inquinamento acustico n.447/1995 ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Elettromagnetismo

Non si ravvisano possibili impatti a carico del comparto in quanto l'area in questione e le vicinanze non risultano interessate dalla presenza di elettrodotti ad alta tensione e per gli impianti di telecomunicazione presenti nel territorio comunale il Rapporto Preliminare evidenzia che **ARPAL** ne svolge il monitoraggio al fine di verificare il rispetto delle soglie di ammissibilità.

Sostenibilità energetica e ambientale

In ordine a tale profilo i contenuti della documentazione allegata indicano genericamente che verrà fatto ricorso a soluzioni progettuali ed impiantistiche atte a contenere i consumi energetici in rispetto alla normativa di settore e, come rilevato dal **Settore Valutazione impatto ambientale e sviluppo sostenibile**, non sono presenti indicazioni specifiche sulla classe energetica dei nuovi edifici. Si ritiene che la definizione di tali aspetti faccia parte delle successive fasi progettuali e non sia derimente ai fini della sostenibilità della variante.

Aria e mobilità

In merito ai temi, **ARPAL** non rileva impatti significativi sulla qualità dell'aria.

In considerazione del contenuto incremento di carico insediativo prodotto, lo scrivente, condividendo i contenuti del Rapporto Preliminare, ritiene che l'intervento, nel suo complesso, non comporti sostanziali variazioni né carichi aggiuntivi significativi degli inquinanti relativi all'attuale situazione della componente aria e all'attuale stato della mobilità veicolare.

Gestione delle acque

In considerazione del modesto carico insediativo introdotto e che il nuovo edificio residenziale verrà realizzato in una zona ove sono già presenti le reti idrica e fognaria, nel Rapporto Preliminare si esclude la necessità di interventi di adeguamento degli impianti esistenti. Con particolare riferimento alle acque reflue,

nel documento viene riportata una sintesi della relazione redatta dai Servizi Comunali Associati, avente ad oggetto lo stato di adeguamento e le più che sufficienti caratteristiche dimensionali e prestazionali dell'impianto esistente di trattamento primario e di scarico a mare dei reflui, di cui si dichiara la conformità alle normative vigenti, in base al quale il limitato apporto del nuovo insediamento viene considerato ininfluente.

Inoltre, al fine di migliorare la sostenibilità ambientale dell'intervento, nel Rapporto Preliminare si fa riferimento alla previsione di installare accorgimenti atti al contenimento dei consumi della risorsa idrica potabile, mentre con modalità più incisive, **ARPAL** ritiene opportuno che il ricorso a tali misure, oltre alla raccolta e il riutilizzo delle acque piovane, debbano essere inserite nella normativa d'ambito, in quanto l'intervento determinerà un incremento dei consumi idrici dovuti alla gestione dei giardini e alla nuova piscina.

Si ricorda che l'approfondimento di tali aspetti sarà oggetto delle successive fasi progettuali, e le relative verifiche in ordine al rispetto delle normative di riferimento saranno in capo all'Amministrazione comunale ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Rifiuti

In merito al tema, lo scrivente Servizio non ravvisa impatti significativi, in quanto ritiene che la variante non sia in grado di incidere con rilevanza sui servizi di gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale.

Aspetti idrogeologici e sismici

L'Unità Organizzativa Assetto del Territorio, a cui lo scrivente ha chiesto il parere in nome dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale sulla base dell'accordo di avvalimento sottoscritto, con nota Prot-2024-0110982 del 30.01.2024 ha comunicato che in data 31.12.2023 non è stato rinnovato l'accordo di collaborazione con tale Autorità di Bacino, pertanto, non può più esprimere parere in sua vece, e per le valutazioni di competenza in ordine alla variante rimanda ai contenuti del parere espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 precedentemente trasmesso con nota Prot-2022-0386305 del 31.05.2022.

Ciò premesso, si evidenzia che le aree interessate dalla variante ricadono nel Piano di Bacino del T. La Liggia, ed in particolare il terreno oggetto di delocalizzazione, sede della previsione di nuova edificazione, risulta soggetto a suscettività al dissesto media (Pg2) ed interferisce con il reticolo idrografico regionale.

In merito, il Settore Assetto del Territorio nel parere espresso ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 evidenzia che: *“se pur presente una serie di osservazioni sul reticolo idrografico minore e la proposta di progettazione del sistema drenante, la documentazione è carente dello studio di approfondimento idraulico, a firma di ingegnere che perimetri o attesti l'assenza delle fasce fluviali per il rio Patella ai margini dell'area in esame, non indagato dal PdB. Per quanto sopra **la variante al PRG ed i progetti sottesi sono pertanto condizionati alla verifica di idoneità idraulica del rio Patella non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8 c.2 delle NTA del PdB.***

Si specifica inoltre che alla documentazione agli atti, che è comunque corredata di modello geologico e sismico, ... non risulta lo studio di Microzonazione sismica di livello 1, a corredo della strumentazione urbanistica comunale di cui alla recente DGR 535/2021 che include il Comune di Ligueglia tra quelli con condizioni sismiche tali da poter presentare terreni suscettibili di liquefazione. Tuttavia, dalla carta delle MOPS realizzata da Regione Liguria ... l'area in oggetto ricade in zona stabile, non interessata da zone ZA LQ (zone di attenzione per liquefazione). Le indicazioni che emergono da tale cartografia sono tali da sopperire alla DGR 535/2021 che dispone come “l'adozione di varianti al piano urbanistico generale vigente comportanti nuove previsioni insediative o l'incremento del carico urbanistico previsto dal piano vigente debba essere obbligatoriamente accompagnato dallo studio di Microzonazione sismica di Livello 1, alla scala comunale, comprensivo di specifiche analisi riferite al fenomeno di instabilità per effetto di liquefazione in applicazione delle Linee Guida LQ, le quali devono costituire, tra l'altro, la documentazione da inviare alla Regione Liguria per l'espressione del parere preventivo ex 89 del DPR 380/2001 e s.m.i.”.

Alla luce di quanto sopra evidenziato il Settore Assetto del Territorio ha espresso **parere favorevole ai sensi dell'art.89 DPR 380/2001 non rilevando elementi ostativi alle previsioni in oggetto. Il parere favorevole, condizionato alla verifica di idoneità idraulica del rio Patella non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8 c.2 delle NTA del PdB, è stato rilasciato con le seguenti prescrizioni:**

- Nelle fasi progettuali ed esecutive devono essere tenuti in debito conto le considerazioni ed i suggerimenti del professionista geologo incaricato, contenuti agli atti della documentazione istruttoria fornita, particolarmente per ciò che riguarda gli importanti scavi e gli sbancamenti previsti;
- Tenuto conto dell'appartenenza del Comune di Ligueglia alla classe sismica 2 ai sensi della DGR 216 del 17.03.2017, in attuazione delle previsioni della variante urbanistica, nella fase progettuale legata ai futuri titoli edilizi, devono comunque essere approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale.



REGIONE LIGURIA
VICE DIREZIONE TERRITORIO
SERVIZIO URBANISTICA

Fascicolo n. 2023/11.6.3/89

RELAZIONE TECNICA N. 25 DEL 30.5.2024

OGGETTO: COMUNE di LAIGUEGLIA (SV)

Variante al PRG vigente ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della L.R. 49/2009 e s.m. e dell'articolo 80 della l.r. 11/2015, inerente la demolizione di un manufatto non abitativo nel centro storico e ricostruzione, con ampliamento, di un edificio abitativo in zona C2, in via Castello Romano.

PREMESSE

Il Comune di Laigueglia è dotato di PRG approvato con DGR n.2205 del 03-08-76 (il PUC è stato annullato con Sentenza del Consiglio di Stato n. 2651/2019).

L'approvazione della variante in oggetto risulta di competenza regionale ai sensi del combinato disposto dell'art. 7, comma 4, della L.R. 49/2009 e s.m.i. e dell'articolo 80 della l.r. 11/2015 ed è ammissibile ai sensi dell'art.47-bis della l.r. n. 36/1997 e s.m. in quanto richiesta in base a legge speciale (L.R.49/2009);

Il Comune di Laigueglia con nota assunta al protocollo regionale n.595875 del 06.06.2023:

- ha trasmesso la DCC n.25 del 05.12.22 di adozione della variante al vigente PRG correlata al progetto in oggetto.
- ha certificato che nel periodo di pubblicazione della DDC 25/2022 e della documentazione allegata, non sono pervenute osservazioni;

PRG vigente e Descrizione della variante:

La variante urbanistica in oggetto è sottesa, ai sensi dell'art.7 della l.r 49/2009 e smi (Piano Casa), alla demolizione di un manufatto incongruo collocato nel centro storico ed alla ricostruzione in altro sito della quantità corrispondente al volume demolito con incremento del 50%, ai fini della realizzazione di un edificio residenziale costituito da nove unità abitative, parcheggi ed una piscina.

Nello specifico la variante relativa all'area oggetto di atterraggio della volumetria, consiste nella modifica dei parametri urbanistici e delle modalità di attuazione degli interventi, nella definizione delle regole insediative oltre all'inserimento della possibilità di operare interventi di demolizione/ricostruzione, in oggi non consentiti dalla norma vigente di PRG.

L'area ove avverrà la demolizione ricade nel centro storico all'interno della "zona VA – aree da destinarsi alla formazione di spazi per parchi e giardini ad uso pubblico", regolamentata dall'art. 3/10 delle N.d.A. del PRG vigente che prevede:

"La sottozona comprende le aree da destinarsi alla formazione di spazi per parchi e giardini ad uso pubblico.

Ciò verrà fatto a cura del Comune, il quale acquisirà il materiale possesso del terreno attraverso l'attuazione delle norme relative agli standard urbanistici.

Vi è permessa eccezionalmente una edificazione pari all'Indice Fondiario di mc. 0,03 mq, esclusivamente riservata per attrezzature ricreative e di ristoro da realizzarsi a cura del Comune. Tale edificazione, comunque, è subordinata alla preventiva approvazione di organico piano particolareggiato esteso a tutta l'area interessata ed al rispetto dei limiti di altezza e di distanza fissati per la zona E."

Su tale area, in via Dante/Sarosa 138 è presente un manufatto, prima della dismissione adibito a discoteca, distinto catastalmente al foglio 3, mappale 183, oggetto di sanatoria "condono edilizio" rilasciata dal Comune in data 09-10-2016, attualmente in condizioni precarie e di abbandono, anche per via dei materiali con i quali è stato realizzato (legno), per l'assenza di manutenzione e per la vetustà dello stesso.

Dalla documentazione allegata si evince che l'area liberata a seguito della demolizione del suddetto manufatto, verrà sistemata in ampliamento dell'esistente area per giochi e verde pubblico, zona "VA – aree da destinarsi alla formazione di spazi per parchi e giardini ad uso pubblico" del vigente PRG in cui ricade.

Viene rilevato inoltre che il manufatto insiste sul confine del Rio Sarosa, tombinato e non indagato, per il quale vige comunque il vincolo di inedificabilità della distanza minima di 3 mt. ai sensi del RR n.3/2011;

Da quanto emerge dalla planimetria catastale, il suddetto manufatto fiancheggia il rio tombinato, ed è sottoposto al rispetto delle relative fasce di inedificabilità.

Pertanto, come indicato dalla documentazione della variante in oggetto, demolendo l'edificio che insiste su una zona con vincolo di inedificabilità, viene richiesta l'applicazione dell'art. 7 della l.r.49/2009 per la ricostruzione in altro sito della volumetria demolita, con la possibilità di un ampliamento volumetrico pari al 50 % del volume preesistente, come disposto dall'art.7 bis, art.1, comma 1, della L.R.49/2009 e s.m.i.,

L'area di atterraggio ove è prevista la ricostruzione del volume demolito, ampliato del 50%, con conseguente realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale è situata in via Castello Romano, è distinta catastalmente al foglio 4, mappali 1086, 1087, 193 e 753 e ricade in zona "C2 – zona da destinarsi a nuovi complessi residenziali" del vigente PRG, disciplinata dall'art.3.7 delle relative N.d.A.

Posta a monte rispetto alla zona di demolizione, l'area oggetto della ricostruzione è attualmente libera da costruzioni, ha una limitata estensione territoriale (3.855 mq) e si sviluppa sul versante collinare della via Castello Romano, strada che a partire dal centro comunale si sviluppa sino alla fascia altimetrica più alta, verso via Colla Micheri, in un contesto di espansioni edilizie recenti. L'area è identificata e compresa all'interno di una più vasta porzione del tessuto urbano, caratterizzata dalla presenza di edifici di recente realizzazione, generalmente disposti su terrazzamenti a differenti quote affiancati al percorso che dal fondovalle raggiunge il crinale, dove è prevalente la tipologia edilizia con copertura piana.

Sono presenti svariate tipologie e caratteri costruttivi, con edifici isolati di epoca recente con impianto compiuto, ma con un linguaggio architettonico occasionale e privo di valori, non è riconoscibile un tessuto consolidato.

La documentazione di progetto allegata all'istanza di Variante prevede un organismo edilizio di tipo "ipogeo", composto da n.9 nuove unità abitative, poste su due livelli, più

un ulteriore livello interrato per i parcheggi, che si svilupperà seguendo l'andamento a fasce terrazzate del terreno riproponendo le caratteristiche murature con rivestimento in pietra, con l'inserimento di vegetazione arborea ad alto fusto e salvaguardia della vegetazione esistente.

Si riporta lo stralcio delle NdA del PRG vigente relative alla zona oggetto di variante:

art.2/3 "norme edilizie generali":

2/3/5. È vietato procedere a sbancamenti quando ne risultino muraglioni di sostegno visibili di altezza superiore a metri 3,50;

art.3/7 "Zona C2":

"I limiti della zona C2 sono quelli risultanti dalla planimetria del PRG.

In detta zona l'edificazione è regolata esclusivamente da piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate.

Le norme edilizie particolari per la zona C2 sono le seguenti:

- l'indice di fabbricabilità territoriale ammesso è pari a 0,05 mc/mq;*
- la distanza dai confini non sia inferiore a metri sette;*
- la distanza da altre costruzioni, anche esistenti, non sia mai inferiore a metri quattordici;*
- la distanza dal bordo delle strade corrisponde a quanto stabilito dall'art.3/17;*
- l'altezza massima della costruzione non superi metri sette, in essa compresi due piani;*

l'edificazione dovrà essere preferibilmente realizzata per nuclei compatti, ottenuti per concentrazione del volume totale consentito dagli indici di fabbricabilità e per comprensori aventi superficie territoriale non inferiore a metri quadrati quindicimila.

Riguardo agli standard urbanistici di cui al D.M. 02/04/1968, per la zona C2 si stabilisce quanto segue:

- 1) per aree da destinarsi a verde pubblico od a spazi attrezzati per il gioco e per lo sport: mq 30 per ciascun abitante previsto, sia permanente che temporaneo;*
- 2) per aree da destinarsi all'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo): mq. 4 per ciascuno degli abitanti permanenti previsti;*
- 3) per aree destinate ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi, ecc.): mq. 1 per ciascun abitante sia permanente che temporaneo,*
- 4) per aree destinate a parcheggi (in aggiunta alla superficie di un mq ogni 20 mc di costruzione, come richiesto dall'art.18 della legge 6/8/1967 n. 675): mq.1,5 per ogni abitante previsto, sia permanente che temporaneo.*

Il numero degli abitanti previsti viene stabilito in ragione di uno per ogni ottanta metri cubi di volume lodo edificabile.

I nuovi abitanti a carattere permanente si stabiliscono in ragione di un ottavo del totale dei nuovi abitanti previsti, come sopra stabilito.

Di tali standard si dovrà tenere conto nella stesura dei piani particolareggiati oppure delle lottizzazioni convenzionate.

L'acquisizione delle aree relative allo standard di cui al n.4 avverrà mediante vincolo di destinazione chiaramente contemplato in sede di piano particolareggiato o di lottizzazione convenzionata.

In caso di Piano Particolareggiato, per l'acquisizione delle aree relative agli standards di cui ai n. 1 – 2 – 3 – 4, il Comune promuoverà procedimento espropriativo nel rispetto delle norme di legge in materia. In caso di lottizzazione convenzionata i proprietari dovranno effettuare la cessione gratuita al Comune delle aree di cui sopra".

Norma di Variante adottata dal Comune

Dal momento che la disciplina vigente della zona "C2", come esplicitata al paragrafo sopra riportato, non ammette interventi di demolizione e ricostruzione con ampliamento, viene richiesta la Variante in esame, che prevede la creazione di una nuova zona "C2.1-LR49", con la disciplina di seguito riportata:

"Intervento diretto con PdCC (permesso di costruire convenzionato).

Intervento riferito alla superficie catastale in proprietà e individuata come zona C2.1 - LR49 pari a mq 3.855;

limite di altezza dei muri di sostegno: mt.3,50 - potranno essere ammesse localmente, deroghe a tale parametro, ove strettamente necessario, (ad es in caso di muri delimitanti rampe e/o posti lungo il confine), fino ad h max mt.5. Al progetto in sede di PdC dovrà essere allegato un elaborato atto ad individuare i tratti di muri oggetto di deroga. Il Comune potrà comunque prescrivere opere di mitigazione.

Volume di progetto realizzabile pari alla volumetria esistente del manufatto da demolire, corrispondente a mc.751,41 (escluso l'ampliamento da realizzarsi in applicazione dell'Art.7 L.R.49/2009 non oggetto della presente variante), calcolata con il metodo ponderale di cui alla L.R.49/2009 e s.m. e i.

Altezza massima: mt 10.50 mt

Numero di piani: 3 compreso il livello autorimessa.

Distanza dai confini: mt.5

Distanza dalle strade comunali: mt 5 o inferiore (anche in aderenza) previo parere dell'ufficio tecnico comunale

Distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: mt 10 misurata ex art.18 L.R.16/2008

È possibile monetizzare la quota di standard eventualmente eccedente la quota reperita in base alle tariffe comunali vigenti in accordo con le pattuizioni stabilite in convenzione

Obbligo di reperimento della quantità minima di legge.

Possibilità di realizzare parcheggi privati a raso scoperti in eccedenza alla quantità minime di cui sopra previo pagamento del pertinente contributo di costruzione, e/o parcheggi pertinenziali ex Art. 9 L.122/89 se interrati, alle condizioni e con i limiti di cui all'Art. 19 L.R.16/2008.

Ulteriori disposizioni puntuali di carattere paesistico:

- Dovrà essere preservata la zona alberata esistente sul lato Nord-Est/Sud-Est del comparto di intervento, a valle dell'edificato, eventualmente sistemata con piccoli interventi di carattere naturalistico, come percorso pedonale e punti di sosta, adeguatamente illuminata e protetta con steccati in legno o piccoli cordoli in pietra a sostegno di eventuali protezioni a valle, laddove percorribile e fruibile. La manutenzione di tale area verde dovrà essere a cura del condominio con obbligo di mantenere i luoghi puliti e sicuri.*
- La zona piscina solarium presente sulla copertura dovrà essere sistemata a verde con eventuali piantumazioni di cespugli e piante autoctone. Le aree/percorsi pavimentati saranno realizzate in legno, pietra e/o materiali aventi analoghe caratteristiche estetiche e cromatiche.*
- Eventuali aree coperte dovranno essere realizzate tramite pergolati non costituenti volumetria, nei limiti delle definizioni di superficie accessoria indicata dalla normativa regionale.*
- Le fasce a valle del costruito interessate da nuovi terrazzamenti dovranno essere altresì mantenute a verde con piantumazione di essenze tipiche della macchia mediterranea in numero adeguato, i muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra.*
- La sistemazione della quota adibita a parcheggio scoperto dovrà perseguire l'obiettivo di inserimento paesaggistico tramite pergole con essenze rampicanti o comunque tramite la presenza di porzioni a verde con arbusti e aiuole e/o eventuale pavimentazione green".*

Disciplina Territoriale e Paesistico-Ambientale

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, approvato con DCR n 6 del 26-02-90, Assetto Insediativo, l'area ove verrà demolita la parte di edificio ricade in zona "SU - strutture urbane qualificate" (art. 35 NdA), il cui obiettivo è evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.

L'area dove verrà ricostruito l'edificio con ampliamento, ricade in zona "ID-MA *Insedimenti Diffusi soggetti al regime normativo di Mantenimento*", (art.44 NdA), ove sono consentiti interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Vincoli:

Le aree interessate, sia dalla demolizione, sia dalla ricostruzione, sono soggette al vincolo paesistico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 e s.m., in base al D.M. 25/03/58 e D.M. 24/04/85; La competenza al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è in capo al Comune (artt.6 e 9 l.r.13/2014 e s.m.i.);

Piano di Bacino:

L'area ove sorge il manufatto da demolire ricade, nel Piano di Bacino stralcio del torrente La Liggia, in area soggetta a suscettività al dissesto geomorfologico "Pg0 - molto bassa", e non ricade in fascia di inondabilità o di rischio idraulico.

L'area invece oggetto di ricostruzione, è soggetta a dissesto geomorfologico "Pg2 - pericolosità *Media*" e a rischio geologico "R2 - *rischio medio*".

In data 31-05-2022, con nota prot. 0386305, il Settore regionale Assetto del Territorio ha espresso parere favorevole all'approvazione della variante, ai sensi dell'art.89 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., condizionato alla verifica di idoneità idraulica del rio Patella, non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8, comma 2, delle NTA del PdB, e con alcune altre prescrizioni.

VALUTAZIONI

Dal punto di vista paesistico, relativamente all'ambito oggetto della demolizione del manufatto esistente, si rileva che l'eliminazione del vecchio fabbricato fatiscente nel centro storico, realizzato peraltro con materiali (come legno) non consoni al contesto, con recupero e riqualificazione dell'area, risultano coerenti con la disciplina del regime paesistico di PTCP vigente (SU).

Relativamente all'area oggetto della ricostruzione della volumetria demolita, si evidenzia quanto segue.

L'ampia zona ID-MA in cui l'area ricade, riguarda il tessuto collinare sopra il centro storico di Laigueglia che è contraddistinto da un certo grado di acclività e da un'importante urbanizzazione al contorno sviluppatasi negli ultimi decenni, alquanto disomogenea per forma e dimensioni del costruito, ed intervallata da isolati episodi di aree a verde, spesso incolto, come l'area in oggetto.

Considerate tali caratteristiche insediative e tenuto conto che l'area non necessita di nuove opere di infrastrutturazione essendo parte del tessuto urbanizzato, si ritiene possibile un intervento di completamento dell'edificazione.

Si rileva altresì che la quantità volumetrica in gioco, rilevante in riferimento alle dimensioni del lotto, possa essere ritenute compatibile con il regime paesistico vigente solo in presenza di parametri urbanistico-edilizi e di pertinenti regole costruttive, oltre che di requisiti paesistico/ambientali, che assicurino la realizzazione di un progetto architettonico che si armonizzi con l'andamento delle curve di livello e con l'acclività del terreno, consentendo il rispetto, per quanto possibile, dei caratteri peculiari del sito.

A tale riguardo si ritiene pertanto necessario il mantenimento della disciplina urbanistica vigente relativamente all'altezza massima prevista per la nuova costruzione di metri sette (quindi di due piani) ed al limite massimo dell'altezza dei muri di sostegno a mt.3.50.

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che la variante può essere ritenuta ammissibile dal momento che consente la riqualificazione di un'area ad uso pubblico nel centro storico interessata oggi dalla presenza di un manufatto incongruo, e la conseguente integrazione insediativa di un'area urbana in zona omogenea C provvista delle necessarie dotazioni infrastrutturali al contorno, ancorchè la nuova edificazione sia preliminarmente condizionata alle verifiche di idoneità idraulica del rio Patella, non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8, comma 2, delle NTA del PdB, come evidenziato nel parere ex art.89 rilasciato dal competente Settore Assetto del Territorio (nota prot.0386305 del 31.05.2022).

Si sottolinea altresì che la Variante, in termini di disciplina normativa urbanistica, deve trovare corrispondenza con i contenuti del correlato progetto architettonico - in termini di funzioni, tipologie di intervento ammissibili, modalità attuative e standards urbanistici dovuti, nonché di regole di qualità paesistico/ambientale da applicarsi sull'area - dal momento che si tratta di variante adottata in applicazione di "legge speciale" (l.r.49/2008 "Piano Casa");

Si prescrive pertanto la modifica della norma adottata nei termini di seguito evidenziati e riportati nell'allegato "A" alla presente relazione, al fine di renderla congruente con le prescrizioni descritte sotto il profilo paesistico e definirne l'applicazione in termini di destinazioni d'uso e di parametri urbanistico-edilizi previsti.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la Variante al PRG in oggetto riguardante l'introduzione di una nuova zona "C2.1-LR49"- come da "Tavola U01- stralci PRG vigente-variato"- possa essere approvata con le prescrizioni sopra indicate, con conseguente modifica della disciplina urbanistica adottata nei termini riportati nell'Allegato A alla presente relazione.

*F.to Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Maurizio De Lorenzi)*

*F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)*

Elaborati da approvare:

- Allegato A – Norme di Attuazione del PRG relative alla nuova zona "C2.1 -LR49"
 - Tavola U01- stralci PRG vigente-variato.
-

Allegato A :

zona "C2.1 - LR49"

Nell'area è consentita la realizzazione di una nuova costruzione a fini residenziali, con volumetria derivante dalla demolizione di un manufatto in via Dante/Sarosa 138 distinto catastalmente al foglio 3, mappale 183 con ampliamento del 50% dello stesso volume demolito, in applicazione dell'art.7, comma 1 della l.r 49/2009 e s.m.i;

Destinazioni d'uso:

Residenziale, parcheggi pertinenziali;

Modalità di attuazione:

Permesso di costruire convenzionato:

La convenzione con l'A.C. deve prevedere tra l'altro, a carico del soggetto attuatore:

- *l'impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio con l'attuale andamento morfologico del terreno, per quanto possibile;*
- *la realizzazione delle opere di sistemazione dell'area oggetto di demolizione necessarie per il superamento delle condizioni di incongruità che giustificano la delocalizzazione in coerenza a quanto previsto dall'art. 7 comma 2 della l.r 49/2009, sulla base di specifico progetto di sistemazione con modalità e tempistiche da evidenziarsi nel relativo atto unilaterale d'obbligo;*

Norma idrogeologica:

L'edificazione è condizionata alle verifiche di idoneità idraulica del rio Patella, non indagato nel PdB, secondo le modalità di cui all'art.8, comma 2, delle NTA del PdB,

Ai fini del rilascio dei pertinenti titoli edilizi, nella fase progettuale esecutiva degli interventi:

- *dovrà essere considerata la documentazione geologica predisposta dal professionista incaricato, particolarmente per ciò che riguarda gli scavi e gli sbancamenti previsti;*
- *dovranno essere approfonditi gli studi di carattere sismico in relazione alla pericolosità da amplificazione locale ai sensi della DGR 216 del 17.03.2017;*

PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Superficie territoriale dell'area oggetto di intervento = 3.855 mq

Volume complessivo di progetto: pari alla volumetria esistente del manufatto da demolire, corrispondente a mc 751,41 (calcolata con il metodo ponderale di cui alla L.R.49/2009 e s.m.i) maggiorato del 50%, per un totale di 1127,12 mc;

L'edificazione dovrà essere realizzata e svilupparsi con una soluzione "a gradoni" che sfrutti l'andamento e la pendenza esistente del terreno, anche attraverso un'architettura di tipo "ipogea" adagiata lungo il fianco del versante, nel rispetto dei requisiti previsti dall'art.8, comma 3 della l.r 49/2009 e s.m.i e dalla disciplina del REC vigente;

H altezza massima = 7,00 mt

Numero di piani: 2

H altezza massima dei muri di sostegno = mt.3,50

Distanza dai confini di proprietà = ml 5

Distanza dagli edifici, tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti = mt.10 misurata ex art.18 L.R.16/2008

Distanza dalle strade comunali = mt 5 o inferiore (anche in aderenza) previo parere dell'ufficio tecnico comunale;

Standard urbanistici:

L'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M.1444/68, regolamentati tramite convenzione urbanistica, da reperire in loco; È possibile monetizzare la quota di standard eventualmente eccedente la quota reperita in base alle tariffe comunali vigenti in accordo con le pattuizioni stabilite in convenzione;

Parcheggi pertinenziali:

Da realizzarsi ai sensi della legislazione vigente (art.19, comma 1 della l.r 16/2008 s.m.i) a raso, nella misura necessaria all'assolvimento degli obblighi di cui all'art. 19, comma 2) della l.r 16/2008 e s.m.i, nel rispetto della configurazione morfologica del terreno;

Interventi edilizi ammessi ad avvenuta attuazione del progetto di cui alla l.r 49/2008:

Interventi di cui all'art.3 comma 1, lett. a) b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., nel rispetto della disciplina urbanistica e paesistica vigente;

Requisiti paesistico-ambientali:

- *dovrà essere preservata la zona alberata esistente sul lato Nord-Est/Sud-Est del comparto di intervento, a valle dell'edificato, eventualmente sistemata con piccoli interventi di carattere naturalistico, come percorso pedonale e punti di sosta, adeguatamente illuminata e protetta con steccati in legno o piccoli cordoli in pietra a sostegno di eventuali protezioni a valle, laddove percorribile e fruibile. La manutenzione di tale area verde dovrà essere a cura del condominio con obbligo di mantenere i luoghi puliti e sicuri.*
- *la zona piscina solarium presente sulla copertura dovrà essere sistemata a verde con eventuali piantumazioni di cespugli e piante autoctone. Le aree/percorsi pavimentati saranno realizzate in legno, pietra e/o materiali aventi analoghe caratteristiche estetiche e cromatiche.*
- *potranno essere realizzati pergolati non costituenti volumetria.*
- *le fasce a valle del costruito interessate da nuovi terrazzamenti dovranno essere altresì mantenute a verde con piantumazione di essenze tipiche della macchia mediterranea in numero adeguato, i muri di sostegno dovranno essere rivestiti in pietra.*
- *la sistemazione dell'area adibita a parcheggio a raso dovrà perseguire l'obiettivo di inserimento paesaggistico tramite pergole con essenze rampicanti o comunque tramite la presenza di porzioni a verde con arbusti e aiuole e/o e pavimentazione green permeabile.*

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2024-AC-650

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		11/06/2024 13:15
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		11/06/2024 10:45
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		11/06/2024 10:44
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		11/06/2024 10:14
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		11/06/2024 09:50
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Maurizio DE LORENZI		11/06/2024 08:49
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		10/06/2024 17:03

* 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