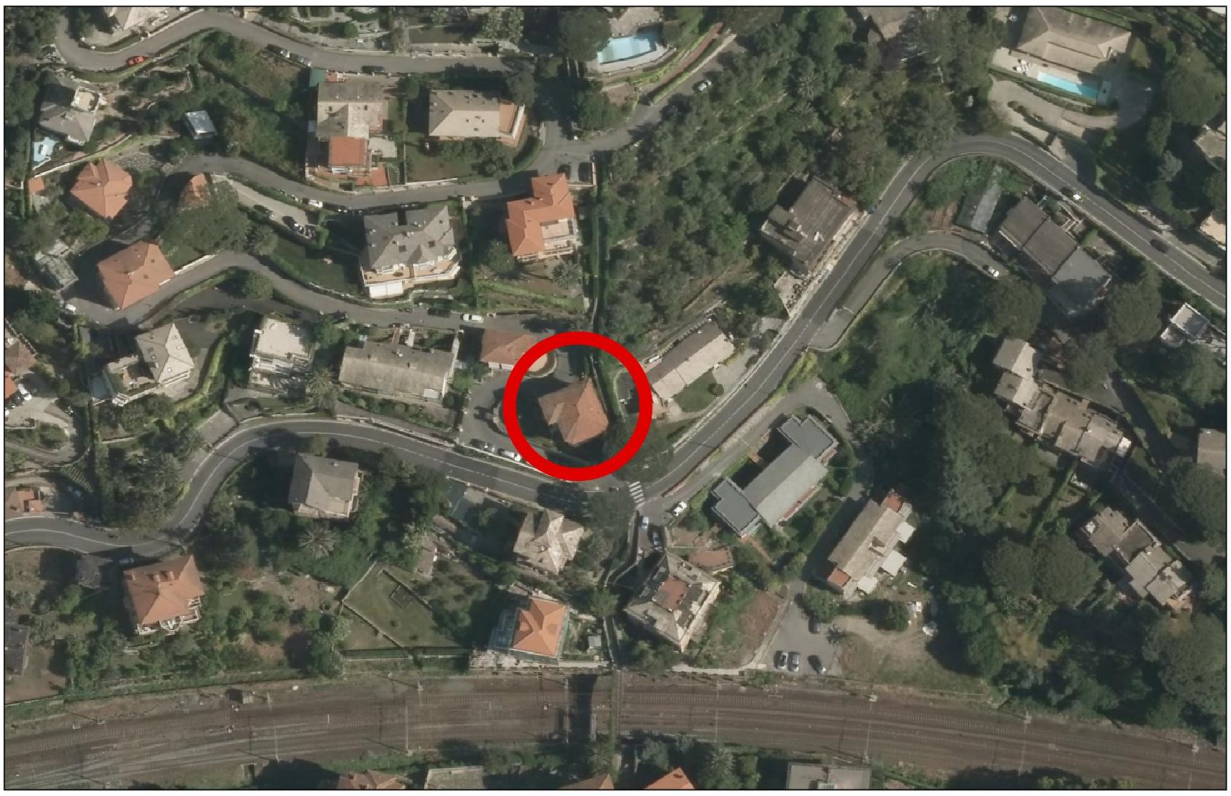
# COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

## CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA

## VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

## RELATIVAMENTE ALLA PROPRIETA' SITA IN VIA GIOVO 2



Villa Lomellini, Santa Margherita Ligure

Ortofoto - scala 1:1000

# RAPPORTO PRELIMINARE

PER LO SVOLGIMENTO DELLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS

AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE 10 AGOSTO 2012 N. 32

**PROGETTISTA:**

**AREA 4 EDILIZIA E URBANISTICA**

**ARCH. ROSAURA SANCINETO**

**1 marzo 2022**

**OGGETTO: Rapporto preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della L.R. n. 32/2012 per l'area di proprietà comunale sita in Via Pr. Giovo 2, denominata "Villa Lomellini", di cui è prevista variante al PRG vigente con la procedura di cui all'art. 29 della l.r. n. 37/2011.**

**PROPONENTE**: COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

**AUTORITA' PROCEDENTE**: COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

**AUTORITA' COMPETENTE**: REGIONE LIGURIA

## PREMESSA

Ai sensi della L.R. n. 32/2012 la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) riguarda i piani e i programmi e le loro modifiche che abbiano un impatto significativo sull'ambiente e sul patrimonio culturale e che siano elaborati per la pianificazione territoriale o della destinazione dei suoli (art. 3, comma 1 lett. a).

L'art. 3 comma 2 della L.R. sopracitata prevede che "*I piani e i programmi di cui al comma 1 che hanno oggetto l'uso di piccole aree a livello locale e le modifiche minori dei piani e dei programmi di cui al comma 1 sonno soggetti a procedura di verifica di assoggettabilità a VAS di cui all'art. 13."*

La variante urbanistica a cui il presente rapporto preliminare ambientale si riferisce alla proprietà comunale sita in Via pr. Giovo 2 descritta al successivo paragrafo.

## DESCRIZIONE DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

La variante al PRG vigente oggetto della presente relazione riguarda essenzialmente la modifica della destinazione urbanistica di un complesso immobiliare di proprietà comunale costituito da un edificio di tipo residenziale (catastalmente censito al foglio 2, mapp. 433, categoria A/7) e giardino di pertinenza, sito in Via Pr. Giovo 2, individuato dallo strumento urbanistico quale zona "*SC attrezzature di interesse comune*", disciplinata dall'art. 43 delle Norme Tecniche di Attuazione.

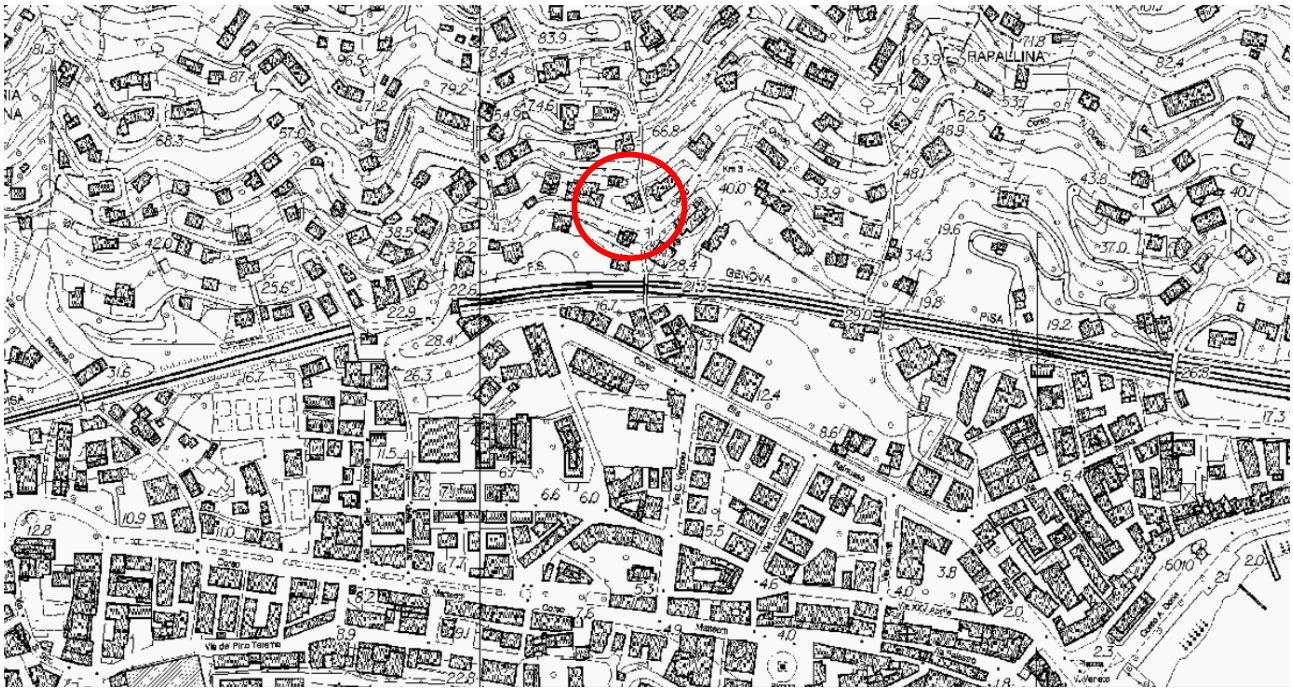
L'immobile è pervenuto al Comune di Santa Margherita Ligure in base al disposto della legge 4 marzo 1957, n. 104 che, con riferimento al complesso di proprietà immobiliari trasferite, statuiva che "*Gli Enti locali indicati nel primo comma* (tra cui il Comune di Santa Margherita Ligure*) non possono alienare o mutare la destinazione dei compendi immobiliari ad essi assegnati".*

Con Legge n. 210 del 20/12/2017 sono state apportate modifiche alla legge 104/1957 sopracitata tali da consentire l'alienazione di Villa Lomellini.

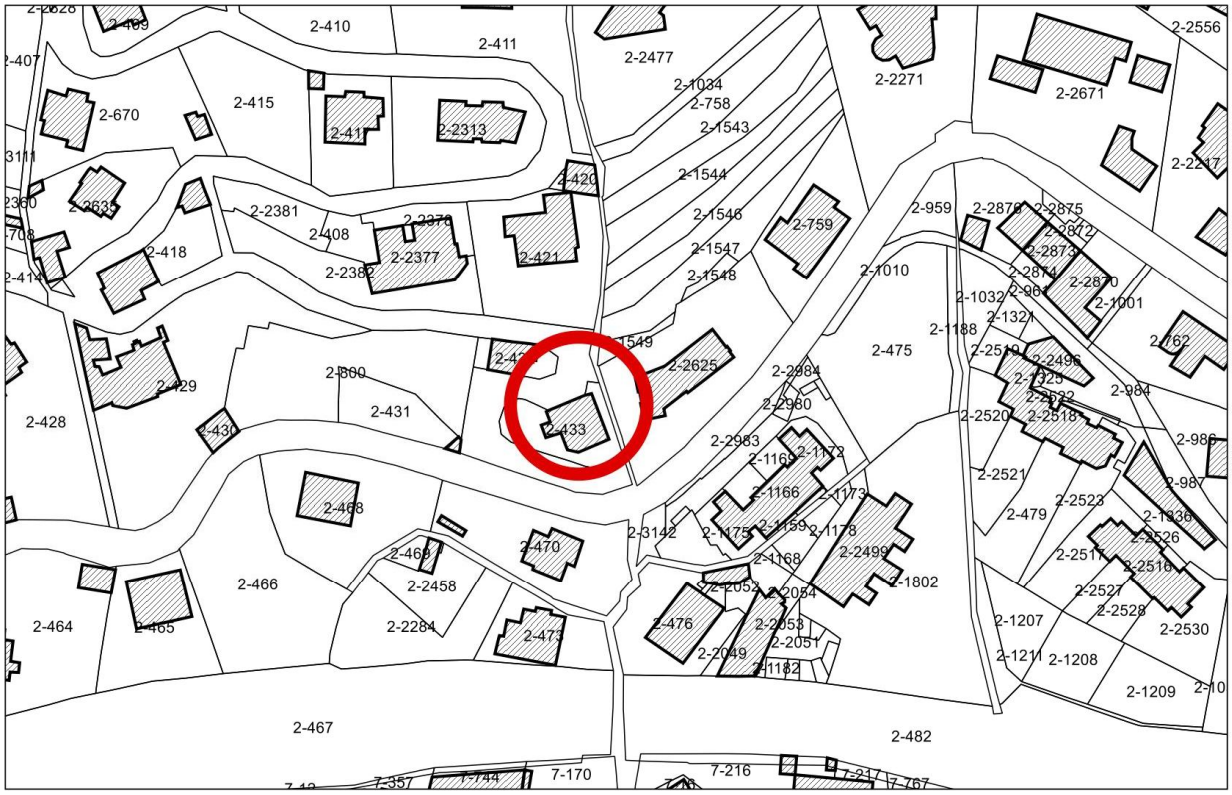
A seguito della modifica legislativa il Comune ha inserito l'immobile nel Piano delle Valorizzazioni e alienazioni immobiliari per il triennio 2021-2023, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25/6/2008 n. 112, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 dell'8/4/2021, con il quale è stato previsto di procedere alla sua alienazione; da qui la necessità di apportare la variante al PRG vigente che ne modifichi la attuale destinazione urbanistica di area a servizi individuando la stessa con la zonizzazione dell'ambito urbanistico operante nel contesto circostante ossia zona PB di completamento, disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG. Non viene prevista la formulazione di una nuova disciplina bensì l'applicazione della disciplina urbanistica della zona PB già operante nel contesto circostante.

L'approvazione della variante in oggetto seguirà la procedura prevista dall'art. 29 della l.r. n. 37/2011 che, in quanto legge speciale, è ammessa anche se il Comune di Santa Margherita è soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della l.r. n. 36/1997.

**INQUADRAMENTO GENERALE**



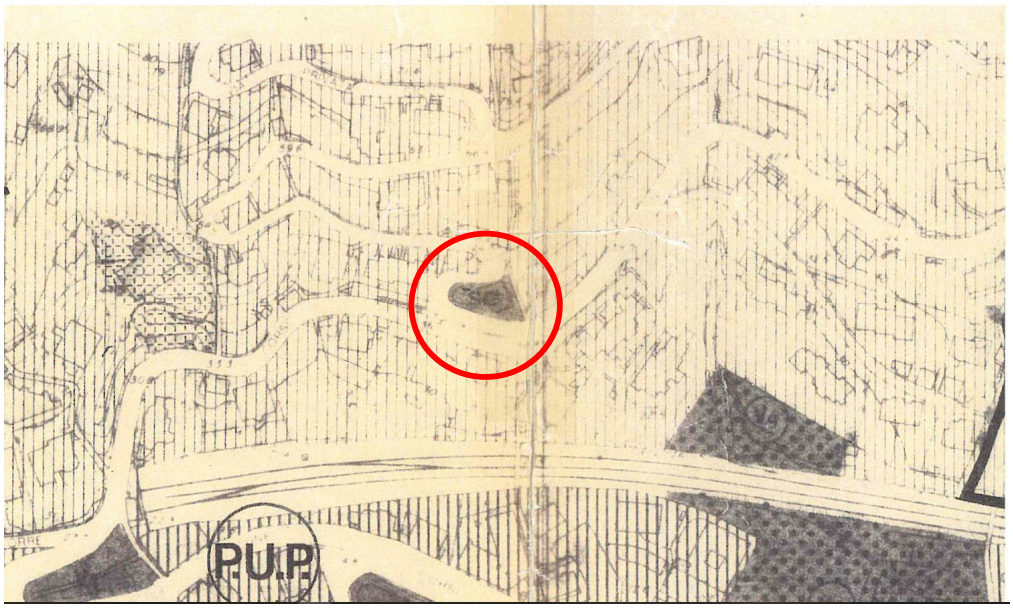
## INQUADRAMENTO CATASTALE




Villa Lomellini, Santa Margherita Ligure

Catasto foglio 2, mappale 433 - scala 1:1000

## INQUADRAMENTO URBANISTICO




PRG vigente

Il PRG vigente è stato approvato con DGR n. 965 del 13/11/1995 e successiva rettifica con D.P.G.R. n. 536 del 9/9/1996.

L'area oggetto della variante ricade in zona SC attrezzature di interesse comune e la variante urbanistica consiste nell'estendere all'immobile la zona di PRG circostante ossia "zona di completamento PB" disciplinata dall'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione:

*"ART. 51 - ZONE DI COMPLETAMENTO "PB"*

*La zona "PB" si riferisce alle aree parzialmente edificate che, pur assimilandosi alle caratteristiche della zona "B", per la delicatezza della loro esposizione e per avere gli insediamenti densità limitata suggeriscono l'adozione di una disciplina adeguata.*

*Sulla morfologia dell'area scoperta, nell'ambito della generale prescrizione di una corretta ricomposizione ambientale e del rispetto dell'alberatura di alto fusto esistente; nelle sistemazioni delle aree esterne sono ammessi movimenti di terra contenuti entro i limiti di 2,00 metri (ad eccezione degli allacci veicolari) sia in scavo che in riporto.*

*I relativi interventi sono subordinati alle prescrizioni contenute nel precedente art. 50.*

*Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo a mezzo di autorizzazione, di ristrutturazione edilizia a mezzo di concessione, come definiti nell'art. 13 delle presenti norme.*

*Gli interventi di ristrutturazione edilizia, se estesi ad un intero edificio, possono prevedere un incremento volumetrico fino al 10% del volume preesistente in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative.*

*Detto incremento è applicabile una sola volta, a livello di edificio, fino alla misura volumetrica massima complessiva di 50 mc, correttamente inquadrata nelle tipologie esistenti e comunque nel rispetto delle distanze come previste per le nuove costruzioni.*

*Nelle zone "PB" è inoltre ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti nonché la sostituzione degli edifici incongrui, nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art.49 delle presenti norme. A seguito di tali interventi di ricostruzione, ove non risulti già asservita all'edificio la relativa area di pertinenza, deve intendersi asservita una fascia della profondità di m 5 intorno all'edificio.*

*Nelle zone "PB", sulle superfici fondiarie libere alla data di adozione della presente Variante Generale, sono ammessi insediamenti edilizi di nuova costruzione con la densità fondiaria di 0,20 mc/mq con l'osservanza della disciplina del presente articolo per quanto riferito alla residua area libera, con l'obbligo di ripristino del manto vegetale di alto fusto.*

*Il lotto minimo di intervento è stabilito in 3.000 mq, da individuare con carattere di contiguità fra le aree asservite ed in diretta connessione con la rete viaria di progetto.*

*Negli interventi di cui sopra si applicano i seguenti parametri:*

- *h max m 9,20*
- *h media ponderale m 8,00*
- *distanza dalle costruzioni m 20,00*
- *distanza dai confini m 8,00*
- *pendenza massima delle falde 30°*

*Gli interventi sia di nuova edificazione sia di ricostruzione di edifici diruti sono soggetti all'obbligo di stipula di apposita convenzione che ponga a carico del soggetto attuatore la realizzazione degli allacci e delle opere viarie necessarie per la accessibilità dei lotti.*

*Si definiscono zone "PBS" le zone "PB", che, per le loro caratteristiche urbanistiche ed ambientali , non sono suscettibili di accogliere ulteriori incrementi di capacità insediativa. Su tali aree è pertanto preclusa ogni nuova edificazione, ad esclusione degli ampliamenti per motivi igienico - funzionali.*

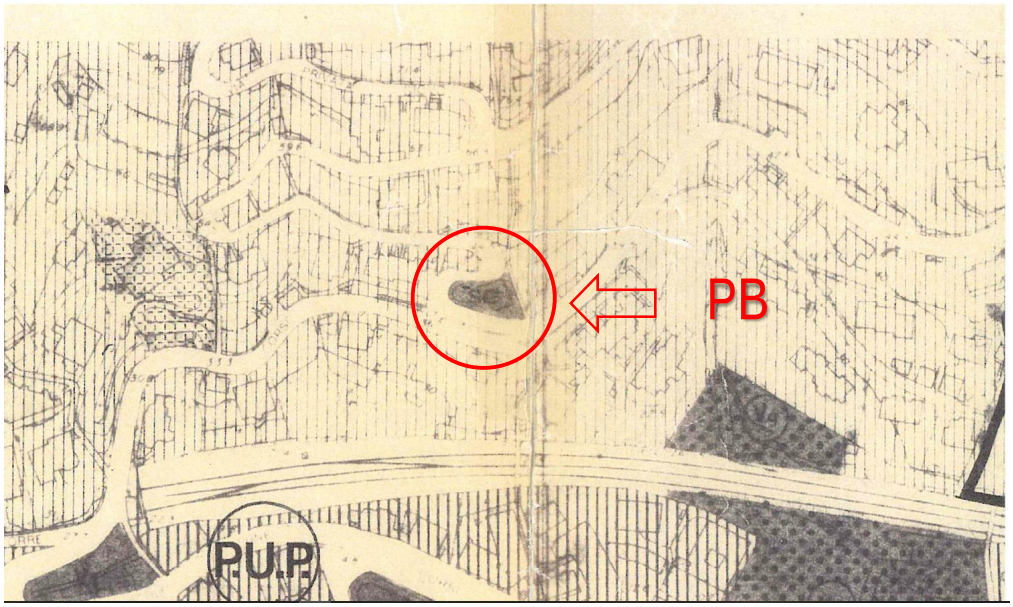
*Gli interventi sulle aree scoperte seguono la stessa disciplina delle zone "PB".*

*Nelle zone "PB" sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al G.F. I, II, VI, VII, VIII (a), IX (a, b, c).*

*Le attrezzature del G.F. XII sono ammesse, previa verifica di un corretto inserimento ambientale, con il rispetto della distanza minima di m 10,00 da pareti finestrate, e di m 5,00 dal ciglio di strade pubbliche e/o dai confini di proprietà.*

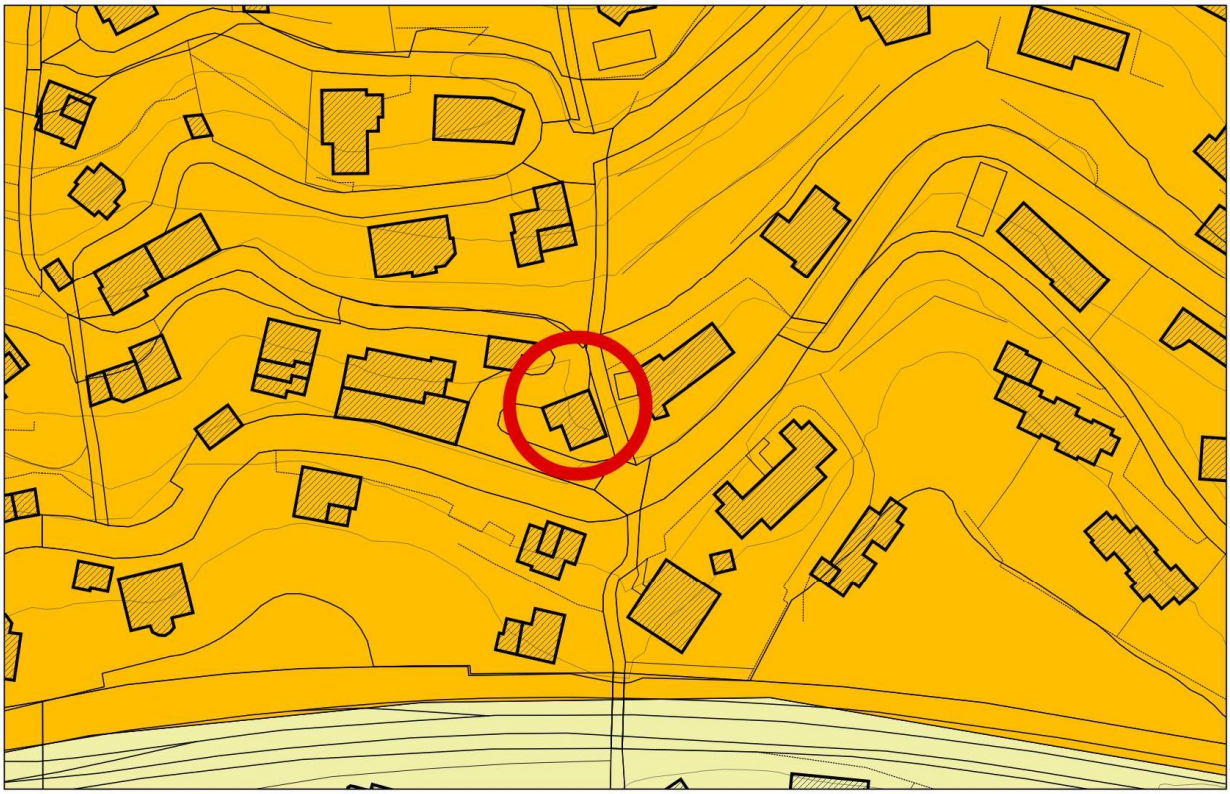
***Strade: vedere art. 34***

***Parcheggi: vedere art. 34 bis"***




PRG in variante

**INQUADRAMENTO PAESISTICO**



Villa Lomellini, Santa Margherita Ligure

PTCP: ID-MA - scala 1:1000

Il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, assetto insediativo, identifica l'area in esame e quella circostante quale zona ID-MA *Insediamenti Diffusi – Regime normativo di Mantenimento* disciplinata dall'art. 44 delle relative norme che recita:

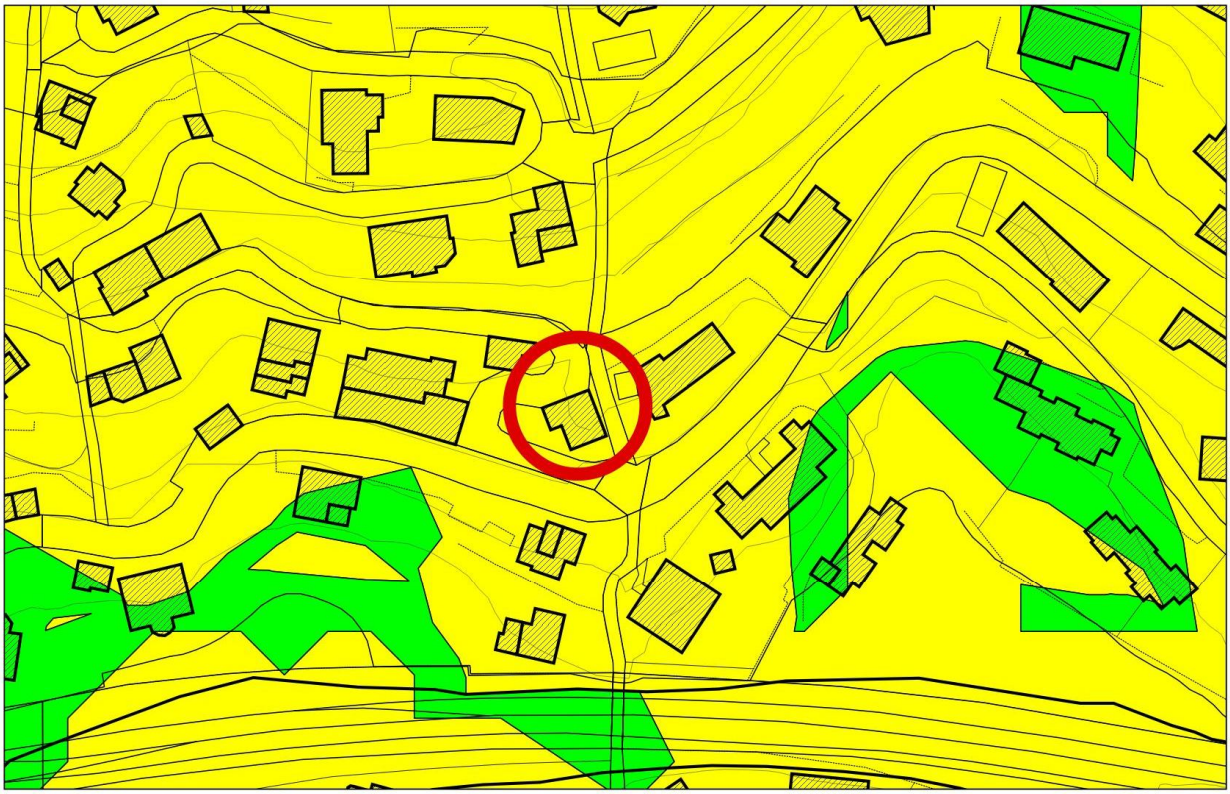
*"Tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.*

*L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce l'espressione di un linguaggio coerente ed un equilibrato rapporto con il contesto ambientale.*

*Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.*

*Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.* "

**PIANO DI BACINO AMBITO 15**



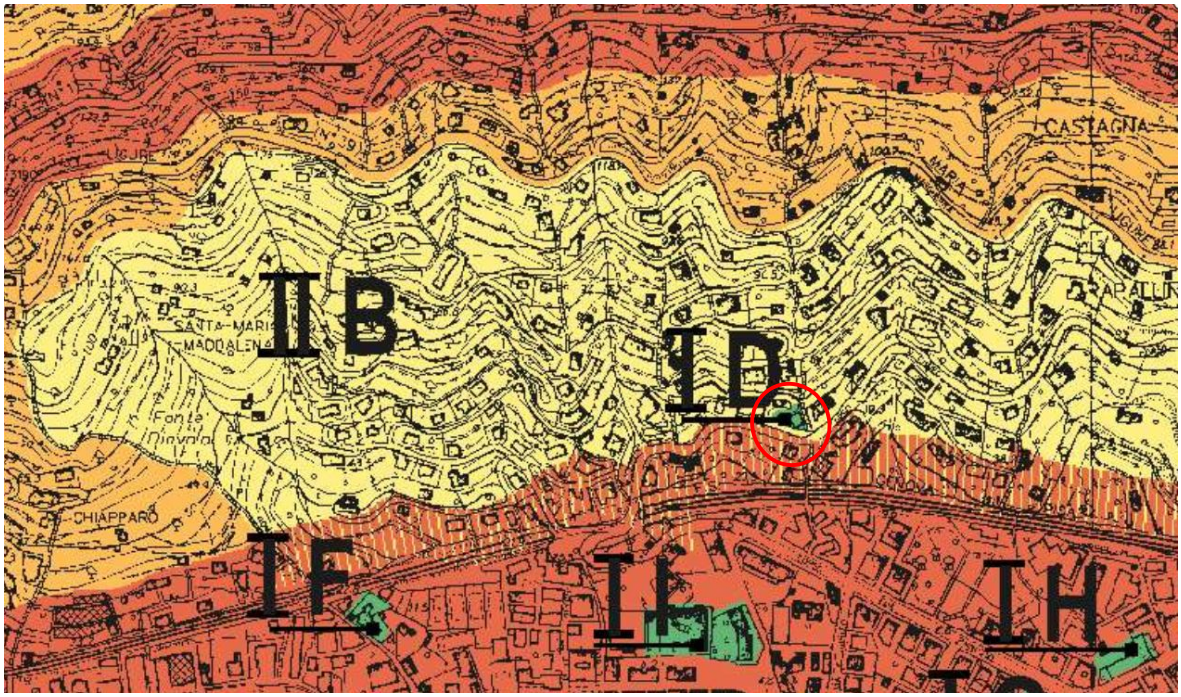
Villa Lomellini, Santa Margherita Ligure

Piano di bacino, suscettività al dissesto bassa Pg1- scala 1:1000

Per quanto concerne il piano di Bacino Ambito 15, approvato con D.C.P. n. 67 del 12/12/2002 e successive modificazioni:

- l'area oggetto di variante ricade in zona di suscettibilità al dissesto Pg1, suscettività al dissesto bassa, disciplinata dall'art. 18 comma 4 delle relative norme
- non ricade in alcuna zona inondabile prevista dal piano per i corsi d'acqua esistenti
- non è limitrofa ad alcun corso d'acqua facente parte del reticolo idrografico significativo regionale.

**ZONIZZAZIONE ACUSTICA**




Con riferimento alla zonizzazione acustica comunale, approvata con delibera della Giunta Provinciale n. 90/7664 del 25/2/1998, l'area oggetto di variante ricade in zona I D, "*zona particolarmente protette*" in cui il limite massimo diurno è pari a 50 dB e quello notturno è pari a 40 dB.

Trattasi delle zone identificate dal PRG a standard pubblico; a variante approvata, nell'ambito di un aggiornamento della zonizzazione acustica comunale, verrà aggiornata anche la zonizzazione acustica di tale area.

## ASPETTI GEOMORFOLOGICI

L'art. 89 del D.P.R. 380/2001 prevede, per i comuni dichiarati sismici, la necessità di acquisire apposito parere del competente ufficio tecnico regionale sugli strumenti urbanistici e loro varianti, ai fini della verifica della compatibilità delle rispettive previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Inoltre l'art. 56 bis della l.r. n. 36/1997 prevede che "*Il parere sulla compatibilità rispetto alle condizioni geomorfologiche del territorio alla previsioni urbanistiche ricadenti nei comuni dichiarati sismici ai sensi della vigente legislazione è espresso dalla struttura regionale competente in materia di assetto del territorio nell'ambito delle procedure di VAS di cui alla l.r. n. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni, svolte dall'Autorità competente individuata dall'art. 5 della medesima legge regionale."*

Alla luce della sopracitata normativa, ai fini dell'espressione del parere di cui sopra il presente rapporto preliminare è corredato dall'allegato fascicolo "Stralci indagini geologiche" estratti dalle Indagini geologiche predisposte per la redazione del Progetto di PUC (progetto preliminare e progetto definitivo) di cui è in corso la stesura alla luce della vigente normativa.

L'allegato fascicolo "Stralci indagini geologiche" è costituito dagli stralci della zonizzazione relativa all'ambito oggetto della variante urbanistica delle seguenti carte:

- Tav. G.1 CARTA GEOLOGICA
- Tav. G.2 CARTA GEOMORFOLOGICA
- Tav. G.3 CARTA IDROGEOLOGICA
- Tav. G.4 CARTA LITOTECNICA
- Tav. G.5 CARTA DELLE MICROZONE OMOGENEE IN PROSPETTIVA SISMICA
- Tav. G.6 CARTA DELLA PERICOLOSITA' GEOMOROFOLOGICA
- Tav. G.7 CARTA DI ZONIZZAZIONE E SUSCETTIVITA' D'USO DEL TERRITORIO

## VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI

Dall'analisi dello stato attuale, e considerato che la variante urbanistica in esame non prevede la predisposizione di una nuova disciplina urbanistica per l'area interessata ma solo l'eliminazione della attuale destinazione di attrezzatura di interesse comune e suo inserimento nell'ambito urbanistico di tipo residenziale esistente al contorno, si può desumere che la variante prevista non comporterà effetti negativi sull'ambiente e come tale possa essere motivatamente esclusa dal procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi della Legge Regionale n. 12/2012.