Numero atto 2969 - 2025
Sottoscritto il 18/04/2025
Protocollo Prot-2025-211080

Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di San Lorenzo al mare (Im). Approvazione di variante al PRG, ai sensi dell'art. 10 della lr 10/2012 finalizzata all'ampliamento dell'esistente struttura turistico-ricettiva all'aria aperta denominata "Campeggio Il Pozzo" e contestuale verifica di assoggettabilità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 (esclusione).
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Territorio
Soggetto Emanante	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Patrizia OTTONELLO
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

Struttura Coproponente	Servizio Pianificazione territoriale e Vas
Soggetto Responsabile Coproponente	Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento Coproponente	Alessandro CROCE

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett.D) punto 41) dell'allegato alla Delibera di Giunta Regionale n. 1166/2023

Elementi di corredo all'Atto:

- Allegati, che ne sono parte integrante e necessaria

Firmato digitalmente da: ALESSANDRO CROCE
Regione Liguria
Firmato il: 18-04-2025 15:13:27
Certificato valido dal 15-04-2024 al 15-04-2027

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la legge regionale 4 settembre 1997 n. 36 (Legge urbanistica regionale);

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)";

Vista la legge regionale 5 aprile 2012 n. 10 (Disciplina delle attività produttive e riordino dello sportello unico);

Vista la legge regionale 2 aprile 2015, n. 11 (Modifiche alla Legge regionale 4 settembre 1997 n.36 (Legge urbanistica regionale) e, in particolare, l'articolo 81, comma 1, lettera a);

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

Vista la legge regionale 6 aprile 2022 n. 4, come da ultimo modificata dalla legge regionale 3 febbraio 2025 n. 1.

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, come da ultimo modificata con deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16 gennaio 2025;

Visto il Decreto del Direttore Generale di Area Sviluppo e tutela del territorio, infrastrutture e trasporti n. 2551 del 4/4/2025 ad oggetto: *"L.r. n. 4/2022 art. 4, comma 5. Prima individuazione degli atti rientranti nella competenza dei Dirigenti e dei Direttori Generali*.".

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 San Lorenzo al Mare è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) approvato con DPGR n. 10 del 2.1.1991;

Che la Civica Amministrazione, a seguito di istanza presentata allo SUAP volta all'ampliamento della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "Campeggio Il Pozzo", con DCC n. 4 del 7.3.2024 ha espresso l'assenso, ai sensi dell'articolo 10 della l.r. n. 10/2012, sulla variante al PRG in oggetto ed 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 lr n. 32/2012;

Che il Comune, con nota prot. 2608 del 9.5.2024, assunta a protocollo regionale n. 476894 in pari data, ha trasmesso l'attestazione di avvenuta effettuazione degli adempimenti di pubblicità/partecipazione degli atti di variante, senza seguito di osservazioni;

Che i Servizi regionali Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS, con nota prot. 731119 del 31.5.2024, hanno richiesto documentazione integrativa ed alcuni chiarimenti;

Che la Civica Amministrazione con nota prot. 6755 del 3.12.2024, assunta a protocollo regionale n. 1834319 del 4.12.2024, ha trasmesso le integrazioni come sopra richieste;

Che il Servizio regionale Pianificazione Territoriale e VAS, in qualità di Autorità competente, con nota prot. 2053441 del 23.12.2024, ha avviato la procedura di verifica di assoggettabilità a VAS sulla variante urbanistica in oggetto;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, l'area interessata dalla variante risulta classificata dal vigente PRG per la maggior parte in zona "E1 – agricola a coltura intensiva", in parte minimale quale "Viabilità esistente" e correlata fascia di rispetto, e quale zona "C1", sottozona "C1b" e spazio a servizi "V13b", zone disciplinate rispettivamente dagli artt. 16, 17 e 12 delle relative Norme Tecniche di Attuazione;

Che la variante in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 11 dell'11.3.2025 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 12 dell'11.3.2025, consiste nell'individuazione di una nuova zona, comprendente la zona "SRA-1 turistico ricettivo all'aria aperta" e porzione della zona "E1-agricola a coltura intensiva" posta a cornice della stessa, con la relativa disciplina, al fine di consentire l'ampliamento della superficie occupata dall'attuale struttura turistico-ricettiva all'aria aperta;

Che, sotto il profilo pianificatorio, la variante è compatibile con le indicazioni del vigente PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, che classifica l'area interessata nel regime normativo ID-MA (Insediamenti diffusi in regime di mantenimento) disciplinato dall'art. 44 delle relative Norme di Attuazione, per le motivazioni riportate nella sopra menzionata Relazione Tecnica n. 12/2025;

Che l'area interessata dalla variante è assoggettata al vincolo paesaggistico di cui al D.M. 24.4.1985;

Che la Regione:

- è l'Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell'articolo 5 della lr 32/2012;
- è competente all'approvazione della variante al vigente PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e dell'articolo 81, comma 1, lettera a,) della l.r. 11/2015, assentibile ai sensi dell'art. 47 bis della l.r. 36/1997, in quanto correlata ad un intervento avente ad oggetto attività produttiva;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nella citata Relazione Istruttoria n. 11 dell'11.3.2025 e nella Relazione Tecnica n. 12 dell'11.3.2025, in ordine alla variante al vigente PRG è emerso quanto segue:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l'assoggettamento a VAS, come specificato nella Relazione Istruttoria n. 11/2025;
- sotto il profilo urbanistico sia da approvare la variante al PRG per le motivazioni e con le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n. 12/2025;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 12/2025;

RITENUTO

Che, sulla base delle valutazioni contenute nelle sopramenzionate Relazione Istruttoria n. 11 dell'11.3.2025 e Relazione Tecnica n. 12 dell'11.3.2025, allegate quali parti integranti e sostanziali al presente decreto, la variante urbanistica al PRG del Comune di San Lorenzo al Mare in premessa specificata, sia:

- da escludere dall'assoggettamento a VAS, ai sensi dell'articolo 13, comma 6 della l.r. 32/2012;
- da approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e dell'art. 81, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2015 con efficacia subordinata alla positiva conclusione della conferenza di servizi da parte dello SUAP a norma del comma 7 del medesimo art. 10 della l.r. n. 10/2012;

DECRETA

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

1. di escludere dall'assoggettamento a VAS, ai sensi dell'art. 13, comma 6, della l.r. n. 32/2012, la variante al vigente PRG del Comune di San Lorenzo al mare in oggetto indicata, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 11 dell'11.3.2025, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
2. di approvare ai sensi del combinato disposto dell'art. 10 della l.r. n. 10/2012 e dell'art. 81, comma 1, lettera a), della l.r. 11/2015 - per le motivazioni e con le prescrizioni riportate nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 12 dell'11.3.2025, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale – la variante al vigente PRG del Comune di San Lorenzo al mare, indicata in oggetto, la cui efficacia resta subordinata alla positiva conclusione della conferenza di servizi da parte dello SUAP a norma del comma 7 del medesimo art. 10 della l.r. n. 10/2012;

Il presente decreto sarà reso noto mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e, in forma integrale, nel sito informatico regionale.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 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, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione del decreto stesso.

Allegato numero 1

PROCEDURA DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'
ART. 13 l.r. n. 32/2012 smi.

Relazione istruttoria n. 11 dell'11 marzo 2025

Piano	Comune di San Lorenzo al Mare (IM). Variante al vigente PRG, ai sensi dell'art.10 l.r. n.10/2012 e s.m.i., finalizzata all'ampliamento dell'esistente struttura turistico-ricettiva all'aria aperta "Il Pozzo".
Proponente	Privato
Responsabile del Procedimento	Arch. Claudio Berardi
Data di avvio	23 dicembre 2024

Premessa e sintesi del procedimento

Con D.C.C. n.4 del 7 marzo 2024 il Comune di San Lorenzo al Mare ha espresso il proprio assenso alla variante urbanistica al vigente PRG sensi dell'art.10 l.r. n.10/2012 e s.m.i., volta a introdurre un'unica Zona Turistica "T3" in luogo delle attuali zone classificate "SRA-1" che ricomprende la struttura ricettiva in esercizio, "E1" zona a destinazione agricola, "C1" zona di espansione, oltre ad un'area destinata dal Piano a viabilità. Con tale atto ha inoltre adottato il Rapporto Preliminare ai fini della Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art.13 della l.r. n.32/2012 e s.m.i.;

L'Amministrazione comunale, con PEC Prot-2024-0476894 del 9 maggio 2024, 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;

Con nota Prot-2024-0731119 del 31 maggio 2024 i Servizi regionali Urbanistica e Pianificazione Territoriale e VAS hanno richiesto documentazione integrativa riguardante, oltre gli oneri dovuti per spese istruttorie, opportuni chiarimenti in merito alla quantificazione delle superfici afferenti alla variante e i relativi indici di zona;

Con nota Prot-2024-1834319 del 4 dicembre 2024 il Comune, a riscontro di quanto in precedenza richiesto dagli Uffici regionali, ha trasmesso la documentazione integrativa e i relativi allegati al fine di dare seguito al procedimento;

Il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, in data 23 dicembre 2024 ha quindi avviato con PEC Prot-2024-2053441 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 San Lorenzo al Mare l'elenco di soggetti competenti in materia ambientale da consultare.

Sono pervenuti i seguenti contributi:

Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale	Prot-2025-0026056 del 20 gennaio 2025
ARPAL	Prot-2025-0081193 del 13 febbraio 2025

Pareri pervenuti dalle Strutture interne:

Settore Ecosistema costiero e Acque	Prot-2025-0064515 del 04 febbraio 2025
Unità organizzativa Assetto del Territorio Parere art.89 DPR 380/2001	Prot-2024-0181340 del 16 febbraio 2024
Settore Politiche della natura e delle aree interne, protette e marine, parchi e biodiversità	Prot-2025-0014840 del 13 gennaio 2025

ANALISI DEI PROFILI URBANISTICI

Descrizione dell'area e del contesto

La variante al PRG riguarda un'area di fondovalle a prevalente destinazione agricola e residenziale, posta in sponda destra del Torrente San Lorenzo e collegata alla S.S. n.1 Aurelia attraverso la viabilità locale. Situata nell'immediato entroterra in posizione marginale rispetto al nucleo abitato sviluppatosi a partire dalla foce del corso d'acqua citato, l'areale, oltre alla presenza della struttura ricettiva esistente di cui si chiede l'ampliamento, è caratterizzato da coltivi e serre dismessi un tempo destinati alla vivaistica e alla coltivazione di fiori.

Contenuto della variante

Il Comune di San Lorenzo al Mare è dotato di **PRG** approvato con DPGR n. 10 in data 2.01.1991 e la variante in argomento è stata adottata con D.C.C. n.4 del 7 marzo 2024.
La variante, finalizzata ad ampliare la dimensione dell'attuale struttura ricettiva introducendo la nuova zona urbanistica a destinazione turistico-ricettiva **"T3"**, si sviluppa su terreni in proprietà del proponente per una superficie totale pari a 7955mq di cui:

- 3221mq occupati dall'attuale struttura ricettiva campeggio Il Pozzo individuata dallo strumento urbanistico come zona **"SRA-1"**;

e 4734mq costituenti l'ampliamento richiesto così suddivisi:

- 3762mq a destinazione agricola **"E1"**;
- 845mq di viabilità prevista dal PRG;
- 127mq come zona **"C1"** di espansione.

L'approvazione di detta variante, non soggetta alle limitazioni di cui agli artt. 47 bis e 47ter della l. r. 36/1997 e s. m. in quanto trattasi di variante correlata all'approvazione di interventi riconducibili ad attività produttive, risulta di competenza regionale ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a) della l. r. 11/2015 e s. m..

Descrizione dell'intervento sotteso alla variante

L'intervento, così come descritto negli elaborati pervenuti, prevede l'ampliamento dell'attività ricettiva esistente aumentando il numero delle piazzole da destinare alla sosta dei camper dalle attuali 19 a 36 unità e prevedendo il posizionamento di 6 case mobili. Sono inoltre previsti, in aggiunta all'edificio servizi-reception esistente, 2 nuovi blocchi bagno per un totale di 3, un'area ristoro, una piscina con annesso volume tecnico e i parcheggi di pertinenza. I nuovi manufatti saranno di tipo prefabbricato in legno e le pavimentazioni esterne, compresa la viabilità, realizzate con materiali in grado di garantirne la permeabilità al fine di minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli. Per rendere accessibile e fruibile la fascia superiore si renderà necessario rimodellare il terreno con interventi di scavo, riporto, ed esecuzioni murarie al fine di limitarne l'attuale pendenza.

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico

La variante interessa una porzione di terreni di proprietà del proponente ricompresi nel regime normativo ID-MA, (Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento) disciplinato dall'art.44 delle NdA dell'Assetto Insediativo.

ANALISI DEI PROFILI AMBIENTALI

Valutazione del carico insediativo e del Consumo di suolo

Come si è visto la variante è stata chiesta al fine di poter ampliare la superficie dell'attività in essere e aumentarne così la capacità ricettiva degli ospiti. In merito al conseguente aumento del **carico insediativo**, che raggiunge il massimo peso durante la stagione estiva, nella documentazione agli atti è presente il verbale di sopralluogo rilasciato da RIVIERACQUA scpa in base alla richiesta di allaccio fognario alla condotta comunale effettata dal proponente, recante parere favorevole alla fattibilità dell'impianto. Inoltre, ai fini del risparmio idrico nel Rapporto Preliminare vengono indicati alcuni accorgimenti progettuali finalizzati al recupero e all'accumulo delle acque meteoriche al fine di poterle riciclare all'interno della struttura.

Nel prendere atto della valutazione positiva rilasciata dal Gestore del Servizio Idrico Integrato si ritiene che il carico insediativo generato possa ritenersi sostenibile.

Per quanto attiene all'effettivo **consumo di suolo** che l'approvazione della variante comporterà, si rileva che l'utilizzo dei terreni a destinazione agricola confinanti con l'attuale struttura, che il Rapporto Preliminare

definisce di fatto dismessi, è finalizzato all'ampliamento dell'attività esistente e che gli interventi previsti, comprensivi della rimozione e demolizione delle vecchie serre presenti, lasceranno in gran parte inalterata, come dichiarato, la capacità di assorbimento delle acque meteoriche da parte del terreno in quanto i diversi tipi di pavimentazione previsti: viabilità interna, piazzole di stazionamento, aree pedonali, parcheggi ecc., saranno di tipo drenante al fine di limitare l'impermeabilizzazione dei suoli. Per quanto sopra si ritiene che l'impatto derivante dall'attuazione della variante, in termini di consumo di suolo, possa ritenersi non significativo.

Biodiversità

In relazione alla tutela della Biodiversità in ambito terrestre, per il **Settore Politiche della Natura e delle Aree Interne, Protette e Marine, Parchi e Biodiversità** l'intervento non ricade in alcuna zona ricompresa dalla Rete Natura 2000, né risulta interessato da elementi della Rete Ecologica Regionale o da segnalazioni puntuali derivanti dall'Osservatorio Ligure per la Biodiversità, e pertanto **non vengono evidenziate potenziali pressioni o minacce a carico dell'ambiente**. Viene raccomandato inoltre l'utilizzo esclusivo di specie autoctone per l'implementazione delle aree verdi.
ARPAL, sulla base della documentazione presente agli atti evidenzia che le fasi realizzative dell'intervento potrebbero interessare un elemento della Rete Ecologica Regionale, nel caso in argomento una Tappa di attraversamento per specie di ambienti acquatici, in quanto potrebbero comportare indirettamente l'interessamento dell'alveo del torrente. Pertanto ritiene utile fornire alcune indicazioni da seguire in fase realizzativa:

- *minimizzare l'impermeabilizzazione del terreno, optando per tecniche o soluzioni non sigillanti e che non costituiscano ulteriore aggravio al consumo di suolo;*
- *adottare tecniche di intervento che garantiscano la corretta gestione del cantiere, affinché siano adeguatamente rimossi e trattati i rifiuti prodotti e siano applicati tutti gli accorgimenti volti a garantire che non si verifichino sversamenti di olii e carburanti, accumuli e successive deposizioni di materiale da costruzione;*
- *favorire la piantumazione di specie autoctone in coerenza con il contesto biogeografico, adottando nel contempo accorgimenti volti a evitare l'espansione di specie alloctone, con particolare attenzione alle specie aliene invasive (cosiddette IAS, invasive alien species);*
- *mettere in atto accorgimenti che evitino la caduta di materiali o rifiuti nell'alveo del torrente*.

Paesaggio

L''areale della variante interferisce in parte con la fascia di rispetto, profonda 150m, del vicino corso d'acqua e risulta compresa tra le aree tutelate per legge in quanto avente interesse paesaggistico di per sé, come definito ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.
Non presenta invece relazione diretta, come diversamente indicato nel Rapporto Preliminare, con il vicino vincolo paesaggistico Bellezze d'insieme - art. 136 del citato D.Lgs. 42/2004 - denominato "ZONA PANORAMICA COSTIERA TRA RIVA LIGURE E CIPRESSA COMPRENDENTE GLI ABITATI ANTICHI DI RIVA LIGURE S. STEFANO TERZORIO POMPEIANA CIPRESSA LINGUEGLIETTA COTARAINERA", in quanto il confine dello stesso è stato portato a coincidere, attraverso una rettifica, con il confine comunale di Costarainera.

Inquinamento acustico

Come evidenziato da **ARPAL** nel Rapporto Preliminare e nella documentazione agli atti non vi sono riferimenti in ordine al tema e non viene esplicitata la classificazione acustica della zona di intervento.
Dal Piano di zonizzazione acustica approvato con Deliberazione della Giunta Provinciale di Savona n.288 del 7.06.2000, l'area oggetto di variante ricade in gran parte all'interno della zona III (Aree di tipo misto) e per la rimanente, collocata in prossimità della viabilità, in zona IV (Area di intensa attività umana).
Si rimanda pertanto all'Amministrazione comunale la valutazione di un eventuale adeguamento della delimitazione delle fasce acustiche individuate dal Piano di zonizzazione acustica comunale, secondo i criteri di cui alla DGR 1585/1999 – "*Definizione dei criteri per la classificazione acustica e per la predisposizione ed adozione dei piani comunali di risanamento acustico"* come modificata dalla DGR 1027/2022.

Inquinamento elettromagnetico

In merito al tema, gli estratti visualizzabili dal repertorio cartografico regionale escludono l'interessamento dell'area di variante e del territorio comunale, da parte di impianti di telecomunicazione ed elettrodotti ad alta tensione, con i relativi corridoi di attenzione.

Aspetti energetici

Nel Rapporto preliminare si dichiara che la variante soddisferà ampiamente i requisiti normativi minimi delle vigenti leggi in materia di risparmio energetico (D.Lgs. 28/2011 – *Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE*). Si ritiene che la trattazione e l'approfondimento di tali aspetti debba essere oggetto delle successive fasi progettuali ed attuative.

Aria e mobilità

ARPAL evidenzia che nel Rapporto Preliminare e negli elaborati allegati i possibili impatti ambientali su aria e mobilità non vengono sufficientemente trattati. Lo scrivente ritiene che la variante, sebbene comporti un effettivo incremento dell'attività ricettiva esistente, non sia in grado di comportare variazioni né carichi aggiuntivi significativi degli inquinanti relativi alla componente aria. Per quanto attiene la mobilità, si ritiene che la proposta non preveda trasformazioni tali da produrre possibili aggravi significativi rispetto agli attuali flussi di traffico.

Gestione delle acque

Con riferimento all'istanza in oggetto, il **Settore Ecosistema Costiero e acque** si è espresso in merito alla compatibilità della variante con il Piano regionale di Tutela delle Acque (PTA) rilevando, in primo luogo, che la documentazione allegata non affronta il tema degli aspetti quali-quantitativi dei corpi idrici. L'area in oggetto ricade infatti sul corpo idrico di tipo poroso denominato "S. Lorenzo (IT07GWAVIM06), per il quale vigono, tra le altre, le previsioni di cui al combinato disposto degli artt. 21 "Aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano" e 22 "Misure per la tutela quantitativa delle acque sotterranee", delle NdA del PTA, in particolare il comma 1, relativo al divieto di nuove impermeabilizzazioni, ed il coma 2 dell'art.22 che recita: "*Le amministrazioni comunali formulano normative urbanistiche atte a ridurre l'incidenza delle superfici urbane impermeabilizzate esistenti, favorendo l'infiltrazione delle acque meteoriche pulite nel sottosuolo".*
Inoltre, in attuazione delle misure di risparmio idrico il Settore competente fa richiamo a quanto previsto dall'art.34 "Misure di risparmio idrico" delle NdA del PTA, raccomandando di considerare misure quali il recupero delle acque meteoriche, l'installazione di dispositivi tecnologici di risparmio e di serbatoi di accumulo e compensazione. Ed in merito al tema del Servizio Idrico Integrato (SII), dato l'indubbio aumento di carico insediativo derivante dall'ampliamento della struttura ricettiva esistente, rileva la necessità di una trattazione più approfondita in ordine alle potenzialità dell'impianto acquedottistico atto a garantire la disponibilità della risorsa idrica potabile. Riguardo al segmento depurativo-fognario, sulla base degli ultimi dati disponibili rileva criticità riguardanti il prospettato allaccio, come previsto da Rivieracqua, all'impianto di depurazione di Cipressa in quanto non rispondente ai dettami imposti dal D.Lgs. 152/2006, e pertanto fa rimando alla necessità di ricorrere all'applicazione dell'art.38 "Misure per il contenimento del carico inquinante delle acque reflue urbane" delle NdA del PTA (uso di sistemi depurativi individuali).

Nel prendere atto di quanto sopra si evidenzia che i riferimenti normativi e le indicazioni di carattere prescrittivo, a cui fa rimando il Settore Ecosistema Costiero e acque al fine di poter delineare le capacità prestazionali che l'intervento sotteso alla variante dovrà possedere, potranno essere considerati nelle successive fasi di approfondimento progettuale la cui verifica risulterà in capo al Comune ai fini del rilascio dei titoli autorizzativi.

Rifiuti

L'attuazione della variante finalizzata all'ampliamento della struttura ricettiva comporterà un aumento del quantitativo di rifiuti prodotti il cui smaltimento continuerà ad avvenire attraverso i servizi di gestione e trattamento dei rifiuti solidi urbani operanti sul territorio comunale, a carico dei quali non si ravvisano impatti significativi.
In considerazione degli interventi comportanti opere di sbancamento e rimodellazione dei terreni **ARPAL**, non potendo formulare valutazioni adeguate data la genericità delle indicazioni contenute negli elaborati, richiama genericamente gli adempimenti da attuarsi ai sensi del DPR 120/2017 – *Regolamento recante la disciplina semplificata della gestione delle terre e rocce da scavo, ai sensi dell'articolo 8 del decreto-legge 12 settembre 2014,n.133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11.11.2014, n.164. (17G00135).*

Aspetti idrogeologici e sismici

L'**Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale** ricorda che la vigente pianificazione di bacino non prevede, per quanto di competenza dell'Ente, il rilascio di parere o nullaosta sugli strumenti di pianificazione o loro varianti, ed al fine di verificarne la coerenza con i contenuti dei piani di bacino distrettuali fa rimando alla consultazione dei seguenti strumenti pianificatori:

- Piano di Gestione del rischio di Alluvioni 2021-2027 del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale **PGRA**, approvato con DPCM 1.12.2022;
- Piano di Gestione delle Acque 2021-2027 del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale **PGA** approvato con DPCM 7.06.2023;
- Piano di Bacino stralcio Assetto Idrogeologico del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale per la gestione del rischio da dissesti da natura geomorfologica **PAI dissesti** adottato dal Comitato Istituzionale con delibera n.39 del 28.03.2024.

Evidenzia infine, con specifico riferimento alla tutela degli stati di qualità dei corpi idrici superficiali e sotterranei individuati dal PGA, che *qualora la previsione comporti il rilascio/rinnovo di concessione di derivazione di acque pubbliche, … nelle fasi attuative dovrà essere richiesto il parere di questo ente previsto dall'art.7 del TU 1775/1933, così come modificato dall'art.3 del D.Lgs. 275/1993 e dall'art.96 del D.Lgs. 152/2006.*

Con specifico riferimento alla variante in oggetto l'**Unità Organizzativa Assetto del Territorio** ha rilasciato al Comune di San Lorenzo al Mare il parere ex art.89 del DPR 380/2001, trasmesso per conoscenza allo scrivente Servizio, sulla compatibilità delle previsioni con le condizioni geomorfologiche del territorio.

Il documento evidenzia che sotto il **profilo geomorfologico**, per l'area in variante, **non si rilevano possibili interferenze con le aree a significativa pericolosità geomorfologica** individuate dalla pianificazione di bacino e, riguardo agli **aspetti sismici**, **non si rilevano particolari criticità** che possano risultare ostative in relazione alle previsioni urbanistico-edilizie contenute nella variante in esame.

Per quanto attiene invece gli aspetti idraulici, si evidenziano limitate interferenze dell'area interessata dalla variante con:

- aree inondabili di Fascia B e C (rispettivamente aree a pericolosità fluviale P2 e P1 del PGRA) del T. San Lorenzo circa il settore nord-orientale dell'area;
- fascia di rispetto del reticolo idrografico regionale (ex art.8 c.2 lett.c) delle NdA del Piano di Bacino) e fascia di tutela (ex art.4 del RR n.3/2011 e smi) di un corso d'acqua tombinato non indagato idraulicamente appartenente al reticolo idrografico del terzo livello/minore circa il settore meridionale dell'area.

Al riguardo si specifica infine che *tali interferenze con aree soggette ai vincoli di natura idraulica,…appaiono tuttavia abbastanza limitate e marginali e, quanto meno sulla base degli schemi progettuali contenuti nella documentazione tecnica trasmessa, non risulterebbero insistere su queste aree significative previsioni edificatorie.*

…Fatto quindi salvo il rispetto in sede attuativa/progettuale degli specifici vincoli che insistono sulle porzioni dell'area in esame ricadenti nella fascia di tutela/rispetto del corso d'acqua tombinato (art.5 del RR n.3/2011 e smi) o nelle aree inondabili di Fascia B/P2 del T. San Lorenzo (art.15 c.3 delle NdA del Piano di Bacino e, più in generale, con la normativa del PGRA), ***non si riscontrano, a livello pianificatorio, elementi ostativi alla variante del PRG in oggetto*** *ai sensi dell'art.89 del DPR 380/2001.*

Si richiama altresì la necessità del pieno rispetto in sede attuativa/progettuale di tutte le raccomandazioni e prescrizioni tecniche contenute nella relazione geologica e sismica trasmessa, con particolare riferimento alle opere di scavo previste e alla corretta regimazione delle acque superficiali su tutto l'ambito di intervento.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Nel complesso 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 del Comune di San Lorenzo al Mare 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.

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

F.to Il Direttore
(Ing. Alessandro Croce)

Allegato numero 2

REGIONE LIGURIA
SERVIZIO URBANISTICA

Fasc:. 2024/11.6.3/58

Relazione Tecnica n. 12 dell'11.3.2025

COMUNE DI SAN LORENZO AL MARE (IM): Variante al vigente PRG ai sensi dell'art. 10 della l. r. 10/2012 e s. m. correlata ad intervento di ampliamento della struttura ricettiva all'aria aperta denominata "Campeggio il Pozzo" in Via Salvemini.

1- PREMESSE

Il Comune di San Lorenzo al Mare è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n. 10 del 02.01.1991.

Il Comune:

- ✓ Con DCC n.ro 4 in data 07.03.2024, ha adottato, ai sensi dell'art. 10 della l.r 10/2012 la variante al PRG sottesa ad un intervento di ampliamento della struttura turistico-ricettiva all'aria aperta denominata "Campeggio il Pozzo" e il relativo rapporto preliminare ai fini della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS (l.r 32/2012 e smi);
- ✓ Con nota prot. 2608 in data 09.05.2024 (acquisita al protocollo regionale al n.ro 476894 nella medesima data), ha trasmesso la suddetta DCC di adozione della variante con i relativi elaborati costitutivi e ha certificato l'avvenuta pubblicazione della stessa per 15gg consecutivi (dal 14.03.2024 al 29.03.2024), evidenziando che non in tale periodo non sono state presentate osservazioni.

La Regione in relazione alla proposta di variante di che trattasi:

- ✓ con nota n. 181340 del 16.02.2024 dell'Unità Organizzativa Assetto del Territorio ha rilasciato il parere ex art. 89 del DPR 380/2001
- ✓ con nota congiunta n. 731119 del 31.05.2024 del Servizio Urbanistica e del Settore Pianificazione Territoriale e VAS ha richiesto alcuni chiarimenti/approfondimenti in relazione alla variante proposta, cui la CA ha fornito riscontro con nota n. 1834319 del 04.12.2024
- ✓ con nota n.2053441 del 23.12.2024 il Settore Pianificazione Territoriale e VAS, ha avviato il procedimento di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell'art. 13 della l.r 32/2012 e smi;

La variante al PRG ex art. 10 della l. r. 10/2012 e s. m., correlata al progetto di SUAP di che trattasi, non è soggetta alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della l. r. 36/1997 e s. m., in quanto procedimento inerente interventi connessi ad un'attività produttiva. L'approvazione della ridetta variante è di competenza regionale ai sensi dell'art. 81, comma 1, lettera a), della l. r. 11/2015 e s. m.

2- DESCRIZIONE AREA di INTERVENTO - PRG VIGENTE e VARIANTE PROPOSTA

Il compendio territoriale interessato dalla variante è situato a ponente del centro abitato di San Lorenzo al Mare, in dx orografica del rio S. Lorenzo, immediatamente a ridosso del centro abitato. L'area costituisce una testimonianza marginale del territorio agricolo delle serre del comune, interclusa tra il tessuto urbano a sud e il confine di Costarainera a monte, ed è caratterizzata dalla presenza di alcune serre abbandonate e dall'attività turistico-ricettiva all'aria aperta di cui è stato richiesto l'ampliamento con la presente proposta di variante.
L'ambito territoriale è direttamente accessibile dalla strada comunale Via G. Salvemini presenta modesti dislivelli ed è privo di vegetazione di rilievo, tranne sporadiche presenze ad alto fusto ai confini sud-occidentali del compendio
La struttura turistico-ricettiva all'aria aperta di che trattasi è già stata oggetto di una proposta di ampliamento in variante al PRG, approvata anni addietro (vedi DGR n 450 in data 19.04.2013)

2.1 - PRG vigente

Il compendio territoriale oggetto di variante, così come rappresentato negli elaborati cartografici adottati e trasmessi dalla C.A risulta coinvolgere le seguenti zone dello SUG vigente (vedi Tav. 2a allegata alla DCC n. 4/2024 e Tavv. 2a e 11 aggiornate trasmesse in allegato alla nota n. 6755 del 03.12.2024 acquisita al protocollo regionale al n. 1834319 del 04.12.2024)

- ✓ Per la maggior parte del perimetro (Vedi tav. 11 - circa mq. 6983) zona "E1- agricola a coltura intensiva", disciplinata dall'art. 16 delle relative NdA. In tale zona sono consentiti interventi sull'esistente, realizzazione di impianti a serra e nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiario generalizzato non superiore a 0,03 mc/mq ;

- ✓ In parte minimale porzione cartografata dal PRG vigente quale "Viabilità esistente" e correlata fascia di rispetto (vedi Tav. 11- circa mq. 845). La viabilità è disciplinata dal Titolo 4° "Viabilità e Servizi", art. 17 delle NdA dello SUG;
- ✓ In parte minimale porzione della zona "C1", sottozona "C1b" e spazio a servizi "V13b" (Vedi tav.11 -circa mq. 127). Tali zone sono disciplinate dall'art. 12 delle NdA e dagli elaborati approvati con DPGR n. 1319 del 21.11.1994 "variante parziale al Piano Regolatore Generale relativa alla zona C1" (vedi chiarimenti trasmessi dalla C.A con nota n. 6755 del 03.12.2024 - protocollo regionale al n. 1834319 del 04.12.2024)

2.2 - Variante al PRG (adottata con DCC n. 4/2024)

La proposta di variante al PRG (vedi elaborati adottati con DCC n. 4/2024, come aggiornati con nota n. 6755 del 03.12.2024 Tavv. 2a e 11, acquisiti agli atti della Regione con al n.ro 1834319 del 04.12.2024), come si evince dalla rappresentazione fornita negli elaborati grafici di chiarimento/approfondimento trasmessi dalla C.A nel corso del procedimento istruttorio, si configura come di seguito:

A livello cartografico: individuazione di una nuova zona "T3" per una superficie complessiva di circa 7955 mq (vedi "Tav. 11-Tabella riassuntiva-Tavola integrativa").comprendente la zona "SRA-1 turistico ricettivo all'aria aperta" come approvata con DGR n. 450/2013 e porzione della zona "E1-agricola a coltura intensiva" posta a cornice della stessa. Risultano altresì ricomprese/cartografate all'interno del perimetro della ridetta nuova zona "T3", le zone "viabilità esistente" e relativa "fascia di rispetto" e la sotto-zona "C1b".

A livello Normativo: modifica/integrazione dell'art. 13 "zona T - Turistiche" delle NTA del PRG vigente attraverso introduzione di un nuovo comma contenente la disciplina della nuova "zona T3" proposta, con indicazione dei parametri urbanistico-edilizi di intervento (superficie territoriale 7955mq, sup.lorda coperta=234,32mq, Rapp. di copertura=3,40%, Volume lordo geometrico=734,39mc, indice di zona=0,10mc/mq per manufatti e attrezzature a servizi, IUI=0,030mq/mq, Hmax=6mt, piani fuori terra=2, Df =6mt, Dc= 3mt, Ds=5mt – vedi documento "Variazione NTA del PRG").

NOTE:

1- *La nuova zona turistico-ricettiva "T3", così come proposta e disegnata cartograficamente nella variante di che trattasi, coinvolge (vedi elaborato sovrapposizione del perimetro della nuova zona con la cartografia del PRG vigente) anche le zone classificate quali viabilità esistente, fascia di rispetto della viabilità e per una parte minimale la sottozona C1b del P.P della zona C1. In relazione a tali aspetti e, in particolare alla rappresentazione della strada Via G. Salvemini la C.A con nota acquisita in data 04.12.2024 al prot. 1834319, ha fornito alcuni chiarimenti evidenziando che "….omissis…..la strada, comunale denominata via G. Salvemini venne realizzata dal Comune stesso su progetto esecutivo approvato con DGC n. 363 del 02.11.1987, successivamente all'adozione del PRG avvenuta con DCC n. 150 del 02.09.1986. I lavori di realizzazione della strada comunale ebbero inizio successivamente alla data di adozione del PRG ed in seguito all'approvazione del progetto esecutivo nell'anno 1987, con ultimazione successiva all'approvazione del PRG avvenuta con DPGR n. 10 del 02.01.1991 (vedi DCC n. 15 del 21.03.1991) modificandone in fase esecutiva il tracciato come da tavole prodotte……omissis…..". Con tale nota la C.A ha altresì precisato che il tracciato stradale rappresentato nel PRG non è mai stato oggetto di una "successiva formale rettifica". Per quanto attiene la zona C1 del P.P come da variante di cui alla DPGR n. 1319/1994 nella medesima nota di cui sopra la C.A ha specificato che "…omissis….la zona C1b non ha mai trovato attuazione, mediante la sottoscrizione di apposita convenzione, né tantomeno di un inizio lavori e si trova quindi tutt'ora nel suo stato originario…..omissis……."*

2. *Le modifiche relative alla zona "viabilità esistente" e alla correlata "fascia di rispetto" del PRG vigente a fronte di quanto evidenziato dal Comune si sono concretizzate nella fase tra l'adozione e l'approvazione del PRG, a seguito della progettazione esecutiva e della conseguente realizzazione della strada comunale G. Salvemini con sedime traslato rispetto a quanto raffigurato nella tavola del PRG, e conseguente interessamento del perimetro della zona C1 (oggi sottozona C1b del P.P della zona C1 ad oggi non attuata e divenuta disciplina del PRG)*

2.3 Carico Urbanistico:

Il carico insediativo complessivo correlato alla variante, determinato sulla base dei parametri indicati nell'art. 5, comma 8 del "Testo coordinato delle Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta, di cui alla legge regionale 12 novembre 2014 n.32 (Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche). approvate con D.G.R. n. 740 del 5 agosto 2016 e successivamente modificate con D.G.R. n. 88 del 21 febbraio 2018 e D.G.R. 1230 del 23 dicembre 2021 (36piazzolex4 p.l./piazzola) **risulta pari a circa 144 p.l**

2.4 Standard

Ai fini del computo degli standard la zona turistico-ricettiva è equiparata alle zone "D" del D.M 1444/1968, la superficie a standard deve essere pertanto ≥ al 10% della Sup. territoriale dell'ambito oggetto di ampliamento (vedi art. 5 del D.M. 1444/1968).

I parcheggi pertinenziali devono essere computati ai sensi del combinato disposto di cui alle DGR n.ro 88/2018, 1230/2021, 1344/2023, 22/2024 "Testo coordinato delle disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla l.r 1/2024 e smi".

3- STRUMENTAZIONE SOVRAORIDNATA e VINCOLI

3.1 - Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP):

l'area interessata dalla variante ricade in regime (ID-MA) "Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento" dell'assetto insediativo del PTCP ed è disciplinata dall'art. 44 delle relative NTA. Tale regime "…omissis…. *si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, ……omissis……" e obiettivo prioritario della disciplina "…omissis…. è quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento …omissis…" ammettendo "…omissis…. 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…omissis…"*

3.2 - Piano di Bacino *(vedi parere ex art. 89 nota n. 181340 del 16.02.2024)*

Con nota n. 181340 del 16.02.2024 l'Unità Organizzativa Assetto del Territorio ha espresso il proprio parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, circa la compatibilità della variante con le condizioni geomorfologiche del territorio evidenziando una limitata interferenza con le aree inondabili di fascia B e C (rispettivamente aree a pericolosità fluviale P2 e P1 del PGRA) del T. San Lorenzo in corrispondenza del settore nord-occidentale dell'area interessa dalla variante urbanistica e una parziale interferenza del settore meridionale dell'area con le fasce di rispetto (ex art. 8 c. 2 let.c, delle NdA del Piano di Bacino) e di tutela (ex art. 4 del RR n.3/2011 e smi) di un corso d'acqua tombinato non indagato idraulicamente appartenente al reticolo idrografico di terzo livello/minore. Nel ridetto parere è stata precisato che nelle aree interessate dalla fascia di rispetto/tutela del corso d'acqua tombinato che comporta in particolare una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 mt dal limite più esterno dell'alveo e nelle aree inondabili di Fascia B/P2 non siano previsti interventi edificatori e sistemazioni in contrasto con le specifiche disposizioni di cui rispettivamente all'art. 5 del R.R n. 3/2011 e smi e all'art. 15, c.3 delle NdA del Piano di Bacino e, più in generale, con la normativa del PGRA

3.3- Altri vincoli gravanti sull'area

Fascia di rispetto cimiteriale di 50 mt che incide su una minimale porzione dell'area della struttura turistico -ricettiva all'aria aperta esistente corrispondente alla zona "SRA1" approvata con DGR 450/2013

- ✓ Vincolo paesaggistico di cui al D.M 24.04.1985 (porzione confinante)

NOTE:

In relazione a tale vincolo la C.A ha trasmesso il Decreto del Ministero della Sanità n. 190 del 19.01.1966 di riduzione della fascia cimiteriale del Cimitero di San Lorenzo al Mare a 50mt

4- VALUTAZIONI CONCLUSIVE

La variante al PRG di che trattasi è tesa a potenziare e consolidare la funzione turistico-ricettiva all'aria aperta attribuita all'area con la variante di cui alla DGR n. 450/2013 (zona "SRA-1"), attraverso una proposta di ampliamento della superficie occupata dall'originaria struttura turistico-ricettiva all'aria aperta (fino ad una superficie complessiva di 7955 mq) e individuazione dell'intero compendio territoriale quale "T3- nuova zona variante". La variante comporta altresì la sostituzione di alcuni parametri urbanistico-edilizi di intervento della zona "SRA-1" a suo tempo approvati (altezza max dei fabbricati da mt. 3,50 a mt. 6,00, dist. min. dai fabbricati da 30,00m a 6, dist..min. confini da 18 mt a 3mt e dist. min. dalle strade pubbliche da 27,00m a 5m), mantenendo invariato l'indice edificatorio fondiario di zona (0,10 mc/mq), l'IUI=0,030 mq/mq e il rapporto di copertura (vedi parametri zona SRA-1 approvata con DGR n. 450/2013).

L'intervento di ampliamento proposto con la variante correlata al progetto di SUAP in argomento conduce ad un aumento della capacità turistico-ricettiva della struttura originariamente approvata (da n.ro 19 a n.ro 36 piazzole, con n.ro 6 piazzole destinate a case mobili) e una organizzazione della stessa attraverso introduzione di n.ro 3 blocchi per servizi/bagni, un manufatto su due livelli destinato a ristoro, un magazzino interrato di 150 mq ed una piscina di circa 100 mq. La volumetria e la sup. lorda complessive previste ammontano rispettivamente a 734,39mc (più 486,54 mc rispetto a quanto in origine approvato) e 234,32mq (più 150 mq rispetto a quanto in origine approvato).

Il compendio territoriale interessato dalla variante costituisce la porzione marginale della più vasta area ad insediamento diffuso "IDMA-insediamento diffuso in regime di mantenimento" del PTCP che si estende oltre il limite comunale sul confinante territorio di Costarainera e risulta circoscritta a sud e a ovest da ambiti territoriali sottoposte a differenti classificazioni paesistiche (area urbana sottoposta in regime "TU - Tessuto Urbano", a sud e vasta area in regime "ISMA-CPA-insediamento sparso finalizzato alla salvaguardia dei corridoi paesistico-ambientali" a occidente).

Dal punto di vista dei rapporti con il Piano Paesistico, la variante, pur proponendo un aumento della superficie territoriale e delle quantità volumetriche/superficiarie funzionali al campeggio, mantiene il rapporto tra aree edificate/aree libere (30% circa) e l'indice fondiario originariamente approvati con la DGR 450/2013 più volte richiamata, traguardando un intervento di riorganizzazione/riconfigurazione dell'area a fini turistico-ricettivi che si concretizza con l'eliminazione di alcuni impianti a serra in abbandono e l'introduzione in loro luogo di una ponderata integrazione della struttura turistico-ricettiva esistente che, laddove opportunamente governata con l'introduzione di regole a salvaguardia del graduale passaggio tra i diversi regimi paesistici e la riconduzione dei parametri urbanistico-edilizi di intervento in coerenza alla specifica destinazione funzionale (in particolare Hmax e n.ro piani, ecc) può essere ritenuta rispondente agli obiettivi perseguiti dal PTCP (corretto inserimento paesistico ed equilibrato rapporto con il più vasto contesto ambientale di appartenenza).

Al fine di operare con la corretta gradualità rispetto ai regimi paesistici contermini e, in particolare, rispetto al regime ISMACPA e agli obiettivi di salvaguardia delle caratteristiche e della continuità della bassa densità insediativa, modi d'uso del suolo e valori identitari presenti perseguiti dallo stesso si ritiene necessario introdurre specifiche regole di qualità progettuale nella disciplina di intervento (aumento fasce vegetate verso confine di levante dell'area, diminuzione altezze nuovi edifici in analogia a quelli della struttura all'aria aperta esistente, ecc)

Per quanto riguarda gli aspetti urbanistici, posto che, le previsioni relative alle zone "strada esistente" e "fascia di rispetto stradale" così come indicate nella cartografia del PRG vigente, risultano interessate in quota parte dal progetto di ampliamento della struttura ricettiva oggetto della variante di che trattasi, preso atto che a fronte dei chiarimenti forniti dalla C.A, tali previsioni risulterebbero essere state superate al momento dell'avvenuta progettazione e realizzazione del tracciato della strada comunale G. Salvemini nella posizione attuale (sedime stradale modificato/traslato rispetto a quello indicato nel PRG in fase di progettazione esecutiva, mentre lo SUG era in corso di approvazione) e che il coinvolgimento della sottozona "C1b" risulta marginale e minimale (127 mq circa, vedi relazione illustrativa), non si evidenziano motivi ostativi all'approvazione della variante a condizione del recepimento nella stessa delle modifiche relative alle altezze dei manufatti, alle regole paesistiche, all'indice fondiario correlato alle previsioni progettuali otrechè delle prescrizioni di cui all'ex art. 89 de DPR 380/2001, come sopra evidenziate. Inoltre, trattandosi di proposta di ampliamento della zona "SRA-1" già approvata con DGR n.450/2013 la zona urbanistica risultante dovrà riportare la classificazione "SRA-1/T" in luogo di quella proposta "T3".

Si precisa infine che la variante di che trattasi riguarda solo ed esclusivamente la proposta di ampliamento della zona "SRA-1", sottesa al progetto di SUAP, risultano pertanto in capo alla C.A tutte le verifiche e gli eventuali provvedimenti correlati all'avvenuta modifica del tracciato stradale rispetto a quello rappresentato nel PRG e al conseguente coinvolgimento delle zone contermini (modifiche zonizzazione SUG e disciplina urbanistica zone interessate)

PROPOSTA CONCLUSIVA

Per quanto sopra premesso, si ritiene che la variante sia meritevole di approvazione nei termini e nel rispetto di tutte le prescrizioni riportate nella presente relazione. Nell'art. 13 delle norme del PRG vigente deve essere introdotto un nuovo comma denominato "zona SRA-1/T turistico-ricettiva all'aria aperta- campeggio" avente i contenuti di cui all' "Allegato A" alla presente relazione.

Tutti gli elaborati andranno adeguati in recepimento dei contenuti della ridetta disciplina e delle prescrizioni e condizioni di cui alla presente relazione.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Patrizia Ottonello)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Elenco degli elaborati di cui all'art.10, comma 5, lett. a), L.r 10/2012, (adottati con DCC n. 4/2024), da approvare (previa introduzione delle correzioni/rettifiche evidenziate sopra e nell'Allegato "A" sotto-riportato"):

- Variazione NTA PRG
- Tavv. 2a e 11, allegate alla nota n. 6755 del 03.12.2024 acquisite agli atti della Regione con al n.ro 1834319 del 04.12.2024
- Allagato "A" Art. 13 "Zona SRA-1/T (Turistico-ricettiva)-campeggio"

ALLEGATO "A"

Art. 13 "Zona T (Turistica-ricettiva)

Disposizioni comuni
……Omissis….

Zone T1-T2
……Omissis…

ZONA SRA-1/T (campeggio il Pozzo-SUAP)

1- Disposizioni generali-Descrizione zona
La nuova zona SRA-1/T comprende l'ambito territoriale ubicato in via G. Salvemini denominato "campeggio il Pozzo", di superficie complessiva pari a circa 7955 mq che interessa i terreni contraddistinti al fg. 2, mapp.li 1223, 1382, 1373 , 933,937,1506, 1507,1504,1503

2- Vincoli e limitazioni operanti sull'area

2.1- Vincoli idrogeologici-Piano di Bacino

La zona "SRA-1/T" ricade nel Piano di Bacino Ambito 5 San Lorenzo. Nelle aree del settore meridionale interessate dalla fascia di rispetto/tutela del corso d'acqua tombinato (ex art. 8 c. 2 let. c delle NdA del Piano di Bacino) che comporta in particolare una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 mt dal limite più esterno dell'alveo e nelle aree inondabili di Fascia B/P2 del T. San Lorenzo, in corrispondenza del settore nord-occidentale, non devono essere previsti interventi edificatori e sistemazioni in contrasto con le specifiche disposizioni di cui rispettivamente all'art. 5 del R.R n. 3/2011 e smi e all'art. 15, c.3 delle NdA del Piano di Bacino e, più in generale, con la normativa del PGRA

2.3- Fascia rispetto cimiteriale

Vincolo cimiteriale – Fascia di 50 mt

3- Funzioni ammesse:

principale:	turistico-ricettiva all'aria aperta – campeggio ai sensi della l.r 1/2024 e.smi, con unità abitative di cui all'art. 16, comma 1, lett. b),c) della l.r 1/2024 e s.mi. piazzole ai sensi della legislazione regionale di Settore, nel rispetto dei limiti di cui alle relative disposizioni attuative (DGR 740/2016 e smi)
complementari:	parcheggi pertinenziali/standard, servizi attrezzature ed impianti funzionali alla struttura (bagni, locale ristoro, reception, ecc)

Prescrizioni realizzative:
- Le piazzole, i manufatti, le unità abitative, e tutte le aree a servizio della struttura ricettiva all'aria aperta (campeggio) devono essere realizzate in conformità a quanto stabilito dalla legislazione regionale di settore lr 1/2024 e sm e dalle relative disposizioni attuative (DGR, ecc).
- E' ammessa la realizzazione di una piscina con superficie max di 100 mq
- L' impermeabilizzazione del suolo dovrà essere contenuta riducendo al minimo necessario la realizzazione di locali interrati e concentrando gli stessi, laddove possibile, al di sotto del sedime dei fabbricati della struttura turistico-ricattiva

Parametri Urbanistico-edilizi di intervento:

Sup. area :	7955,00 mq
R/c max	0,034%
Ind. Fond.	0,093 mc /mq (solo per manufatti/attrezzature a servizio attività turistico-ricettiva all'aria aperta)
IUI	0,03mq/mq
Hmax	3,50m per tutti i manufatti della struttura. E' consentito lo sviluppo su n.ro 2 piani solo per l'edificio da dibirsi a bar/ristorazione
Dist. Fabbricati min	10m
Dist. Confini min	3,00m comunque nel rispetto del codice civile
Dist. strade	vedi Codice della Strada e relativo Reg Attuativo

Modalità di realizzazione interventi:

Titolo edilizio diretto e/o convenzionato unitario nel rispetto di quanto stabilito dalla legislazione regionale di settore (vedi lr 1/2024 e s.m e relative disposizioni attuative)
Ad avvenuta realizzazione del progetto di SUAP gli interventi sull'esistente sono da limitarsi alle fattispecie di cui all'art. 3, comma 1. lett. a),b),c) del DPR 380/2001 e s.m esclusi cambi d'uso e frazionamenti e comunque nel rispetto dei limiti e dei divieti stabiliti dalla legislazione di Settore vigente (l.r 1/2024 e .smi e relative disposizioni attuative)

Standards: vedi art. 5, comma 1 del D.M 1444/1968 (non inferiore 10% superficie territoriale area di intervento)

Parcheggi pertinenziali: nel rispetto dei quantitativi di cui alla tabella allegata alla DGR 88/2018 e DGR 123/2021 "Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla l.r 32/2012 e smi"

Prima del rilascio del titolo edilizio è necessario acquisire la classificazione della struttura turistico-ricettiva all'aria aperta presso il competente Settore Regionale

Regole per la qualità progettuale

- La porzione di ponente del compendio territoriale dovrà essere opportunamente piantumata, al fine di creare una fascia vegetata di transizione a cuscinetto tra l'ambito ricadente in regime IDMA del PTCP e l'ambito territoriale ricadente in regime ISMACPA del PTCP.
- Dovranno essere inserite e implementate, laddove possibile, barriere/fasce vegetate/alberate di separazione/mitigazione tra le infrastrutture viarie esistenti (Strada comunale G. Salvemini, ecc) e la zona della struttura turistico-ricettiva all'aria aperta, oltrechè tra le piazzole della struttura
- Le pavimentazioni laddove necessarie dovranno essere realizzate con attenzione alla corretta regimazione delle acque.
- Gli interventi di sistemazione del terreno non dovranno comportare sbancamenti e/o riporti eccessivi e la realizzazione di muri di contenimento con altezze superiori a quelle già esistenti in sito.
- I parcheggi pertinenziali e pubblici dovranno essere realizzati a raso
- Tutte le pavimentazioni e le sistemazioni a raso dovranno essere realizzate utilizzando materiali naturali e drenanti
- I tramiti viari di accesso carrabili dovranno essere limitati e contenuti in larghezza e in lunghezza allo stretto necessario, la sistemazione dei medesimi come anche quella dei percorsi pedonali e delle aree a parcheggio dovrà essere realizzata con utilizzo di materiali naturali e drenanti

Identificativo atto:	2025-AM-3364
Area tematica:	Territorio e Ambiente > Urbanistica e Pianificazione Territoriale ,

Iter di approvazione del decreto

Compito	Assegnatario	Note	In sostituzione di	Data di completamento
*Approvazione soggetto emanante (regolarità amministrativa, tecnica)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	18-04-2025 15:13
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	18-04-2025 15:12
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Alessandro CROCE Dirigente Responsabile di Giunta		-	18-04-2025 15:08
Approvazione legittimità	Alessandro CROCE		-	18-04-2025 15:08
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Patrizia OTTONELLO		-	18-04-2025 14:56
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Alessandro CROCE		-	18-04-2025 14:52

L’apposizione dei precedenti visti attesta la regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell’atto sotto il profilo della legittimità nell’ambito delle rispettive competenze

Trasmissione provvedimento:

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

Firmato digitalmente, ai sensi del D.lgs. 82/2005