

COMUNE DI LAVAGNA
Provincia di Genova

ESTRATTO VERBALE DEL CONSIGLIO COMUNALE

SEDUTA DEL 29/12/2011

N. 87

OGGETTO : Presa d'atto delle determinazioni regionali in merito a Strumento Urbanistico Attuativo (S.U.A.) di iniziativa privata in variante contestuale allo Strumento Urbanistico Generale (S.U.G.) a' sensi L.R. n. 36/1997- Diniego introduzione in P.R.G. di una nuova zona residenziale di espansione denominata RE-C n.5 con localizzazioni opere di urbanizzazione - Via Tedisio/Via Monte - Soggetto Attuatore : DOMUS S.r.l. con sede in Lavagna, Piazza Cordeviola n.21/1.

L'anno duemilaundici, addì ventinove del mese di dicembre, alle ore 15:30, presso la Sala Maggiore del Palazzo Comunale, previa notifica degli inviti personali, avvenuta nei modi e nei termini di legge, si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria – seduta pubblica di 1^a convocazione.

		Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.			Presenti	Assenti giust.	Assenti ingiust.
1)	Armanino Mauro	X			12)	La Cava Fabio	X		
2)	Bacchella Laura	X			13)	Landò Flavio	X		
3)	Barbieri Luigi	X			14)	Massari Federico		X	
4)	Brizzolara Gabriella		X		15)	Mondello Gabriella	X		
5)	Caveri Mauro	X			16)	Nucera Santo	X		
6)	Cesaris Valeria	X			17)	Pinasco Luigi	X		
7)	Chiappara Massimo		X		18)	Pittau Aurora		X	
8)	Daneri Marco Luigi	X			19)	Stefani Guido	X		
9)	Dasso Lorenzo	X			20)	Torchio Gino		X	
10)	Elia Vito		X		21)	Vaccarezza Giuliano	X		
11)	Imparato Carmine		X		Presenti n. 14 Assenti n. 7				

Presiede la seduta il Sindaco Sig. Giuliano Vaccarezza.

E' presente l'Assessore esterno Rag. Raffaele Manca.

Partecipa alla seduta il Vice Segretario Generale Dott.ssa Lorella Cella.

Si dà atto che all'appello effettuato dal Vice Segretario Generale Dott.ssa Lorella Cella risultano presenti n. 16 Consiglieri (assenti i Cons. Brizzolara, Chiappara, Elia, Massari e Pittau). Subito dopo l'appello (ore 15:39) escono dall'aula i Cons. Imperato e Torchio – Presenti n. 14.



IL CONSIGLIO COMUNALE

Su relazione dell'Assessore all'Urbanistica Dott.ssa Laura Bacchella ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale;

Richiamate:

- la deliberazioni del Consiglio Comunale n. 31 del 23/05/2008 con la quale sono stati formulati indirizzi e linee guida criteri formativi preliminari per la redazione di varianti allo S.U.G. con ricorso a S.U.A. che prevedano l'edificazione di forme di edilizia residenziale privata "prima casa" in contestualità con opere pubbliche di interesse generale per la qualificazione – riqualificazione urbana con localizzazione preliminare di intervento in Via Monte/Via Tedisio;

-la deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 20/04/2009 con la quale è stato espresso il preventivo assenso al progetto urbanistico proposto in data 26.03.2008 dalla Società DOMUS Srl con sede in Lavagna – Piazza Cordeviola n.21/1 – Presidente pro-tempore Dott. Giuseppe Sanguineti, in qualità di promissario di acquisto un complesso di aree site in Via Tedisio - Via Monte a N.C.T. Fg.10 mappale 2;

Ricordato che la proposta di variante allo S.U.G. in contestualità al proponendo S.U.A. finalizzata a introdurre una nuova zona di espansione residenziale denominata REC-5 art.11 N.d.A di P.R.G., è stata sottoposta il 02.07.2009 a Conferenza dei servizi referente:

Che nel corso di tale presentazione la Regione Liguria ha richiesto:

- chiarimenti in merito alla disponibilità delle aree interessate dalla variante, ai tempi ed alle modalità di attuazione del comparto "B" ai rapporti intercorrenti tra le previsioni del P.E.E.P./1976 e le previsioni progettuali dello S.U.A. in argomento per quanto concerne standards aree ac servizi e asservimenti, al reperimento standards relativi ed effettiva fruibilità degli stessi;
- evidenziato che la valutazione di tale variante e la relativa incidenza in termini volumetrici e di peso insediativo non può non tenere conto dell'attuale complessa situazione pianificatoria locale sovraordinata, a fronte sia delle valutazioni a suo tempo svolte nell'ambito dell'iter approvativo del P.R.G. che di quanto rilevato dal Servizio Pianificazione Generale della Provincia di Genova in merito ai rapporti dell'intervento con il P.T.C. (sistema del verde) e con la relativa disciplina;
- comunicata la necessità di sottoporre lo S.U.A. di che trattasi a verifica di assoggettabilità ai sensi del D.Lgs. 4/2008 sulla base di quanto esplicitato nel parere acquisito dal Settore Valutazione Impatto Ambientale con nota IN/2009/91794 del 30.07.2009;
- anticipato, in considerazione dei particolari requisiti paesistici, vegetazionali ed ambientali dell'area di intervento, la necessità di sottoporre lo SUA alle valutazioni del Comitato Tecnico Urbanistico;



Che l'Amministrazione Provinciale con nota prot.81869 del 07.07.2009 in ordine ai rapporti del S.U.A. con il P.T.C. della Provincia ha rilevato elementi di contrasto con le indicazioni del Sistema del Verde del PTC che classifica l'ambito d'intervento fra le "aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani" richiedendo una rielaborazione sostanziale;

Che a seguito degli approfondimenti istruttori con tutti gli Enti coinvolti nel procedimento è emersa l'esigenza di una completa revisione progettuale volta a contenere la volumetria, escludere dalle aree edificate l'ambito di uliveto classificato IS-MA dal vigente P.T.C.P. e modificare sostanzialmente la tipologia localizzazione degli edifici;

Che con nota prot.9011 del 08.04.2011 la Cooperativa Domus ha inviato una proposta preliminare di modifica in adeguamento, trasmessa con nota prot.10066 del 19.04.2011, alla Regione Liguria con richiesta (ai fini della celerità del procedimento) di una preliminare valutazione di merito per i successivi atti da assumersi in sede locale;

Che la Regione Liguria ha sottoposto la proposta modificativa al Comitato Tecnico Regionale per il Territorio - Servizio per la Pianificazione Territoriale che con il voto n. 40 del 02.08.2011 si è espresso in termini di non ammissibilità della proposta:

" Lo S.U.A. di che trattasi, seppure da ultimo ridimensionato (vedi schema di assetto Aprile 2011) rispetto all'originaria stesura del 2008, sia in termini di superficie territoriale coinvolta che di nuovo carico insediativo previsto, viene a configurare a tutti gli effetti una modifica sostanziale al vigente P.R.G., prevedendo l'attribuzione ex-novo di una quota di edificabilità a zone del territorio comunale che la pianificazione urbanistica locale, in sintonia e coerenza con gli indirizzi della pianificazione sovraordinata (P.T.C.P., P.T.C. provinciale ecc.) ha voluto preservare prive di qualsiasi nuova potenzialità volumetrica, sia per esplicita volontà di salvaguardia e conservazione delle peculiari caratteristiche vegetazionali e geomorfologiche e degli elementi paesistico-ambientali di pregio (zona E-APP agricola ad elevato impatto ambientale) che per esplicita scelta pianificatoria, zona RE-B zona satura soggetta a regime di mantenimento già asservita all'edificazione del PEEP/76 e zona "Vc" destinata al sistema infrastrutturale dei servizi ed al soddisfacimento sugli standards pubblici comunali oltrechè alla realizzazione di idonei servizi ad integrazione dell'esistente struttura urbana. La variante interessa pertanto differenti ambiti territoriali, caratterizzati da eterogenee caratteristiche morfologiche, paesaggistiche, ambientali e propone una trasformazione consistente, sia a livello insediativo che infrastrutturale della zona di "tutela paesistica e di pregio" individuata dalla pianificazione locale, a fronte della particolare funzione riconosciuta alla stessa in termini paesistico-ambientali, in quanto concretante fascia di pausa tra ambito urbano- edificato (vero e proprio tessuto urbano di Lavagna coincidente con l'ambito "TU" di PRG) e territorio agricolo.

L'assetto insediativo da ultimo sviluppato, mentre da un lato palesa la ponderata ricerca di una soluzione a livello di localizzazione e di rapporti piano altimetrici tra i corpi di fabbrica (scatola volumetrica, tipologia insediativa) che consenta una minor interferenza degli stessi con le visuali in direzione delle aree libere di pregio (gruppi di alberi e nuclei architettonici caratteristici del versante di S.Giulia, aree ricomprese nella tutela del sistema del verde provinciale e sottoposte a vincolo paesaggistico), dall'altro lascia ancora non del tutto pienamente risolto il problema delle modifiche morfologiche, peraltro in certo qual modo accentuate dall'ulteriore traslazione del sedime dei fabbricati nella parte più scoscesa del versante (ambito PG 2 a suscettività media del P.d.B. stralcio vigente), a ridosso dell'edilizia di via Ekengren, e dalla previsione di realizzare una struttura interrata per parcheggi pertinenziali completamente all'interno della perimetrazione dell'area "tribuna marittima a levante di Lavagna" individuata dal P.T.C. Provinciale – sistema del verde.

La configurazione urbanistica raggiunta, ha accentrato le nuove volumetrie e le relative opere infrastrutturali accessorie, nella parte dello S.U.A. ricadente in regime ID- MOA del P.T.C.P, residuando alla porzione del comparto ricadente in IS-MA, esclusivamente gli interventi finalizzati alla manutenzione, conservazione, riqualificazione dell'impianto ad uliveto esistente, attraverso il previsto riuso dello stesso quale "area a verde per sosta". Ciò ha consentito da un lato di operare nella prospettiva di un completamento del disegno urbano prefigurato per l'area dalla pianificazione territoriale



sovraordinata, in coerenza agli indirizzi della relativa disciplina paesistica, attraverso il riconoscimento di un nuovo modello organizzativo, mentre, dall'altro ha introdotto un evidente ulteriore elemento di eterogeneità con la proposta di una "ricercata" ed "innovativa" tipologia oltretutto di materiali estranei allo specifico contesto territoriale di intervento.

A fronte di quanto sopra, considerato che nel compendio in questione sono ancora riconoscibili e riscontrabili quei requisiti vegetazionali, morfologici, di localizzazione e di tipicità che costituiscono valori da tutelare e che hanno comportato la classificazione dello stesso quale ambito di pregio a livello paesistico-ambientale, si rileva che l'intervento di che trattasi, così come ad oggi ipotizzato:

- incide sull'equilibrio consolidato tra insediamenti ed ambiente circostante e sull'assetto urbano delineato dallo S.U.G. vigente (soggetto a revisione decennale ai sensi della L.R. 30/1992), prevedendo peraltro "un doppio asservimento" a scopi edificatori dell'area del PEEP/76- Via Ekengren con la conseguente attribuzione di un'edificabilità maggiore l'area che l' art.71 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. ritiene possibile solo nell'ambito del PUC;
- è in contrasto con il principio informatore della pianificazione territoriale relativo al "minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili con particolare riguardo a quelle riproducibili" sancito dall'art.2, comma 3 lett.a della l.r.36/1997, in quanto l'inserimento puntuale della nuova previsione edificatoria in contrasto con il PRG scaduto, in assenza di una complessiva ed organica analisi della situazione del territorio comunale che consenta di individuare gli squilibri e le potenzialità del territorio in termini di fabbisogni, di infrastrutture e servizi, necessità insediative e trasformative, vulnerabilità e limiti di riproducibilità dei caratteri fisici e paesistici dei siti, opportunità socio-economico;
- L'intervento seppur ridotto nelle quantità e ricondotto alla sostanziale coerenza con il P.T.C.P. in linea teorica, in quanto prevalentemente ricadente, come sopra evidenziato, in zona ID- MOA non raggiunge gli obiettivi dallo stesso perseguiti.

In conclusione sulla base dei rilievi come sopra espressi lo S.U.A. di che trattasi e la correlata variante al P.R.G. allo stesso sottesa non può essere ritenuto ammissibile e pertanto, anche in considerazione della particolare situazione pianificatoria del Comune (piano scaduto, di cui è stato peraltro preso atto della relativa inadeguatezza), si demanda alla C.A. la valutazione in merito alla compatibilità di tale previsione urbanistica nel contesto della descrizione fondativa, del documento degli obiettivi e della struttura del nuovo PUC che lo stesso Comune di Lavagna è tenuto a redigere ai sensi della L.R. 36/97 e s.m.i.

Che la G.R. con deliberazione n.1107 del 09.09.2011 ha condiviso le motivazioni espresse dal C.T.U. e ha dichiarato non ammissibile la proposta, anche in considerazione della particolare situazione pianificatoria del Comune, demandando la valutazione in merito alla compatibilità di tale previsione urbanistica nel contesto della descrizione fondativa del documento degli obiettivi e della struttura del nuovo P.U.C.;

Che con nota prot. n.31996 el 02.12.2011 pur trattandosi di procedimento speciale, ma riconducibile in quelli avviati su istanza di parte, sono stati comunicati al proponente i motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, a sensi dell' art.10 bis della legge n.15/2005.;

Che nel termine assegnato non sono state presentate osservazioni ;

Che conseguentemente può essere avviata la formale conclusione del procedimento concertativo previo assenso del Consiglio Comunale;

Che, ai sensi dell'articolo 59, comma 2, lettera e), della L.R. n.36/1997 e s.m., al fine dell'indizione della Conferenza di Servizi in seduta deliberante considerate le sostanziali modifiche al progetto presentato l'Amministrazione è tenuta ad acquisire comunque le determinazioni preventive del Consiglio Comunale;

Considerata la tipicità della determinazione da assumersi non si ritengono necessari gli adempimenti di pubblicità - partecipazione di cui all'art.59, comma 2, lett. b) della suddetta L.R. n.36/1997 e successive modifiche;



Ritenuto di aderire a quanto formulato con la deliberazione della G.R. n.1107 del 09.09.2011 avente per oggetto il diniego dell'intervento relativo al SUA di iniziativa privata in variante al P.R.G. e conseguentemente l'introduzione di nuova zona residenziale RE-C5 in via Tedisio e le motivazioni riportate nel voto del Comitato Tecnico Regionale per il territorio Sezione per la Pianificazione Territoriale e Urbanistica n.40 del 02.08.2011 sopra riportato al fine della formale conclusione del procedimento;

Dato atto, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni, seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore dei Servizi alle Imprese ed al Territorio ing. Renato Cogorno in ordine alla regolarità tecnica in data 15/12/2011;

Preso atto che la presente deliberazione non comporta alcuna assunzione di spesa o introito a carico del Bilancio comunale, ne' alcun riscontro contabile, onde non viene richiesto parere di regolarità contabile ex art. 49, 1° comma, del D.Lgs. n. 267/2000, ne' attestazione di copertura finanziaria ex art. 153, 5° comma del D.Lgs. 267/2000;

Rilevato che l'istruttoria del presente atto è stata svolta dal Responsabile del Procedimento Sig. Geom. Pietro Bonicelli;

Vista la Legge Regionale n. 36 del 04.09.1997 e successive modifiche ed integrazioni con particolare riferimento Legge Regionale n.19 del 03.05.2002;

Visto l'art. 42 del Decreto Legislativo 18.08.2000 n. 267;

Il Consiglio prende atto che la verbalizzazione degli interventi, svolta mediante sbobinatura da parte di una ditta incaricata dal Comune, verrà approvata in un prossimo Consiglio e quindi allegata successivamente al presente verbale.

Il **Sindaco – Presidente** pone in votazione il provvedimento per alzata di mano, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 14 (assenti i Cons. Brizzolara, Chiappara, Elia, Imperato, Massari, Pittau e Torchio), votanti n. 9, astenuti n. 5 (Cons. Barbieri, La Cava, Landò, Mondello e Nucera), favorevoli n. 9

DELIBERA

1. di recepire e prendere atto le determinazioni regionali di cui alla deliberazione G.R. n.1107 del 09.09.2011 in termini negativi all'intervento relativo allo SUA di iniziativa privata proposto dalla Cooperativa DOMUS srl di Lavagna in variante al PRG relativo all'introduzione di una nuova zona residenziale RE-C 5 Via Tedisio, ai fine della formale conclusione del relativo procedimento in vista dell'indizione della Conferenza dei Servizi in seduta deliberante (ai sensi dell'articolo 59, comma 2, lettera e), della L.R. n.36/1997 e successive modifiche ed integrazioni in ordine alle modifiche apportate al progetto approvato con la delibera di Consiglio Comunale n. 28 del 20.04.2009);



2. di dare atto che una eventuale rivalutazione in merito alla compatibilità di tale proposta urbanistica potrà essere vista nel contesto della descrizione fondata del documento degli obiettivi e della struttura del nuovo PUC da redigere ai sensi della L.R. 36/97;
3. di non ritenere necessari gli adempimenti di pubblicità - partecipazione di cui all'art.59, comma 2, lett. b) della suddetta L.R. n.36/1997 e successive modifiche;
4. di confermare il Dirigente del Settore dei Servizi alle Imprese ed al Territorio Ing. Renato Cogorno quale rappresentante dell'Ente nella Conferenza di che trattasi, dando allo stesso il più ampio mandato di esprimere la volontà dell'Amministrazione nell'ambito delle competenze istituzionali nei limiti del presente atto;
5. di revocare conseguentemente l'assegnazione in via provvisoria dei terreni di proprietà comunale a N.C.T. Fg.2 mapp.907 e 1791 porzione per complessivi mq.2580 alla Cooperativa Domus srl di Lavagna confermando che gli stessi permangono ad oggi nel demanio pubblico comunale;
6. di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Geom. Pietro Bonicelli, il quale ha curato l'istruttoria ed è incaricato di ogni ulteriore atto in esecuzione alla presente deliberazione ai sensi dell'art. 6 della Legge 07.08.1990, n. 241 (nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi).

LEGENDA abbreviazioni :

- G.R. *Delibera Giunta Regionale*
S.U.G. *Strumento urbanistico Generale*
S.U.A. *Strumento urbanistico attuativo*
P.R.G. *Piano Regolatore Generale*
RE-C / RE-B / PEEP/76 / E-APP / *Zone urbanistiche di PRG*
ID-MOA – IS-MA - TU *Zona piano territoriale (vedi anche disciplina paesistica locale)*
P.T.C.P. *Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico*
P.T.C. *Piano Territoriale di Coordinamento*
P.d.B. *Piano di bacino*
N.d.A. *Nome di attuazione di P.R.G.*
P.U.C. *Piano urbanistico comunale*

Quindi, stante l'urgenza di darne immediata esecuzione, il **Sindaco – Presidente** pone in votazione per alzata di mano l'immediata eseguibilità del provvedimento, il cui esito è il seguente:

- presenti n. 14 (assenti i Cons. Brizzolara, Chiappara, Elia, Imperato, Massari, Pittau e Torchio), votanti n. 9, astenuti n. 5 (Cons. Barbieri, La Cava, Landò, Mondello e Nucera), favorevoli n. 9



Pertanto,

IL CONSIGLIO COMUNALE

Visto l'esito della votazione sopra riportata,

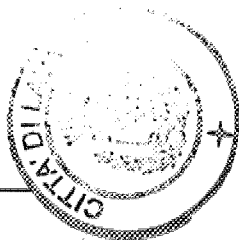
DELIBERA

di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, 4° comma, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

BP/fs

Letto, approvato e sottoscritto.

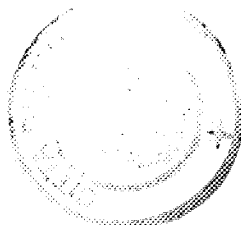
Il Sindaco
(G. Vaccarezza)



Il Vice Segretario Generale
(L. Cella)

=====

Publicata in data 30 DIC. 2011 sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



Il Messo Comunale

=====

La presente deliberazione è stata pubblicata sul sito informatico di questo Comune nei termini suindicati ed è divenuta esecutiva il _____, ai sensi dell'art. 134, comma 3, del D.Lvo 18/08/2000 n. 267.

Lavagna, _____

Il Vice Segretario Generale
(L. Cella)
