



**PROVINCIA DI GENOVA**  
**PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE**

DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO  
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO

Prot. Generale N. 0034871 / 2014  
Atto N. 1416

**OGGETTO: COMUNE di LAVAGNA**  
**Approvazione con introduzione di prescrizioni della Variante al Piano Regolatore Generale vigente, di esclusivo interesse locale, per modifica alla disciplina della "zona cantieristica RC - Via dei Devoto - (satura e di riqualificazione)" finalizzata all'individuazione di una normativa puntuale volta alla riqualificazione degli insediamenti cantieristici presenti corredata di integrazione alla disciplina paesistica di livello puntuale per la zona stessa.**

In data 03/04/2014 il/la sottoscritto/a **PASETTI ANDREA ANSELMO** ha adottato il provvedimento Dirigenziale di seguito riportato.

Visti l'Art. 107, commi 1, 2 e 3 del T.U. "Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali", approvato con D.Lgs. n. 267 del 18-08-2000 e l'Art. 33 dello Statuto della Provincia di Genova;

Visto altresì l'Art. 4, comma 2 del D.Lgs 165/01;

Richiamato il vigente Regolamento sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;  
Vista la Legge Urbanistica Regionale 4/9/1997 n. 36, la quale dispone - sub art. 85, comma 1, lett. b) n. 1 - che l'approvazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali di esclusivo interesse locale di cui all'art. 2 della L.R. 9/1983 e s.m.i., rientra nelle competenze della Provincia;

Premesso che il Comune di Lavagna:

- é dotato di P.R.G. approvato con D.P.G.R. n. 287 del 14.09.98;
- con D.C.C. n. 49 del 20.07.2011 ha adottato la variante parziale al vigente P.R.G. in oggetto indicata;
- con D.C.C. n. 3 del 24.02.2012 ha preso atto che a seguito della pubblicazione e del deposito dei relativi atti ed elaborati, nei termini di legge, non sono pervenute né osservazioni, né opposizioni alla medesima variante urbanistica;
- con nota n. 6809 del 12.03.2012, pervenuta in data 14.03.2012 ed assunta al protocollo in pari data col n.33756, ha trasmesso gli atti ed elaborati della variante alla Provincia di Genova per la relativa approvazione;
- con nota n. 27229 del 10.10.2013, pervenuta in data 18.10.2013 ed assunta al protocollo in pari data col n.106685, ha trasmesso alcune integrazioni e precisazioni in merito al testo della nuova normativa adottata facendo seguito alle richieste formulate dall'Ufficio Strumenti Urbanistici di questa Provincia con nota n. 91555 del 17.07.2012.

Premesso che con precedente DCC n. n. 34/2006 la Civica Amministrazione aveva adottato una prima variante relativa all'intera zona Cantieristica RC - Via dei Devoto (satura e di riqualificazione) che, come esplicitamente indicato nella sopra citata DCC n. 49/2011, non ha avuto seguito né efficacia e che quindi il Comune stesso con la nuova deliberazione ha inteso "revocare ed annullare".

Premesso inoltre che a seguito di quanto nelle premesse indicato, viste le integrazioni pervenute da parte del Comune con la citata nota 27299/2013 sopra richiamata, questa Provincia ha richiesto, con nota prot. 81236 del 31.09.2013, alcune precisazioni sia al Comune che al Dipartimento Ambiente - Settore gestione integrata dei rifiuti e delle risorse idriche della Regione Liguria, al quale Dipartimento è stato richiesto di esprimere il necessario parere di competenza in merito all'ammissibilità e sostenibilità della variante in parola avuto riguardo alle disposizioni della l.r. 4/2012, essendo il Comune di Lavagna inserito tra i Comuni

ricompresi negli elenchi della medesima legge come comuni interessati da criticità nella dotazione di impianti per la depurazione delle acque.

A tale richiesta, esaminati gli elaborati della variante come sopra già integrati dal Comune, il Dipartimento regionale in argomento ha formulato il proprio parere favorevole con nota n. 197737 del 21.11.2013, pervenuta alla Provincia in data 03.12.2013 e protocollata in pari data con il n. 123260, come più oltre specificato.

Posto che gli elaborati adottati dal Comune e successivamente integrati a seguito delle note sopra richiamate sono i seguenti:

- Relazione generale con
  - Inquadramento territoriale CTR - PRG - Catastale
  - Inquadramento territoriale - cartografia Piani sovraordinati
  - Normativa e cartografia PRG vigente
  - Normativa e cartografia PRG variato
  - Integrazione disciplina paesistica
  - Schede dei progetti speciali
  - Documentazione fotografica
- Relazione integrativa

Atteso che la variante di che trattasi, così come adottata dal Comune, comporta la modifica e l'integrazione della disciplina relativa alla zona di PRG denominata "Zona Cantieristica – Riqualficazione RC ex P.P.E della zona 2 portuale Porto Turistico" di Lavagna, limitatamente e con puntuale riguardo ai due ambiti individuati come "Colonia Stella Maris" ed "ex Distilleria Pinasco", mediante l'introduzione di specificazioni normative per l'attuazione di progetti di riqualficazione degli immobili presenti, in parte già previsti dal PRG, e con correlate indicazioni planimetriche introdotte come specificazioni della vigente normativa, per la cui attuazione già il PRG prevede la preventiva approvazione di P.P. e/o di POI, ovvero il rilascio di Concessione Edilizia Convenzionata.

Atteso altresì che la proposta modifica normativa prevede l'attuazione di interventi di miglioramento e riqualficazione dei due cantieri in parola, attraverso la demolizione e ricomposizione della superficie coperta attuale, nonché l'ampliamento degli edifici produttivi esistenti all'interno dei due lotti n.1 "Colonia Stella Maris" e n.4 "ex Distilleria Pinasco", interventi che risultano in parte già previsti dal P.R.G. e che la nuova normativa, anche mediante puntuale rappresentazione cartografica e definizione di apposita Disciplina Paesistica, meglio individua, con definizione di due progetti speciali volti a dare "immediata attuazione" agli interventi stessi.

Nel dettaglio le nuove disposizioni normative prevedono per i due lotti / progetti speciali con:

- ristrutturazione dei fabbricati esistenti, previa demolizione e ricostruzione accorpata della superficie coperta esistente (sub lotti A) - interventi di immediata attuazione;
- parziale ampliamento della superficie coperta al fine di consentire anche la saturazione dei lotti esistenti attraverso due successive fasi di intervento di cui la seconda, con cui si intenderebbe appunto integrare la superficie coperta già oggi esistente per il rispettivo completamento, da attuarsi successivamente al superamento e risoluzione delle attuali criticità di natura idraulica (le aree interessate dalla variante risultano in Fascia "A" del Piano di Bacino dell'ambito 16) (sub lotti B);
- nel caso del progetto speciale 1 - sub lotto C - zona cantieristica Saturata - RC - ove si richiamano le norme di attuazione del PRG vigente; si prevede l'attuazione con SUA per ciascun intero lotto;
- migliore specificazione della disciplina paesistica di livello puntuale mirata all'attuazione degli interventi consentiti.

Preso atto che la Civica Amministrazione ha qualificato la variante ora in esame come variante di esclusivo interesse locale, ai sensi del 1° comma, lett. b) dell'art. 2 della L.R. 24/3/1983 n. 9 e s.m.i., in quanto interessa aree in tessuto urbano, già occupate da strutture produttive che si intendono riattivare con interventi di integrazione e riqualficazione urbanistico - edilizia, che prevedono uncontento completamento dell'esistente.

Preso atto altresì che, come più sopra richiamato con riferimento alla verifica di assoggettabilità alla VAS (D lgs. n. 152/2006 e smi.) il progetto urbanistico in parola è stato sottoposto dal Comune in via preliminare alla Regione Liguria – Dipartimento Ambiente – Valutazione di impatto ambientale, che esaminati gli atti ed elaborati presentati dallo stesso Comune con nota n. PG./2011/75008, come puntualmente indicato anche nella delibera di adozione della variante in argomento, li ha ritenuti non significativi dal punto di vista ambientale e non rientranti nei disposti del D.lgs. n. 152/2006 e smi. in materia di VAS riscontrando che "Il progetto urbanistico non modifica i parametri urbanistici del PRG vigente e interviene solo sulle modalità autorizzative".

Rilevato che le aree interessate dalla variante urbanistica sono soggette al vincolo paesistico - ambientale, di cui al D. Lgs. 42/2004 e smi. essendo ricomprese nella fascia dei 300 m. dalla linea del mare, mentre per

quanto attiene al vigente P.T.C.P. risultano soggette ai seguenti regimi normativi:

- Assetto Insediativo: TU – Aree urbane: tessuti urbani (art. 38 N.T.A), parti del territorio nelle quali prevalgono, rispetto agli obiettivi propri del Piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico, talché le stesse non sono assoggettate a specifica ed autonoma disciplina paesistica;
- Assetto geomorfologico: MO-B - Modificabilità di tipo B (art. 67 N.T.A.);
- Assetto vegetazionale: COLL-ISS - Colture agricole/Impianti Sparsi di Serre (art. 60 N.T.A.).

Rilevato altresì che in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, approvato con D.C.P. n. 1 del 22.01.2002, le aree interessate dalla variante urbanistica ricadono nell'Ambito 2.2 – Entella, la cui missione di pianificazione affidata dal Piano prevede azioni di "ristrutturazione ed integrazione per consolidare il ruolo di polarità territoriale che lo caratterizza nell'area del Tigullio, azioni di riqualificazione degli assetti urbani inefficienti e tutela dei valori ambientali e paesaggistici diffusamente presenti", talché non si rilevano criticità in ordine alle modifiche e migliori specificazioni normative, trattandosi infatti di indicazioni puntuali che non interferiscono con le specifiche disposizioni normative dello stesso PTC, non comportano la compromissione di valori puntuali specificatamente tutelati dal P.T.C. provinciale e risultano coerenti con la Missione di Pianificazione in argomento, avuto particolare riguardo alla riqualificazione e riattivazione del sito interessato in oggi "inefficiente", ferma restando comunque l'esigenza di assicurare con la nuova normativa la tutela dei valori ambientali presenti e il superamento delle criticità riscontrate.

Atteso che a seguito delle richieste formulate con le note in premessa richiamate da parte della Direzione Pianificazione generale e di bacino di questa Provincia, la Civica Amministrazione ha fornito gli elaborati e gli approfondimenti richiesti in particolare volti a :

- fornire i necessari approfondimenti degli aspetti di validità, coerenza, conformità con il Piano di Bacino stralcio dell'ambito 16 Entella;
- specificare il peso insediativo derivante dall'attuazione della variate proposta.

A seguito dell'esame di quanto sopra prodotto, si formulano le seguenti osservazioni:

1) Con riferimento agli aspetti di pericolosità dettati dalla presenza della "Fascia A" del Piano di bacino 16 al cui interno rientrano i lotti interessati dalla variante stessa, non possono non confermarsi le esigenze già segnalate con la nota provinciale di particolare attenzione riguardo ai previsti futuri ampliamenti: la nuova normativa proposta dal Comune suddivide infatti gli interventi sostanzialmente in due fasi successive, condizionando la seconda, che prevede aumenti di volume, alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza del fiume Entella.

A tale proposito, per quanto attinente alla "seconda fase - sublotti B", si deve osservare che la previsione di interventi di ampliamento dell'attuale superficie coperta, deve non solo comportare l'eliminazione del pericolo di fascia A, senza aggravio del rischio, ma risultare assentibile dalla disciplina del P.di B..

Dalle documentazioni e integrazioni prodotte si riscontra invece che gli elaborati della Variante sono stati completati con gli elementi richiesti con la ridetta nota prot. n. 91555/2012, nei seguenti termini:

- è stato inserito il capitolo 11 della relazione geologica, riguardante, fra l'altro, gli interventi di riduzione della vulnerabilità, all'interno del capitolo "Normativa e cartografia del PRG variato", nella relazione urbanistica, modificando le "Linee guida" in "Norme geologiche";
- è stato valutato con esito positivo, all'interno delle note tecniche – integrative, a data 30 novembre 2012, l'effetto della prescritta riduzione di vulnerabilità degli edifici sulla capacità di invaso dell'area interessata dalla fascia di inondabilità A;
- è stata formulata, all'interno dello stesso elaborato, con esito positivo, un'analisi di vulnerabilità e di rischio attraverso le consuete formule, valutando analiticamente, in particolare, il rapporto tra la riduzione della vulnerabilità, introdotta attraverso le necessarie prescrizioni contenute nella relazione geologica, e il prevedibile aumento del valore economico degli elementi a rischio.

Non appaiono peraltro essere stati ancora accolti e definiti negli elaborati integrativi i suggerimenti che con la prima nota erano stati formulati con riguardo alla realizzazione di interventi di riqualificazione fluvio – marina.

2) Con riferimento alla presenza o meno di un incremento del carico insediativo esistente per effetto di quanto introdotto con la variante urbanistica in parola, è stata predisposta apposita relazione con la quale tale parametri sono stati verificati con riferimento sia agli interventi di mera demolizione e ricostruzione accorpata delle superfici coperte esistenti (immediata attuazione) sia per la fase di completamento, valutati sulla base delle superfici lorde di pavimento trattandosi di destinazioni produttive, da cui risulterebbe che in entrambi i lotti l'attuazione delle nuove previsioni non determinerebbe comunque aumento delle superfici lorde complessivamente realizzabili per effetto degli ampliamenti che già il PRG vigente consentirebbe, dovendosi peraltro evidenziare che gli interventi che risulterebbero assentibili per effetto della disciplina introdotta per i sub lotti "B" determinerebbero comunque la saturazione di ciascun lotto 1 e 2 con conseguente aumento dell'attuale superficie coperta ivi presente.

Considerato altresì che a seguito delle richieste di parere formulate sia dal Comune che dalla Provincia con proprie note al Dipartimento Ambiente della Regione Liguria, lo stesso, in particolare con la sopra citata nota

PG/2013/197737, esaminata la documentazione nel merito prodotta dal Comune, ha preso atto che "l'intervento (come previsto dalla variante) prevede locale sistema di depurazione in grado, per tipologia, di fornire trattamento appropriato.

Risulta tuttavia necessario formulare le seguenti puntualizzazioni:

- la localizzazione progettuale dovrà essere evidenziata rispetto alla cartografia dell'agglomerato, come in base al contributo di settore allegato alla nota del Dipartimento Ambiente in data 10/05/2012 - prot.PG/2012/70486;
- il previsto impianto di depurazione dovrà essere in grado di rispettare i limiti di cui alla Tabella 1, Allegato 5, del D.Lgs. n° 152/2006;
- il soggetto gestore della pubblica fognatura verifichi che il previsto carico aggiuntivo di acque reflue possa essere sostenuto dall'attuale dimensionamento dei collettori."

Per quanto sopra premesso e considerato, le motivazioni addotte dalla Civica Amministrazione ed evidenziate nei propri atti si ritengono in linea generale condivisibili e tali da consentire di esprimere parere favorevole all'approvazione della variante al vigente P.R.G. del Comune di Lavagna in argomento, riconoscendosi infatti la sua finalizzazione alla migliore definizione della normativa vigente per la Zona Cantieristica – Riqualificazione RC ex P.P.E della zona 2 portuale Porto Turistico limitatamente ed avuto riguardo ai due lotti denominati "Colonia Stella Maris" ed "ex Distilleria Pinasco", per assicurare una più immediata operatività delle previsioni e la celere attuazione degli interventi, soprattutto al fine di consentire la rivitalizzazione delle aree in questione con ripresa e sviluppo delle attività produttive che caratterizzavano il territorio comunale e allo stato attuale sospese.

Peraltro, in ragione delle evidenziate criticità derivanti in particolare dalla situazione idraulica presente sull'area e dalle conseguenti indicazioni e disposizioni normative dettate dal vigente Piano di Bacino dell'ambito 16 (approvato nel con DGP. n. 171/2011 e modificato nel 2013 DGP n. 121), di cui all'art. 15 - Fasce di inondabilità, non può non evidenziarsi come le previsioni normative dettate dalla disciplina adottata dal Comune per le "seconde fasi" di attuazione di cui ai sub-lotti B, porterebbero ad una estensione della superficie coperta attuale, proponendo infatti la saturazione dei lotti complessivamente interessati, con conseguente contrasto con il ridetto P. di B. che non consente interventi di nuova edificazione, né di ampliamento dei manufatti esistenti (al riguardo è da segnalarsi che per effetto delle disposizioni del ridetto P. di B. non risulterebbero comunque assentibili neppure gli ampliamenti già individuati dalla normativa del vigente P.R.G., approvata antecedentemente allo stesso Piano sovraordinato).

Pertanto, al fine di assicurare che la variante qui approvata sia tale da esplicitare in modo chiaro l'attuabilità delle previsioni in rapporto al ridetto Piano di Bacino dell'ambito 16, si ritiene necessaria la migliore specificazione del testo normativo adottato dal Comune nei termini indicati di seguito nel dispositivo con la prescrizione a).

In ragione delle opportunità di riqualificazione delle aree interessate che la variante in parola, e la nuova normativa con la stessa definita, può individuare, nonché viste le "puntualizzazioni" dettate dal Dipartimento Ambiente della Regione Liguria con la sopra citata nota nel merito della specificazione degli interventi necessari per il sistema della depurazione delle acque, si ritiene necessaria l'introduzione delle ulteriori prescrizioni b) e c) indicate sempre nel dispositivo, che consentono di definire in modo completo gli interventi assentibili a seguito della ridefinita disciplina del PRG in modo effettivamente sostenibile per quanto attiene ai profili ambientali e per il migliore inserimento nel contesto edificato ed in quello fluvio-marino esistenti al contorno.

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato

## DISPONE

**1. L'approvazione**, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 85 - comma 1, lett. b), punto 1) della L.R. 36/1997 e smi., della Variante al vigente Piano Regolatore Generale, adottata dal Comune di Lavagna con D.C.C. n. 49/2011 e D.C.C. n. 3/2012 e relativa alla modifica alla disciplina della "Zona cantieristica RC - Via dei Devoto - (satura e di riqualificazione)" concernente l'individuazione di una normativa puntuale volta alla riqualificazione degli insediamenti presenti nei lotti denominati "Colonia Stella Maris" ed "ex Distilleria Pinasco", corredata di integrazione alla disciplina paesistica di livello puntuale, subordinatamente all'introduzione delle seguenti prescrizioni finalizzate al debito raccordo e alla complessiva ammissibilità degli interventi con le disposizione del Piano di Bacino dell'Ambito 16 - Entella:

*a) le nuove norme definite dalla Variante in oggetto per i due lotti denominati "Colonia Stella Maris" ed "ex Distilleria Pinasco", ricompresi nella Zona Cantieristica – Riqualificazione RC ex P.P.E della zona 2 portuale Porto Turistico, devono essere meglio specificate con riferimento all'assentibilità degli interventi proposti per i sub lotti "B" in rapporto al Piano di Bacino dell'Ambito 16, integrando quindi la disciplina di ciascuno dei progetti speciali nei seguenti termini:*

... omissis ...

"Progetto Speciale 1 / 2 .....

Comprende l'immobile e l'area di pertinenza dell'ex ....., così come perimetrata nella cartografia di Piano.

Per tale immobile si prevede un intervento di ristrutturazione edilizia, anche mediante totale demolizione e ricostruzione dell'attuale superficie coperta, nonché la possibilità di ampliamento della stessa superficie sino alla saturazione delle aree libere previa predisposizione di un Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero lotto che individui due sub ambiti "A" e "B" e con le seguenti condizioni :

- lo S.U.A. deve individuare due sublotto di cui
  - il primo - sublotto "A" - potrà essere di immediata attuazione con possibilità quindi per il Comune di rilasciare i relativi permessi di costruire convenzionati finalizzati alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione e ricomposizione planimetrica senza aumento di superficie coperta;
  - il secondo - sublotto "B" - finalizzato al completamento degli immobili e della superficie coperta esistente sino alla saturazione delle aree libere, la cui attuazione è subordinata all'approvazione della variante al Piano di Bacino dell'Ambito 16 - Entella ed alla sua efficacia a seguito della realizzazione delle opere previste dal stesso Piano per la messa in sicurezza dell'ambito, che consenta quindi la realizzazione degli interventi indicati per il sublotto "B" e quindi il rilascio dei titoli edilizi da parte del Comune;

... omissis...

b) con riferimento agli aspetti afferenti la depurazione delle acque, la normativa venga integrata con le "puntualizzazioni" indicate dal Dipartimento Ambiente della Regione Liguria con la nota PG/2013/197737, come sopra riportate, che dovranno altresì essere oggetto delle Convenzioni stipulate dai soggetti attuatori con il Comune;

c) la nuova disciplina come sopra modificata e i relativi progetti speciali (norme e cartografie / schede progetti) venga integrata con la previsione di interventi finalizzati all'inserimento di elementi naturalistici, quali schermature e diaframmi vegetazionali, da attuarsi con essenze vegetali idonee al sito e sistemazione di superfici permeabili, atti a migliorare il rapporto tra le nuove sistemazioni e ricostruzioni con l'assetto fluviale (lotto prospiciente l'Entella) e con quello marino.

2. che gli elaborati della Variante come sopra approvata, saranno visti dall'Ufficio Strumenti Urbanistici della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino di questa Provincia, e depositati quindi agli atti della stessa, a seguito dell'adeguamento della nuova normativa alle prescrizioni sopra indicate e al debito collazionamento complessivo;

3. che il presente Provvedimento sia reso noto mediante:  
pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, a cura dell'Amministrazione Provinciale ed all'Albo Pretorio on line della Provincia;  
mentre il deposito, con i relativi allegati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria del Comune di Lavagna, a norma dell'art. 10, 6° comma, della Legge Urbanistica n. 1150/1942, potrà essere effettuato da parte del Comune successivamente alla verifica dell'avvenuto collazionamento.


4. che il presente Provvedimento, condizionato all'osservanza delle prescrizioni qui formulate a norma dell'art. 5, della Legge Regionale 17/1/1980 n. 9, acquista efficacia solo a seguito dell'accettazione integrale della prescrizione stessa da effettuarsi con deliberazione del Consiglio Comunale e del conseguente adeguamento ad essa dei relativi atti.

Si informa che avverso il presente provvedimento è ammesso ricorso in sede giurisdizionale al Tribunale Amministrativo Regionale, ai sensi del d. lgs 2 luglio 2010, n. 104, ovvero di ricorso straordinario al Capo dello Stato, ai sensi del d.p.r. 24.11.71, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di ricevimento del presente atto

IL DIRETTORE  
Arch. Andrea PASETTI



IN PUBBLICAZIONE ALL'ALBO PRETORIO ON LINE  
DELLA PROVINCIA DI GENOVA PER 15 GIORNI  
DAL <sup>dal</sup> 4 APR. 2014

 Responsabile della Pubblicazione 