



REGIONE LIGURIA

DIREZIONE GENERALE POLITICHE
ABITATIVE, TERRITORIO E
DEMANIO COSTIERO

SERVIZIO URBANISTICA

Pec

COMUNE DI ALBENGA Comune di Albenga	E
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE DIGITALE	
Protocollo N.0002926/2026 del 22/01/2026	
Firmatario: LUANA LAPINI	

Class. 2023/11.6.3/26

Allegati: 1

Al Comune di Albenga (Sv)

Alla Provincia di Savona

Oggetto: Comune di Albenga (Sv) - Approvazione di variante al PRG correlata al progetto di demolizione di un manufatto non abitativo in località Rollo e ricostruzione con ampliamento di un manufatto abitativo in località Vadino ai sensi dell'art. 7 della l.r. 49/2009

Con la presente si trasmette copia del decreto del Direttore Generale n. 312 del 20.1.2026 relativo all'approvazione della variante in oggetto, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della l.r. n. 49/2009 e s.m. e dell'articolo 80 della l.r. n. 11/2015, a condizione dell'accettazione da parte del Consiglio comunale delle prescrizioni ivi indicate, variante la cui efficacia è subordinata all'esito della positiva conclusione della Conferenza dei Servizi da convocare da codesto Comune per l'approvazione del progetto ai sensi dell'art. 59 della l.r. n. 36/1997.

Nell'informare che del suddetto decreto è in corso la pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione ed, in forma integrale, sul sito informatico regionale, si fa presente che codesto Comune dovrà espletare i successivi incombeni di pubblicità di sua competenza.

Si segnala che non vengono trasmessi gli elaborati "stralci cartografici" approvati con il sopra citato decreto n. 312/2026, in quanto gli stessi sono già in possesso di codesto Comune, mentre l'Allegato A) e l'Allegato B), recanti rispettivamente la disciplina della *nuova sotto-zona 39 dell'Ambito E1* e della *nuova zona RB2 dell'Ambito RB*, risultano allegati alla Relazione Tecnica n. 45 del 17.12.2025, facente parte integrante e sostanziale del decreto n. 312/2026.

Distinti Saluti

Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)



Regione Liguria – Giunta Regionale

Oggetto	Comune di Albenga (Sv) - Approvazione di variante al PRG correlata al progetto di demolizione di un manufatto non abitativo in località Rollo e ricostruzione con ampliamento di un manufatto abitativo in località Vadino ai sensi dell'art. 7 della l.r. 49/2009
Tipo Atto	Decreto del Direttore Generale
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Dipartimento Competente	Direzione generale Politiche abitative, territorio e demanio costiero
Soggetto Emanante	Silvia RISSO in sostituzione di Alessandro CROCE
Responsabile Procedimento	Maurizio DE LORENZI
Soggetto Responsabile	Luana LAPINI

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
-

IL DIRETTORE GENERALE

Vista la Legge 17 agosto 1942 n. 1150 "Legge Urbanistica" e s.m.;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s. m.;

Vista la Legge Regionale 3 novembre 2009 n. 49 (Misure urgenti per il rilancio dell'attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico-edilizio) e s.m.;

Vista la Legge Regionale 10 agosto 2012 n. 32, recante "Disposizioni in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e modifiche alla legge regionale 30 dicembre 1998 (disciplina della valutazione di impatto ambientale) e s. m.;

Visto l'articolo 80, comma 1, lett. a), n. 1 della legge regionale 2 aprile 2015 n. 11 (Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36);

Visto l'art. 5 della legge regionale 17 gennaio 1980 n. 9 e s.m. recante "Snellimento delle procedure di formazione degli strumenti urbanistici e modifiche alla legge regionale 24 maggio 1972 n. 8 e successive variazioni nella parte relativa alle competenze degli organi regionali", tuttora applicabile in via transitoria a norma dell'art. 80, comma 1, lettera a), numero 3) della legge regionale 2 aprile 2015 n. 11, di modifica della l.r. n. 36/1997;

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 (Disciplina dell'organizzazione amministrativa e della dirigenza della Regione Liguria) e, in particolare, l'articolo 4, comma 5, come da ultimo modificato dall'articolo 3 della legge regionale 3 febbraio 2025, n. 1 (Interventi di adeguamento all'ordinamento regionale);

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 dell'Area Sviluppo e Tutela del Territorio, Infrastrutture e Trasporti n. 2551 del 4 aprile 2025, avente 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 Albenga è dotato di PRG approvato con DPGR n. 136 del 3.8.194.2.2002, dotato di disciplina paesistica di livello puntuale e pertanto soggetto alle limitazioni di cui all'art. 47 ter della l.r. 36/1997 e s.m.;

Che in data 18.2.2011 è stata presentata al Comune di Albenga istanza, ai sensi dell'art. 7 della l.r. 49/2009, volta all'approvazione di un progetto di demolizione di un manufatto non abitativo in loc. Rollo e ricostruzione, con ampliamento, di un edificio abitativo in loc. Vadino, comportante variante al vigente PRG;

Che la Civica Amministrazione:

- con DCC n.13 dell'11.1.2013 ha espresso l'assenso al progetto di che trattasi ed ha adottato la correlata variante al vigente PRG;
- ha convocato, per il giorno 9.10.2013, la Conferenza di Servizi ai sensi dell'allora vigente art. 59 della l.r. 36/1997 e s.m.;

Che il Settore regionale VIA e Sviluppo Sostenibile, con Decreto n. 1702 del 10.4.2017, ha escluso dalla procedura di VAS di cui alla l.r. n.32/2012 la variante in oggetto, subordinatamente all'ottemperanza di alcune condizioni e prescrizioni;

Che il Servizio Urbanistica, da ultimo con nota prot. 11185 del 10.1.2025, ha richiesto alla Civica Amministrazione integrazioni documentali;

Che il Comune, con nota n. 33662 dell'1.8.2025, assunta a protocollo regionale n. 381459 del 4.8.2025, ha trasmesso le integrazioni come sopra richieste;

CONSIDERATO

Che, sotto il profilo urbanistico, il vigente PRG classifica:

- l'area oggetto di demolizione come Zona "DE – zone produttive comprese nell'ambito agricolo E1", disciplinata dall'art. 42 delle relative norme di attuazione;
- l'area oggetto di ricostruzione come Ambito "B2", che interessa le aree destinate all'edilizia residenziale di tipo estensivo e le attività di servizio compatibili;

Che, sotto il profilo pianificatorio, l'area oggetto di demolizione è classificata dal PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, in "ID-MA – Insediamenti Diffusi soggetti al Regime normativo di Mantenimento", disciplinato dall'art. 44 delle relative Norme di Attuazione, mentre l'area oggetto di ricostruzione è classificata prevalentemente in "TU- Tessuti Urbani" ed in parte marginale in "IS-MA – Insediamenti Sparsi soggetti al Regime normativo di Mantenimento", disciplinati rispettivamente dagli artt. 38 e 49 delle relative Norme di Attuazione;

Che la variante in argomento - come in dettaglio illustrato nella Relazione Tecnica n. 45 del 17.12.2025, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale – consiste nelle seguenti modifiche:

- per l'area oggetto di demolizione, nello stralcio dalla vigente zona "DE" e nella relativa riclassificazione, all'interno della più ampia zona E1, come nuova sotto-zona "E1 39", con la relativa disciplina, per destinare l'area a parcheggio pubblico a raso e ad area per manovra di mezzi pesanti;
- per l'area oggetto di ricostruzione, nella riclassificazione nella nuova zona "RB2 – piano casa – Via Tiziano", ricompresa all'interno del più ampio Ambito "B2" a destinazione residenziale, con la relativa disciplina, nella quale trasferire la volumetria demolita e incrementata ai sensi dell'art. 7 della L.r. n. 49/2009;

Che la Regione è competente all'approvazione della variante al vigente PRG ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della l.r. n. 49/2009 e dell'articolo 81, comma 1, lett.a) della l.r. 11/2015, variante non soggetta alle limitazioni di cui all'art. 47ter della l.r. 36/1997 in quanto attuativa di legge speciale;

Che le aree oggetto di variante sono assoggettate a vincolo paesistico-ambientale ai sensi dell'art. 142 lett. c) del D.lgs 42/2004;

DATO ATTO

Che, sotto il profilo ambientale, il Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile, con note prot. 0266007 del 21-08-2020 e prot.1554350 del 15-10-2024 ha verificato la complessiva ottemperanza alle condizioni ambientali di cui al sopra menzionato Decreto n.1702/2017;

Che la variante urbanistica in oggetto consta degli elaborati in dettaglio elencati nella citata Relazione Tecnica n. 45/2025;

RITENUTO

Che, sulla base dell'istruttoria svolta dalla competente struttura regionale, la variante al vigente PRG del Comune di Albenga, sopra descritta, sia da approvare, nei termini e con le prescrizioni di cui alla sopra citata Relazione Tecnica n. 45/2025;

RILEVATO

Che, ai sensi del combinato disposto dell'articolo 5 della legge regionale 17 gennaio 1980 n. 9 e dell'articolo 59 della l.r. 36/1997 e s.m., la variante al PRG disposta con il presente atto acquista efficacia a seguito di deliberazione del Consiglio comunale di accettazione integrale delle prescrizioni di cui alla citata Relazione tecnica n. 45/2025 e all'esito della positiva conclusione della Conferenza di Servizi da convocare dal Comune per l'approvazione del progetto;

DECRETA

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

1. di approvare – ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della l.r. n. 49/2009 e dell'articolo 80 della l.r. 11/2015 – la variante al PRG del Comune di Albenga, a condizione dell'accettazione delle prescrizioni da parte del Consiglio comunale riportate nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 45 del 17.12.2025, allegata al presente decreto quale parte integrante e sostanziale, con conseguente obbligo del Comune di adeguamento degli atti alle suddette prescrizioni;
2. di disporre che il presente decreto sia reso noto mediante pubblicazione:
 - a) per estratto, a cura della Regione, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria, anche ai sensi e per gli effetti della l. r. 24.12.2004 n. 32 e s. m., e, in forma integrale, nel sito informatico regionale;
 - b) a cura del Comune di Albenga mediante deposito, con i relativi allegati ed elaborati, a libera visione del pubblico presso la Segreteria comunale a norma dell'art. 10, comma 6, della L. 1150/1942 e s. m. nonché mediante pubblicazione nel sito informatico comunale a norma dell'art. 32, comma 1 bis, della L. 18.6.2009 n. 69 e dell'art. 39 del D. Lgs. 33/2013 e s. m..

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m. è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971, n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.



REGIONE LIGURIA
DIREZIONE GENERALE POLITICHE
ABITATIVE, TERRITORIO E
DEMANIO COSTIERO
SERVIZIO URBANISTICA

Class.: 11.6.3
Fascicolo n. 26/2023

RELAZIONE TECNICA n. 45 del 17.12.2025

Oggetto: COMUNE di ALBENGA (SV)

Variante al PRG vigente, ai sensi del combinato disposto dell'art. 7 della L.R.49/2009 e dell'art. 80 della l.r. n. 11/2015 inerente la demolizione di un manufatto non abitativo in loc. Rollo e la ricostruzione con ampliamento di un edificio abitativo in loc. Vadino

Individuazione della competenza regionale

Il Comune di Albenga è dotato di PRG approvato con DPGR n. 136 del 04-09-2002. L'approvazione della variante in oggetto risulta di competenza regionale ai sensi del combinato disposto dell'art.7, comma 4, della L.R. 49/2009 e s.m.i. e dell'art. 81, comma 1, lett. a) della l.r. n. 11/2015 ed è ammissibile ai sensi dell'art.47-ter della l.r.n. 36/1997 e s.m. in quanto assunta in attuazione di legge speciale (L.R.49/2009);

Iter del procedimento

- DCC n. 13 del 11-01-2013, di adozione della variante al PRG correlata al progetto in oggetto;
- CdS in sede referente del 09-10-2013 ai sensi dell'allora vigente art.59 della L.R. 36/97 e s.m.i., relativa al progetto e alla variante ad esso sottesa;
- Decreto n.1702 del 10-04-2017 dell'allora competente Settore VIA e Sviluppo Sostenibile, con il quale è stata dichiarata la non assoggettabilità a VAS della variante, subordinatamente all'ottemperanza ad alcune condizioni e prescrizioni;
- note del Settore Valutazione di Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile prot. 0266007 del 21-08-2020 e prot.1554350 del 15-10-2024 di verifica di ottemperanza per gli aspetti geologico-sismici al citato decreto n.1702 del 17-04-2017;
- nota dell'U.O. Assetto del Territorio n.508116 del 28.10.25 di conferma di verifica di ottemperanza per gli aspetti idraulici;
- nota protocollata con n 381459 del 04-08-2025, con la quale la C.A. ha comunicato specificazioni sulla variante a seguito di reiterate richieste del Servizio Urbanistica, l'ultima delle quali con nota prot. 11185 del 10.1.2025;

VARIANTE al PRG

La variante urbanistica in oggetto è sottesa, ai sensi dell'art.7 della l.r 49/2009 e smi (Piano Casa), al progetto di demolizione di un manufatto incongruo a destinazione diversa dalla residenziale ed alla ricostruzione in altro sito della quantità corrispondente al volume demolito con incremento inferiore al 35%, di un edificio a destinazione residenziale.

area interessata dalla demolizione

L'area interessata dalla demolizione è situata in località Rollo, ed è distinta catastalmente al foglio 8/ALB, mappale 525/parte; il fabbricato oggetto di demolizione, a destinazione artigianale-industriale, è realizzato in metallo e parte in muratura, ha volume pari a 4.599,06 mc, ed è attualmente addossato ad un edificio in muratura destinato a residenza.

Nella DCC n.13 del 11-01-2013 di adozione della variante, viene dichiarata l'incongruità del suddetto fabbricato a causa del cattivo stato di manutenzione e per la dequalificazione del

La suddetta area ricade, nel PRG vigente, nella zona “DE –zone produttive comprese nell’ambito agricolo E1” regolamentata dall’art. 42 delle N.d.A. del PRG vigente, che prevede:

Le zone produttive sono individuate nelle Tavole di PRG e definite dalle apposite schede. A titolo generale.....omissis.....

Il PRG conferma la presenza di attività produttive artigianali, del settore dei trasporti o miste commerciali, che costituiscono parte integrante del ciclo agricolo della Piana di Albenga. Per dette zone sono consentite operazioni di tipo e) art. 31 L457/1978 con eventuale aumento della volumetria e della SLU in base ai seguenti parametri urbanistici: IUF = 0,7mq/mq RC 50% H =10 metri DS = 7 metri Ri = 1/1 Non é consentito l'ampliamento delle zone "DE" in ambito agricolo con piazzali, aree di pertinenza sottratte alla destinazione agricola. La progettazione delle zone produttive dovrà essere unitaria e tenere in considerazione la qualità ambientale esterna ed interna, la definizione dei tracciati stradali interni, la delimitazione con l'ausilio di alberature ad alto fusto di essenze appropriate, la suddivisione in lotti delle reti di urbanizzazione primaria, degli impianti di uso comune, delle attrezzature di zona, nonché le Nda con particolare attenzione alla difesa da ogni forma di inquinamento ai sensi della L 319/1976 e successive modifiche ed integrazioni. Gli SUA ed i singoli progetti delle zone D sono soggetti al parere preventivo dell'Ufficiale Sanitario.

Dalla documentazione integrativa presentata si evince che la variante urbanistica per l'area in oggetto consiste nello stralcio della vigente zona "DE" e nella creazione di una nuova sotto-zona "E1 39", da inserire nella relativa scheda della più ampia zona agricola E1 che contraddistingue la piana albenganese E1 delle NdA del PRG, come di seguito riportato, per destinare l'area liberata a seguito della demolizione del suddetto manufatto ad area a standard destinata a parcheggio pubblico a raso e ad area per manovra di mezzi pesanti (DCC n.13 del 11-01-2013), priva di potenzialità edificatoria;

Dati della singola zona

nuova zona	PTCP	Sup.	Sup. standard	Zona omogenea	E=esistente P=progetto	PU=pubb. PR=priv. M=misto	uso	Parametri edilizi nuove costruzioni	Norme specifiche
39	IDMA	486	486	E1	P	PU	Park	-----	rif.Variante PRG - art.7 l.r.49/09

L'area di atterraggio ove è prevista la ricostruzione del volume demolito, con ampliamento, finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio ad uso residenziale è situata in località Vadino in via Tiziano ed è distinta catastalmente al foglio 22/ALB, mappali 156, 157, 655, per una superficie di mq 3.013; l'area è libera ed il contesto è caratterizzato da un tessuto edilizio costituito prevalentemente da palazzine residenziali in un'area di frangia urbana, sviluppatosi principalmente negli anni '80, delimitato a sud dalla sede ferroviaria;

Dati della singola zona

zona	PTCP	Sup.	Sup. standard	Zona omogenea	E=esistente P=progetto	PU=pubb. PR=priv. M=misto	uso	Parametri edilizi nuove costruzioni	Norme specifiche
------	------	------	------------------	------------------	---------------------------	---------------------------------	-----	--	---------------------

6	ISMA TU	940	1.880	B	P	PU	Verde	-----	rif.Variante PRG - art.7 l.r.49/09
---	------------	-----	-------	---	---	----	-------	-------	--

variante urbanistica adottata dell'area interessata dalla ricostruzione

Dalla documentazione integrativa presentata si rileva che la variante urbanistica per l'area interessata dall'atterraggio del volume demolito, di mq. 3.013, consiste nella trasformazione dell'area interessata nella nuova zona "RB2- piano casa -via Tiziano", all'interno del più ampio Ambito "B2" a destinazione residenziale, come da scheda di seguito riportata che richiama il procedimento di variante al PRG di cui al "Piano casa" in oggetto, senza tuttavia indicarne i parametri urbanistico-edilizi di riferimento;

Dati della singola zona

								Parametri edilizi nuove costruzioni												
zona	PTCP	Sup	Vol. esist	Zona geologica	IT	Vol. residuale	uso	IU	IUT	Tip. Interv	H	RV	RC	F max	Ds	RI	S min	% aree pubb	int.su esist.	note
RB2	ISMA TU			1a																rif.Variante PRG -art.7 l.r.49/09

A riguardo, dalla documentazione allegata si evince che il previsto nuovo edificio avrà una volumetria totale di 5.838,23 mc., con una percentuale di aumento rispetto al volume demolito di circa il 27%, articolato su tre corpi di fabbrica collegati fra di loro, di n.4 piani, una SLA complessiva di 1846 mq., con un Indice di utilizzazione fondiaria di 0,61 mq/mq ed un rapporto di copertura del 31,16%;

Disciplina Territoriale e Paesistico-Ambientale

Nel Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, Assetto Insediativo, l'area sulla quale sorge il fabbricato oggetto di demolizione ricade nel regime "ID-MA- Insediamenti diffusi soggetti al regime normativo di Mantenimento" (art.44 NdA).

Mentre l'area sulla quale sorgerà il fabbricato oggetto di costruzione è situata prevalentemente nel regime "TU-Tessuti Urbani" (art.38 NdA), per il quale non sono date particolari indicazioni, prevalendo, rispetto agli obiettivi del piano, le più generali problematiche di ordine urbanistico e, per una parte marginale, nel regime "IS-MA Insediamenti Sparsi soggetti al regime normativo di Mantenimento)" (art.49 NdA);

Vincoli:

Le aree non sono soggette al vincolo paesistico specifico ai sensi dell'art.136 del D.Lgs 42/2004 e s.m., mentre sono soggette al vincolo generico ai sensi dell'art.142, lett. c) dello stesso D.Lgs.

Disciplina idrogeologica e sismica

Per quanto concerne l'ottemperanza alle prescrizioni della verifica di assoggettabilità alla VAS di cui al Decreto del Dirigente del Settore VAS n.1702 del 10.04.17 si evidenzia quanto segue;

Per gli aspetti geologico-sismici, con nota del Settore Valutazione di Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile prot.1554350 del 15-10-2024 è stata rimarcata la seguente necessità: "in sede progettuale più avanzata siano confermate e puntualmente definite, anche attraverso tutti gli ulteriori approfondimenti di indagine e le specifiche e verifiche geotecniche ritenuti opportuni, le soluzioni tecnico-progettuali ad oggi ipotizzate, necessarie al fine di eliminare i potenziali effetti negativi di carattere cosismico sui manufatti previsti";

Per gli aspetti idraulici riguardanti l'area interessata dalla ricostruzione volumetrica in Via Tiziano:

- ✓ si richiamano le specifiche prescrizioni impartite con Decreto del Dirigente del Settore VAS n.1702 del 10.04.17, in particolare per quanto riguarda la necessità di eliminare la previsione di piani interrati nell'area in oggetto;

- ✓ si evidenzia che con nota prot.0508116 del 28.10.25 la U.O. Assetto del Territorio, nel precisare che con DDG n.3478 del 21.12.18 sono state ripermite le fasce di inondabilità del fiume Centa che ha riclassificato l'area in oggetto, da B a C (di fatto includendo l'area nella classe "P1 –area a pericolosità da alluvione bassa"), ha rilevato il non contrasto della previsione della variante urbanistica in esame con la disciplina del PGRA e con il RR 1/2025 con le indicazioni del relativo art.7 che recita che *"nelle aree P1 sono consentiti tutti gli interventi, purchè realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, anche attraverso accorgimenti tecnico-costruttivi di protezione dagli allagamenti di cui all'allegato 1a e a condizione che risultino assunte le misure di autoprotezione e le azioni previste dai piani comunali di protezione civile"*; nella stessa nota viene inoltre precisato che, dalla documentazione agli atti *"l'intervento in progetto non andrà ad interferire con nessuno dei corsi d'acqua presenti nella zona, mantenendosi ad una distanza superiore rispetto a quella prevista dalla normativa per le fasce di rispetto e di inedificabilità assoluta"*, pertanto non in contrasto con il RR 1/2025;

Infine per quanto concerne gli aspetti idraulici riguardanti l'area oggetto di demolizione, dove è prevista un'area a standard destinata a parcheggio pubblico a raso, essendo la stessa classificata dal PGRA come area P3 (ex fascia A), si fa presente che l'art 4, comma 2, del R.R.1/2025, stabilisce:

"nelle aree P3 e P2 da alluvione fluviale le nuove aree destinate a parcheggi a raso sono ammissibili esclusivamente a seguito di verifica, da parte dell'amministrazione comunale, della loro compatibilità con la pianificazione di protezione civile aggiornata secondo le disposizioni del PGRA, nonché della previsione di adeguate misure per la gestione in sicurezza dell'area in caso di allerta meteo-idrologica";

VALUTAZIONI

Dal punto di vista paesistico, relativamente all'ambito oggetto della demolizione del manufatto esistente, si rileva che l'eliminazione del fabbricato dichiarato incongruo al contesto, con conseguente riqualificazione dell'area, risulta coerente con la disciplina del regime paesistico di PTCP vigente (IS-MA), considerando altresì che la variante proposta non prevede per l'area interventi di nuova costruzione;

Relativamente all'area interessata dalla ricostruzione, che ricade in regime paesistico TU ed in minima parte in regime IS-MA del PTCP, dall'esame del contesto, si evidenzia un tessuto edilizio diffuso di recente realizzazione, a prevalente destinazione residenziale; considerate tali caratteristiche insediative e tenuto conto che l'area non necessita di nuove opere di infrastrutturazione, si ritiene che un intervento di completamento dell'edificazione attraverso la volumetria prevista non incida in maniera significativa sullo stato attuale dei luoghi e risulti pertanto compatibile con i regimi paesistici vigenti;

Dal punto di vista urbanistico, si rileva che la Variante può essere ritenuta ammissibile dal momento che consente la riqualificazione di un'area, interessata oggi dalla presenza di un manufatto incongruo, ai fini di un uso pubblico, e la conseguente integrazione insediativa di un'area urbana provvista delle necessarie dotazioni infrastrutturali al contorno, ancorchè nella fase attuativa degli interventi vadano osservate le indicazioni/prescrizioni impartite sotto i profili idraulici/geologico-sismici, come sopra descritti;

Si sottolinea altresì che la disciplina normativa urbanistica proposta deve trovare corrispondenza con i contenuti del correlato progetto architettonico, in termini non solo di funzioni, ma anche di tipologie di intervento ammissibili, parametri urbanistico-edilizi, nonché di eventuali regole di qualità paesistico/ambientale da applicarsi sull'area, trattandosi di variante funzionale alla realizzazione del medesimo progetto ai sensi della l.r.49/2009.

Si evidenzia inoltre che la più appropriata modalità attuativa è quella del permesso a costruire convenzionato che comporta il rispetto degli standard urbanistici ai sensi del DM 1444/68;

Per superare peraltro l'approssimazione degli elementi forniti dal Comune nella disciplina della variante, si prescrive la modifica della norma adottata nei termini di seguito evidenziati e riportati negli allegati A e B alla presente relazione, al fine di specificare le regole di qualità paesistico-ambientale da osservare nella realizzazione degli interventi e di meglio definire la disciplina in termini di destinazioni d'uso e di parametri urbanistico-edilizi previsti, in relazione alle finalità della variante medesima.

Infine, si fa presente che prima dell'approvazione del progetto il Comune dovrà provvedere ad individuare e localizzare le opere di interesse pubblico a cui intende destinare l'eventuale monetizzazione degli standard.

CONCLUSIONI

Per quanto sopra premesso, considerato e valutato, si ritiene che la Variante al PRG in oggetto possa essere approvata con le prescrizioni sopra indicate, con conseguente modifica della disciplina urbanistica adottata nei termini riportati nell'Allegato A alla presente relazione

*F.to Il Responsabile del Procedimento
(Geom. Maurizio De Lorenzi)*

*F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)*

Elaborati da approvare:

- Allegato "A" – sito di provenienza: stralcio norma nuova sotto-zona 39 dell'Ambito E1;
- Allegato "B" – sito di ricostruzione: stralcio norma nuova zona RB2 dell'Ambito RB;
- Stralci cartografici delle varianti;

Allegato A :**Ambito E1 in Tavola 4a***Dati della singola zona*

zona	PTCP	Sup.	Sup. standard	Zona omogenea	E=esistente P=progetto	PU=pubb. PR=priv. M=misto	uso	Parametri edilizi nuove costruzioni	Norme specifiche
39	IDMA	486	486	E1	P	PU	Park a raso	-----	rif.Variante PRG - art.7 l.r.49/09

Norma idraulica:

ai sensi dell'art.4 comma 2 del R.R.1/2025 nell'area vanno osservate le misure previste dalla pianificazione di protezione civile, in accordo con i disposti del vigente PGRA, nonché previste adeguate misure per la gestione in sicurezza dell'area in caso di allerta meteoidrologica.

Dati della singola zona

Parametri edilizi nuove costruzioni											
IU	Tipologia interventi	H	Volume	RC	F _{max}	Ds	RI	Sm	% aree pubb	int.su esist.	note
0,61 mq/mq	- nuova costruzione - non possono essere realizzati piani interrati	15,00 mt. massimo	5840 mc. massimo	31,16 %		10 mt.					rif.Variante PRG -art.7 l.r.49/09

Modalità di attuazione:
Permesso di costruire convenzionato;

Interventi edilizi ammessi ad avvenuta attuazione del progetto di cui alla l.r. 49/2008:
Interventi di cui all'art.3 comma 1, lett. a) b) del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nel rispetto della disciplina urbanistica e paesistica vigente;

Standard urbanistici:
L'intervento deve assicurare il reperimento degli standard urbanistici di cui al D.M.1444/68, regolamentati tramite convenzione urbanistica, da reperire in loco; È possibile monetizzare la quota di standard eventualmente eccedente la quota reperita in base alle tariffe comunali vigenti in accordo con le pattuizioni stabilite in convenzione;

Norma geologico-sismica:
In sede progettuale vanno confermate e puntualmente definite, anche attraverso tutti gli ulteriori approfondimenti di indagine e le specifiche e verifiche geotecniche ritenuti opportuni, le soluzioni tecnico-progettuali ad oggi ipotizzate, necessarie al fine di eliminare i potenziali effetti negativi di carattere cosismico sui manufatti previsti;

Norma idraulica:
in riferimento al RR 1/2025, nelle aree P1 sono consentiti tutti gli interventi, purchè realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e, quindi, del rischio per la pubblica incolumità, anche attraverso accorgimenti tecnico-costruttivi di protezione dagli allagamenti di cui allegato 1° del RR1/2025 e a condizione che risultino assunte le misure di autoprotezione e le azioni previste dai piani comunali di protezione civile. Si dovrà tenere conto in particolare dei disposti degli artt.7 e 14 del citato R.R.1/2025, in quanto l'area in esame è confinante con un'area inondabile P3;
in riferimento al Rio Vadino, vanno osservate le fasce di rispetto e di inedificabilità assoluta ai sensi della normativa di settore vigente;

Requisiti paesistico-ambientali:
il progetto di ricostruzione dovrà darsi carico dei seguenti requisiti paesistico-ambientali:

- *minimizzare per quanto possibile l'impermeabilizzazione dei suoli, prevedendo pavimentazioni in materiale drenante, in particolare nei parcheggi a raso;*
- *prevedere, ove possibile, adeguate schermature verdi (siepi, alberature) utilizzando essenze autoctone sui margini perimetrali del lotto di intervento.*
- *prevedere la destinazione a verde della parte di levante dell'area, di adeguata dimensione, con la messa a dimora di nuove alberature e/o essenze arbustive;*

Identificativo atto: 2026-AM-327
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)	Silvia RISSO Dirigente Responsabile di Giunta		Alessandro CROCE	20-01-2026 14:33
*Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa, tecnica e contabile)	Luana LAPINI Dirigente Responsabile di Giunta		-	20-01-2026 12:43
Approvazione legittimità	Maria Paola TORRE		Daniele CASANOVA	20-01-2026 12:08
*Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Maurizio DE LORENZI		-	19-01-2026 11:57

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