Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1098-2022 - Seduta N° 3772 - del 14/11/2022 - Numero d'Ordine 23

Prot/2022/1266815

Oggetto	Comune di Santa Margherita Ligure (GE) – Approvazione di variante al PRG ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011 relativa all'immobile sito in Via Privata Giovo n. 2 denominato "Villa Lomellini" e correlata 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 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	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Angelo GRATAROLA	Assessore	X	
Augusto SARTORI	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		8	0

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Direttore generale Dott.ssa Claudia Morich in sostituzione del Segretario Generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa Roberta Rossi.

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

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 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 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 il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 254 del 31.3.2017e successive modificazioni di individuazione degli atti amministrativi di competenza degli organi e degli uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale Prot. n. IN/2017/5836 del 23.3.2017 recante "Disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali";

PREMESSO

Che il Comune di Santa Margherita è dotato di PRG approvato con DPGR n. 965 del 13.11.1995 successivamente modificato con DPGR n. 536 del 9.9.1996;

Che la Civica Amministrazione con DCC n. 7 dell'11.3.2022:

- ha espresso l'assenso all'approvazione della variante al vigente PRG, ai sensi dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m., relativa al compendio immobiliare denominato "Villa Lomellini", oggetto di valorizzazione;
- ha 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. 32/2012 e s.m.;

Che il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di autorità competente, con nota prot. 278604 del 12.4.2022 ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla suddetta proposta di variante urbanistica;

Che il Comune, con nota n. 26518 del 4.8.2022, 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;

CONSIDERATO

Che l'immobile ad uso residenziale denominato "Villa Lomellini", sito in via Privata Giovo n. 2 (censito al fg. 2 mapp.le 433, categoria A07 – abitazioni in villini, per una superficie complessiva di mq. 326) - come indicato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 384 del 7.10.2022 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 385 del 7.10.2022, allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali – assegnato in proprietà all'Amministrazione comunale in base al disposto della L. 104/1957, la cui modifica, introdotta con la L. 210/2017, ha fissato i presupposti per consentirne l'alienazione - è stato inserito nel Piano delle

Valorizzazioni ed Alienazioni per il triennio 2021-2023 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2/2021;

Che sotto il profilo urbanistico la variante di che trattasi - come in dettaglio specificato nelle sopra menzionate relazioni - consiste nella riclassificazione dell'attuale zona "SC" per attrezzature di interesse comune, in cui ricade l'edificio oggetto di valorizzazione, in zona "PB" di completamento, con assegnazione della relativa disciplina urbanistico-edilizia di cui all'art. 51 delle Norme di Attuazione del vigente PRG;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante proposta risulta compatibile con il vigente PTCP sub assetto insediativo, in quanto l'immobile ricade in regime ID-MA – Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento, disciplinato dall'art. 44 delle relative NTA, per le motivazioni riportate nella citata Relazione Tecnica n. 385/2022;

Che il bene oggetto di alienazione non è sottoposto a vincolo monumentale ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 e s.m. in quanto ritenuto privo di interesse dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria;

Che l'area interessata dalla variante al PRG è assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi del D.lgs n. 42/2004 e s.m. e del DM 11.6.1954 – Promontorio di Portofino belvedere sulla riviera ligure;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e s.m.
- è competente all'approvazione della variante al vigente PRG., ai sensi del combinato disposto degli articoli 29, comma 6, della l.r. 37/2011 e s.m. e 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 e s.m., variante procedibile ai sensi dell'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m. in quanto trattasi di variante in attuazione di legge speciale;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 384 del 7.10.2022 e nella Relazione Tecnica n. 385 del 7.10.2022, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

1. sotto il profilo ambientale, sia da escludere dall'assoggettamento a VAS per le motivazioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria n. 384/2022;
2. sotto il profilo urbanistico, la variante al PRG sia da approvare per le motivazioni contenute nella Relazione Tecnica n. 385/2022;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria n. 384 del 7.10.2022 e nella Relazione Tecnica n. 385 del 7.10.2022, allegate quali parti integranti e sostanziali della 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, Formazione, Orientamento e Programmi Comunitari di competenza

DELIBERA

1. di escludere da assoggettamento a VAS la variante al vigente PRG del Comune di Santa Margherita Ligure in oggetto indicata, per le ragioni indicate nella Relazione istruttoria n. 384 del 7.10.2022, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare, ai sensi dell'articolo 29, comma 6 della l.r. 37/2011 e s,m., per le motivazioni riportate nella Relazione Tecnica n. 385 del 7.10.2022, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, la variante al vigente PRG del Comune di Santa Margherita Ligure correlata al Programma delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari relativo al compendio immobiliare denominato "Villa Lomellini", sito in Via Privata Giovo n. 2, nei termini meglio descritti nella medesima Relazione Tecnica;
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 smi

Relazione istruttoria n.384 del 07 ottobre 2022

Piano	Comune di Santa Margherita Ligure (GE). Variante al PRG relativa all'immobile sito in Via Pr. Giovo 2 inserito nel Piano delle Valorizzazioni ed alienazioni immobiliari per il triennio 2021/2023
Proponente	Comune di Santa Margherita Ligure
Data di avvio	12 aprile 2022

Premessa e sintesi del procedimento

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 7 dell'11 marzo 2022, il Comune di Santa Margherita Ligure ha adottato una variante al PRG vigente, ai sensi dell'art.47ter della l.r. 36/1997 e s.m.i., per la modifica della destinazione d'uso dell'immobile denominato "Villa Lomellini" di proprietà comunale, da zona "SC attrezzature di interesse comune" a zona di completamento – PB in conformità al contesto circostante al fine di dare seguito al Piano delle Valorizzazioni ed alienazioni immobiliari redatto dalla C.A. ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m.i.. Con la medesima deliberazione n.7 è stato adottato il Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r. 32/2012 e s.m.i..

Con note Prot-2022-218400 del 17 marzo 2022 e Prot-2022-259746 del 04 aprile 2022 l'Amministrazione comunale ha trasmesso allo scrivente Settore l'istanza di avvio del procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS, corredata dai relativi elaborati.

Il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, in data 12 aprile 2022, ha quindi avviato con nota Prot-2022-278604 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 Santa Margherita Ligure l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale c/o Settore Assetto del Territorio	Prot-2022-342293 del 12 mag 2022

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Dipartimento ambiente e protezione civile	Prot-2022-377295 del 27 mag 2022
Settore politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2022-294552 del 21 apr 2022
Settore Assetto del Territorio parere ex art.89 DPR 380/2001	Prot-2022-381271 del 30 mag 2022

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

Il Comune di Santa Margherita Ligure è dotato di PRG approvato con DPGR n.965 in data 13.11.1995 successivamente modificato con DPGR n.536 del 9.09.1996. La variante al PRG vigente prevede la riclassificazione delle aree su cui ricade l'immobile denominato "Villa Lomellini" di proprietà comunale, da zona "SC attrezzature di interesse comune" a zona di completamento – PB in conformità al contesto circostante al fine di dare seguito al Piano delle Valorizzazioni ed alienazioni immobiliari redatto dalla C.A. ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m.i.

In particolare, l'immobile è stato assegnato in proprietà al Comune di Santa Margherita Ligure in base al disposto della legge 4 marzo 1957 n.104, la cui successiva modifica, introdotta con la L. n. 210 del 20.12.2017, ha fissato i presupposti per consentirne l'alienazione. A seguito della modifica legislativa, il Comune ha inserito Villa Lomellini nel Piano delle Valorizzazioni ed alienazioni immobiliari per il triennio 2021-2023.

La variante in oggetto, la cui approvazione è di competenza regionale ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015 e s.m.i., è da attuarsi ai sensi dell'art.29 della l.r. 37/2011 e s.m.i., che in quanto legge speciale, ne esclude l'assoggettamento alle limitazioni di cui all'art.47 ter della l.r. 36/1997 e s.m.i..
Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP): Il P.T.C.P. Vigente sub-assetto insediativo, comprende l'area di variante all'interno del regime normativo (ID-MA) Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento disciplinata dall'Art. 44 delle NTA; la destinazione d'uso prevista è da considerarsi compatibile con detto regime.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Consumo di suolo e carico insediativo
La variante non comporta consumo di suolo in quanto si esplicita nel cambio dell'attuale destinazione d'uso di un edificio esistente la cui disciplina urbanistica viene assimilata a quella vigente nel contesto circostante. Si ritiene inoltre che il nuovo assetto derivante dalla modifica, non influisca in modo significativo sull'attuale stato del carico insediativo.

Biodiversità
Il Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità, esaminata la documentazione fornita dal proponente con particolare riferimento ai contenuti del Rapporto Preliminare e rilevato che per l'area interessata è prevista unicamente la variazione di destinazione urbanistica, ritiene che la variante proposta **non comporti effetti negativi sull'assetto ecosistemico e sulla biodiversità dell'area**, escludendo potenziali criticità o problematiche per gli aspetti di competenza.

Paesaggio
Si segnala che il lotto di terreno su cui insiste l'immobile oggetto di variante è ricompreso nell'areale interessato dal vincolo paesistico Bellezza d'insieme "Promontorio di Portofino belvedere sulla riviera ligure" istituito con Decreto ministeriale 070247 del 11.06.1954 ai sensi dell'art.136 del D.lgs. 42/2004 - Codice dei beni Culturali e del Paesaggio.

Impatto acustico
Il Rapporto Preliminare fa riferimento alla zonizzazione acustica comunale, approvata con DGP n.90/7664 del 25.03.1998, secondo cui l'area oggetto di variante ricade in zona ID, *"zona particolarmente protetta"* in quanto identificata dal PRG come area destinata ad attrezzature di interesse comune (istruzione scolastica).

Stante la caratteristica e la finalità della variante, si ritiene che la stessa non comporti un peggioramento del clima acustico relativo all'areale di riferimento.

Elettromagnetismo
Dall'analisi degli estratti cartografici dedicati, visualizzabili dal repertorio cartografico regionale, l'area in questione non risulta interessata dalla presenza di elettrodotti né impianti di telecomunicazione.

Sostenibilità energetica e ambientale
Nel Rapporto Preliminare e nella documentazione a corredo non trova spazio una specifica sezione. Si ritiene che tali temi non siano rilevanti rispetto alla natura e ai contenuti della variante in oggetto.

Aria e mobilità
Si ritiene che la variante, nel suo complesso, non comporti variazioni né carichi aggiuntivi degli inquinanti relativi all'attuale situazione della componente aria riferita al territorio comunale. Per quanto attiene la mobilità, la proposta non prevede trasformazioni all'attuale rete stradale né possibili aggravi significativi rispetto agli attuali flussi di traffico.

Gestione delle acque
Mantenendo sostanzialmente inalterato il carico insediativo, si ritiene che la variante possa produrre solo effetti trascurabili sul Ciclo Idrico Integrato.

Rifiuti
Si 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.

In generale, il Dipartimento ambiente e protezione civile ritiene che la variante in oggetto, in considerazione della tipologia, dell'entità e della localizzazione che la caratterizzano, **non costituisca impatto per nessuna delle matrici ambientali di competenza**.

Aspetti idrogeologici e sismici
In relazione ai rapporti con la Pianificazione di bacino, l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale **esprime parere favorevole** alla variante oggetto del presente procedimento in quanto la stessa, intervenendo solamente sul cambio di destinazione d'uso finalizzato ad uniformare l'area interessata all'ambito residenziale del tessuto circostante, risulta attuabile sia dal punto di vista geologico sia dal punto di vista idraulico.
Coerentemente con quanto appena affermato, il Settore Assetto del Territorio, verificata la compatibilità della nuova destinazione introdotta dalla variante con le condizioni geomorfologiche del territorio, ha espresso **parere favorevole ai sensi dell'ex art. 89 del D.P.R. 380/2001.**

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Gli elementi forniti consentono una valutazione complessiva delle possibili ricadute ambientali e della sostenibilità della variante.
Alla luce dell'istruttoria svolta e dei pareri pervenuti, si ritiene che la variante al PRG di Santa Margherita Ligure in oggetto indicata, **non debba essere assoggettata alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m in quanto non sono stati riscontrati impatti ambientali significativi sotto i profili analizzati.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Claudio Berardi)

F.to Il Dirigente
(Arch. Anna Celenza)

REGIONE LIGURIA

SERVIZIO URBANISTICA

Relazione Tecnica n. 385 del 7.10.2022

Class. G11.6.2
Fascicolo n. 60/2022
Pratica n. 4957

Oggetto: Comune di Santa Margherita Ligure (GE) – procedura di alienazione e valorizzazione dell'immobile sito in Via Privata Giovo n.2 denominato Villa Lomellini ai sensi dell'art.29 della lr 37/2011 e s.m.

DESCRIZIONE ITER PROCEDIMETALE

Il Comune di Santa Margherita Ligure, con nota assunta al protocollo regionale n.218400 del 17.3.2022, ha trasmesso la DCC n.7 del 11.2.2022 con la quale ha espresso il proprio assenso alla modifica della destinazione urbanistica del compendio immobiliare denominato "Villa Lomellini", sito in Via Privata Giovo n.2 e censito al fg.2 mapp.le 433, ai sensi dell'art.29 della lr 37/2011 ed in particolare:

- ha adottato la variante urbanistica al vigente PRG consistente nella **riclassificazione della zona per attrezzature di interesse comune SC**, nella quale ricade attualmente l'immobile, **in zona di completamento PB**, con assegnazione della disciplina urbanistico – edilizia di cui all'art.51 delle NTA del ridetto PRG;
- ha adottato 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.278604 del 12.4.2022 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento regionale di verifica di assoggettabilità a VAS.

Con nota n.381271 del 30.5.2022 il Settore regionale Assetto del Territorio ha espresso il parere ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001 e s.m. valutando favorevolmente la variante urbanistica in merito ai profili geologici ed idraulici di competenza.

Con nota comunale assunta al protocollo n.733284 del 4.8.2022 è pervenuta la certificazione delle avvenute fasi di pubblicità/partecipazione degli atti adottati con DCC n.7/2022, ai sensi del comma 5 dell'art.29 della lr 37/2011, durante le quali non sono pervenute osservazioni da parte di terzi.

DESCRIZIONE DELLA VARIANTE

Il bene immobiliare ad uso residenziale, assegnato all'Amministrazione Comunale dalla L.104 del 4.3.1957 poi modificata con L.210 del 20.12.2017, oggetto del procedimento di alienazione indicato, è sito in Via Privata Giovo n.2 denominato Villa Lomellini, è ancora attualmente di proprietà del Comune di Santa Margherita Ligure, che lo ha inserito nel Piano delle Valorizzazioni ed Alienazioni per il triennio 2021-2023 approvato con DCC n.2 del 8.4.2021; esso si colloca in una zona collinare subito a monte della linea ferroviaria, urbanizzata ed avente densità edilizia limitata, assimilabile alle zone B del DM 1444/1968 e s.m., con presenza prevalente di edifici residenziali, di viabilità comunale e di aree verdi private.
L'immobile e l'annesso giardino pertinenziale sono censiti al fg.2 mapp.le 433, categoria A07 – abitazioni in villini, di circa 11 vani per un totale di 326 mq.

I documenti adottati con DCC n.7/2022 trasmessi con nota n.218400 del 17.3.2022, sono i seguenti:

- Allegato A – relazione contenente la nuova disciplina urbanistica ed estratti cartografici di inquadramento
  (PRG vigente e PRG in variante)
- Allegato B – rapporto preliminare

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

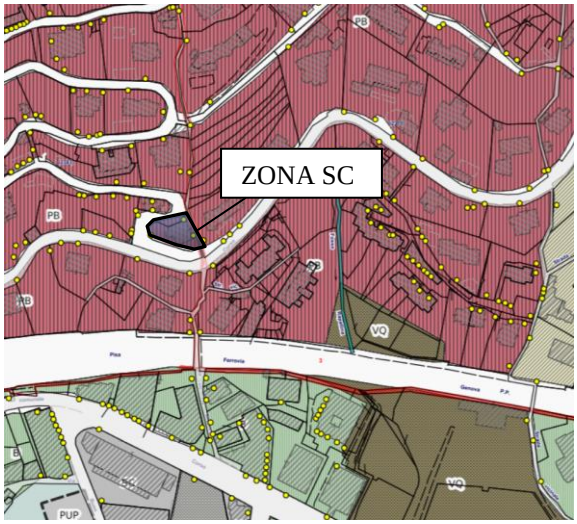
- **PTCP** – regime **ID-MA (Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento)** dell'Assetto Insediativo, disciplinato dall'art. 44 delle NdA, nel quale sono comprese tipologie insediative che hanno conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, valutabile positivamente e non suscettibile di compromissioni derivanti dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

- **PRG** – approvato con DPGR n.965 del 13.11.1995 e rettificato con DPGR n.536 del 9.9.1996 - Il bene attualmente ricade in zona ad attrezzature di interesse comune SC, disciplinate dall'art.43 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI DI QUARTIERE delle NTA di PRG
- Il bene ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m. e del DM 11/06/1954 – PROMONTORIO DI PORTOFINO BELVEDERE SULLA RIVIERA LIGURE.
- Il bene non è soggetto a vincolo monumentale ai sensi del Titolo I del D.Lgs 42/2004 e s.m. essendo stato ritenuto privo di interesse dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggisti della Liguria con nota pervenuta al Comune n.7131 del 15.2.2002.

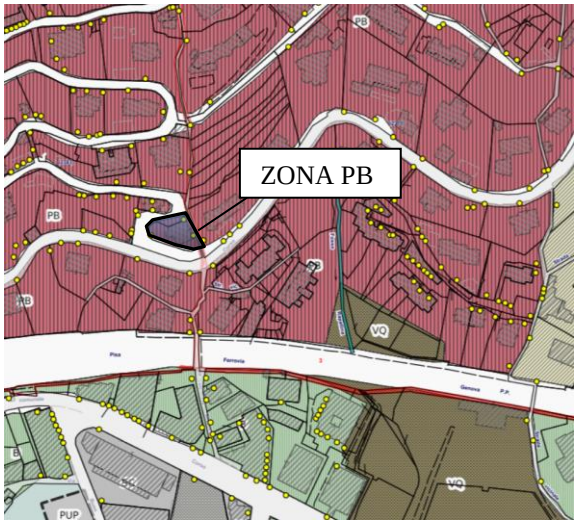
La variante si concretizza in quanto segue:

- **dal punto di vista cartografico** nella riclassificazione della porzione di zona SC, nella quale ricade l'immobile oggetto di alienazione, in zona di completamento PB come di seguito rappresentato

PRG VIGENTE



PRG VARIATO



- **dal punto di vista normativo** la variante si concreta nella riclassificazione dei terreni censiti al fg.2 mapp.le 433, da zona a servizi pubblici di quartiere SC a zona PB, vigente sulle aree a contorno, con applicazione della corrispondente disciplina urbanistico – edilizia dell'art.51 delle NTA del PRG vigente di seguito riportato, nella quale sono ammesse varie destinazioni d'uso (art.6 delle NTA) tra le quali quella residenziale, studi professionali e uffici privati: attrezzature collettive compatibili con l'edilizia residenziale; attività artigianali, commercio, funzioni turistiche ricettive, attrezzature pubbliche o di uso pubblico per l'assistenza all'infanzia e per l'istruzione obbligatoria; attrezzature di interesse comune; parcheggi pubblici o di uso pubblico; chiese e altre attrezzature per il culto, verde pubblico a scala urbana e di quartiere,

"*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.

Nelle zone sono consentiti ampliamenti volumetrici 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"

VALUTAZIONI

Rispetto all'assetto insediativo ID-MA del PTCP la variante è da ritenersi coerente in quanto avente ad oggetto un lotto di modeste dimensioni che si inserisce in un tessuto caratterizzato da insediamenti diffusi a bassa densità edilizia ed a prevalente destinazione residenziale, nel quale il PRG vigente ammette sugli edifici esistenti interventi che possono garantire il mantenimento dell'assetto insediativo attuale.

Rispetto al PRG, si ritiene che la variante, circoscritta al solo terreno censito al fg.2 mapp.le 433 ed assimilata alla zona PB delle aree circostanti, come adottata con DCC n.7/2022, sia sostanzialmente adeguata alle finalità di valorizzazione del bene in argomento, introducendo tra l'altro, tramite l'applicazione della correlata disciplina dell'art.51 delle NTA del PRG vigente, la possibilità di poterlo riqualificare anche tramite l'inserimento di altre destinazioni d'uso oltre a quella residenziale, risultando pertanto ammissibile.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato si ritiene che la variante urbanistica sottesa al Programma di alienazione e valorizzazione relativa compendio immobiliare denominato "Villa Lomellini" censito al fg.2 mapp.le 433 sito in Via Privata Giovo n.2, possa essere approvata ai sensi del combinato disposto dell'art. 29 della l.r. 37/2011 e s.m. e dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l.r. 11/2015, in quanto introduce funzioni omogenee rispetto alle zonizzazioni limitrofe, definendo un assetto coerente con le caratteristiche urbanistiche e paesistico – ambientali del contesto.

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

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2022-AC-1182

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		08/11/2022 15:37
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		04/11/2022 14:59
* Approvazione Legittimità	Daniele CASANOVA		03/11/2022 10:00
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		02/11/2022 15:16
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Anna CELENZA		02/11/2022 12:50
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Barbara MONTARSOLO		02/11/2022 12:42
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Claudio BERARDI		02/11/2022 11:16

* 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 da: CLAUDIA MORICH
Regione Liguria
Firmato il: 16-11-2022 12:42:17
Certificato valido dal 17-06-2020 al 17-06-2023