



**COMUNE DI LAVAGNA**  
Provincia di Genova

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

Seduta del 07/12/2011

N. 259

**OGGETTO** : DIRETTIVA FINALIZZATA AD ESTENDERE LA VALUTAZIONE URBANISTICA PER IL RECUPERO DEI RUSTICI NELLA ZONA COLLINARE (AL FINE DI DESTINARLI AD USO ABITATIVO) AGLI EFFETTI TERRITORIALI CONSEGUENTI ALLA CONDIVISIONE DELLA D.G. REGIONALE N. 584/2011 CON LA QUALE E' STATA APPROVATA, CON PRECISAZIONI - PRESCRIZIONI E CONDIZIONI LA PROPOSTA ADOTTATA DAL C.C. CON ATTO N.32/2009 - PER LE DETERMINAZIONI CONCLUSIVE DA ASSUMERSI.

L'anno Duemilaundici, addì sette del mese di Dicembre, alle ore 10:00 convocata nei modi e nei termini di legge, si è riunita nella solita sala delle adunanze la Giunta Comunale composta dai Signori:

	PRESENTE	ASSENTE
1. VACCAREZZA GIULIANO - Sindaco	X	
2. CAVERI MAURO - Vice Sindaco	X	
3. ARMANINO MAURO - Assessore	X	
4. BACCHELLA LAURA - Assessore	X	
5. DASSO LORENZO - Assessore		X
6. IMPARATO CARMINE - Assessore	X	
7. MANCA RAFFAELE - Assessore	X	
8. STEFANI GUIDO - Assessore	X	
<b>T O T A L E</b>	<b>7</b>	<b>1</b>

Partecipa il Segretario Generale Dott. ORLANDO CONCETTA

Il Sig. Giuliano Vaccarezza, nella Sua qualità di Sindaco, assunta la Presidenza, constatata la legalità dell'adunanza e dichiarata aperta la seduta, invita la Giunta a trattare le pratiche elencate nell'ordine del giorno.

## LA GIUNTA COMUNALE



Su relazione dell'Assessore all' Urbanistica e Pianificazione territoriale, **Laura Bacchella** ed in conformità della proposta di deliberazione allegata all'originale:

**RICORDATA:** la deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 29.06.2004 con la quale, in occasione della presentazione delle linee programmatiche di mandato relative alle azioni ed ai progetti dell'amministrazione in ordine alla collina, si prospettavano alcuni obiettivi fondamentali da perseguire:

- si devono privilegiare le condizioni per invogliare i residenti a restare sul territorio, a mantenere le colture in atto, magari a intraprendere nuove iniziative agricole turistiche collaterali.
- I nuovi interventi edilizi devono essere giustificati dalle esigenze dei residenti dalla necessità di salvaguardare l'ambiente e il territorio attraverso la presenza dell'uomo. Le nuove concessioni edilizie per insediamenti abitativi nella zona collinare devono essere subordinate, alla stipula di un atto unilaterale d'obbligo volto a garantire il legame dell'insediamento alla conduzione del fondo, fondamentale impegno per la conservazione del paesaggio attraverso la manutenzione ed il miglioramento delle colture esistenti e/o l'inserimento di nuove. In tale contesto dovrebbe essere consentito, almeno per la zona produttiva, di recuperare ai fini abitativi una parte dei volumi che allo stato attuale risultano abbandonati o comunque non utilizzati in tal senso;

**CHE** tali linee di indirizzo sono state confermate con deliberazione di Consiglio Comunale n.39 del 26.06.2009 nella presentazione delle azioni e dei progetti da sviluppare nel mandato in essere;

**RICORDATA ALTRESI'** la deliberazione di Consiglio Comunale n. 50 del 29.09.2005 con la quale sono state formulate indicazioni in ordine ad un nuovo modello organizzativo urbanistico che si intende attribuire alla "collina" attraverso:

- piano fondato su una attenta descrizione della realtà territoriale;
- un piano che, su una corretta base formativa, costituisca la descrizione - interpretazione del contesto territoriale nella sua concreta realtà dinamica e nelle sue potenzialità di trasformazione;



- un piano che intende rispondere con il controllo dell'esito complessivo delle trasformazioni esteso anche al territorio;
- un piano basato e costituito da componenti fondamentali di analisi di tutti i fattori, atto a valorizzare la realtà locale da un punto di vista sociale, nel tentativo di garantire la sopravvivenza del quadro agricolo anche con la valorizzazione turistico - culturale delle risorse ambientali;

CHE conseguentemente con deliberazione di Consiglio Comunale n.32 del 21.04.2009 si è proceduto ad adottare una variante al vigente PRG concernente la modifica della disciplina delle zone agricole AP, APP, AP-RI, e APT nonché della zona NA (relativa al nucleo abitativo di Santa Giulia) e gli atti sono stati sottoposti all'esame ed approvazione della Regione Liguria con nota prot.n. 6061 del 16.02.2010;

CHE l'Ente sovraordinato ha osservato che la variante proposta comporta, in anticipazione rispetto alla redazione del nuovo PUC, una modifica sostanziale nella pianificazione comunale già in fase di revisione, in assenza di qualunque valutazione sullo stato globale di attuazione dello stesso, con edificazioni aggiuntive rispetto a quelle derivanti dalla nuova edificazione già ammessa in zona agricola, nonché rispetto alle nuove classificazioni operate per tali territori dal PTCP Regionale e dal PTC Provinciale per il sistema del verde;

CHE la Regione Liguria, con propria deliberazione della Giunta Regionale n. 584 in data 27.05.2011, ha comunque approvato la variante subordinando all'introduzione di correttivi limitativi volti, per quanto sopradetto, a circoscriverne l'applicabilità, affinché la variante non si ponga in termini concorrenziali rispetto alla vocazione agricola stabilita dal PRG;

CHE tali condizioni - precisazioni sono subordinate all'accettazione - a norma dell'art.5 della legge Regionale 17.01.1980 n.9 - e pertanto la variante di che trattasi acquisterà efficacia soltanto a seguito del recepimento integrale delle stesse a cura del Consiglio Comunale con conseguente adeguamento degli atti;

CHE tali prescrizioni e condizioni riguardano:

- Il lotto minimo di intervento, nei casi di recupero previsti deve risultare unitario e differenziato in termini di estensione in relazione alla effettiva destinazione della zona interessata, agricola produttiva piuttosto che di tutela paesistica o altro. A tale proposito si prescrive che nelle zone E-AP agricole produttive detto valore sia fissato ad un minimo di 2500 mq. mentre nelle zone E-APP agricole produttive di pregio, E-APT agricola di



tutela paesistica e nelle zone E -AP-RI agricole produttive di rispetto idrogeologico e NA nucleo di Santa Giulia in 3500 mq. Eventuali ulteriori aree necessarie al raggiungimento della superficie totale che risulta necessario asservire, da definirsi in rapporto alle dimensioni del manufatto in cui si interviene (comunque nel limite max di 1/3 del lotto totale), potranno essere asservite secondo le modalità già individuate dalla variante.

- Stante la finalità di presidio del territorio agricolo sottesa alla possibilità prevista con la variante in esame di recuperare ad uso abitativo i manufatti agricoli e posto che l'atto unilaterale d'obbligo di pertinenzialità e collegamento dell'edificio alla conduzione agricola del fondo oggi contenuto nelle Norme di attuazione vigenti risulta volto, come indicato al punto 3 dello stesso, a garantire *"la conduzione agricola del fondo nonché a coltivare il complesso di terreni facenti parte dell'azienda agricola..."* con finalità quindi di carattere più prettamente produttivo, si ritiene necessario che l'Amministrazione Comunale predisponga nei sopra individuati casi di aderenza ai dettami della legge urbanistica regionale pertinente atto d'impegno che preveda a carico dell'operatore prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio.
- Deve essere garantito il mantenimento a servizio del fondo di un annesso dimensionalmente rapportato alle specifiche esigenze derivanti dall'attività di conduzione agricola; si fa riferimento in particolare ai casi registrati anche dalle schede di analisi in cui i manufatti censiti vengono dichiarati in oggi in stato di utilizzo e quindi necessari alla conduzione del fondo. Per detti manufatti la trasformazione ad altro uso deve pertanto essere subordinata alla dimostrazione della loro non necessità a fini agricoli/produttivi (con conseguente annullamento della possibilità di realizzare successivamente un nuovo annesso in loro sostituzione) o eventualmente alla dimostrazione dell'esubero di una quota parte ritenuta sufficiente ad assolvere a tale funzione rispetto alla parte destinata a residenza.
- Deve essere garantito il nesso funzionale tra residenza e fondo agricolo che costituisce il presupposto necessario per l'inserimento della funzione abitativa in zona agricola stabilendo la condizione di appartenenza dell'immobile al fondo ed escludendo la possibilità di frazionamento dell'immobile in più unità abitative, ritenendo ciò più rispondente ad esigenze di carattere abitativo che funzionale a soddisfare le finalità proprie di zona.



- Devono essere esclusi da tale possibilità i manufatti agricoli relativi ad un fondo in cui sia già presente una unità abitativa dovendosi in tal caso ritenere assolta dalla stessa la funzione di presidio in oggi perseguita con conseguente necessità di adeguamento della disciplina in tal senso.
- Gli interventi di recupero e conversione d'uso non possono comportare la demolizione e ricostruzione dei manufatti interessati che presentano caratteristiche di testimonianza del mondo agricolo o valenza architettonica e/o ambientale.
- Al fine di non determinare la compromissione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali degli immobili interessati non potranno essere ammessi interventi di cambio d'uso in residenziale di volumi aventi in oggi altezza interna inferiore a 2.70 m.
- La possibilità di trasformazione d'uso in abitativo dei fabbricati agricoli deve essere circoscritta a quelli non a destinazione serricola e per i quali è dimostrata la legittimità, la prevalenza della struttura muraria, e che già oggi presentano situazioni di accessibilità tali da non richiedere la realizzazione di nuovi tracciati, ma il solo adeguamento di collegamenti già esistenti nei limiti e secondo le indicazioni contenute nella relativa disciplina di livello puntuale.
- Che tra i fattori escludenti siano comprese anche le fasce di tutela e rispetto di pozzi e sorgenti, soprattutto in relazione alla necessità di collettamento ovvero trattamento in sito dei reflui; la presenza o meno di elementi della rete ecologica dovrebbe risultare in specifiche indicazioni di norma per il mantenimento delle funzioni di connettività ecologica individuale.
- Con riferimento al recupero degli edifici siti all'interno delle fasce di inondabilità non è possibile definire a priori la sostenibilità ambientale della messa in sicurezza idraulica; al contrario in molte situazioni potrebbe essere auspicabile non intervenire quanto piuttosto lasciare aree libere alla naturale propagazione delle portate di piena.

CHE le stesse, in una lettura coordinata con le norme proposte, i vincoli già imposti, quelli già presenti sul territorio, i casi espressi di esclusione, rapportate alla situazione di fatto del territorio comunale (in una lettura selettiva - da una prima analisi) rispetto alle più ampie possibilità adottate e prefigurate, appaiono estremamente riduttive per assolvere alle azioni che si è inteso proporre al territorio;



**CHE** il percorso urbanistico avviato nei contenuti proposti corrisponde ad un irrinunciabile obiettivo programmatico dell'Amministrazione, espressamente esplicitato nelle sue linee di mandato, nel suo ruolo centrale di Ente di gestione del territorio, orientato alla tutela attiva del territorio stesso, alla sua corretta conservazione per la qualità della vita e lo sviluppo economico della collettività agricola, con interventi concertati attraverso chiarezza di scelte e motivazioni condivise altrettanto chiaramente espresse e documentate;

**CHE CONSEQUENTEMENTE** per poter adottare, l' apposita deliberazione consiliare di recepimento o meno è necessario "conoscere e avere certezza" in ordine ai reali effetti sul territorio in rapporto alle azioni e agli obiettivi imprescindibili prefigurati negli atti di indirizzo assunti e nel rispetto delle linee programmatiche volte ad sviluppare la funzione di presidio abitativo del territorio agricolo e di valorizzazione anche turistico culturale dello stesso nelle varie forme con ricorso al riuso del patrimonio immobiliare esistente;

**CHE** è necessario conseguentemente esplicitare una valutazione urbanistica critica di tali effetti in termini selettivi ed in modo uniforme del territorio agricolo (che rappresenta circa l' 83% del comune) individuando puntualmente le zone, ed i casi di non operatività della variante a seguito delle prescrizioni di cui al D.G.R. n.584/2011 e gli effetti o meno del preventivato sviluppo del territorio agricolo;

**CHE** a tutt'oggi, nonostante il tempo trascorso dall'adozione dell'atto, è tutt'oggi pressante l'esigenza di recuperare gli edifici rustici dismessi per consentire di venire incontro alle diverse esigenze familiari, sempre alla ricerca di nuovi spazi abitativi al fine di promuovere un corretto uso del suolo e mantenere, recuperandolo, un patrimonio edilizio che diversamente andrebbe perduto per sempre;

**CHE**, pur essendosi preso atto della non adeguatezza del P.R.G. per la sua scadenza decennale e quindi la necessità di procedere ad una rivisitazione della pianificazione da questo prefigurata (che dovrà nelle sue prospettive, fornire la risposta complessiva ai fabbisogni della "collina" nelle varie sue forme, da individuarsi attraverso la rilettura delle scelte di piano con l'indicazione complessiva ed aggiornata degli standard urbanistici necessari e dei servizi ad essi collegati, determinanti per una adeguata ed efficace riqualificazione), si ritiene necessario ed urgente, affrontare il tema di individuare possibili ulteriori modifiche e/o norme tecniche da inserire eventualmente nella variante predisposta (a precisazione di quelle regionali) al fine di consentirne l'attuazione non procrastinabile al nuovo strumento urbanistico;



**CHE** conseguentemente è opportuna urgentemente emanare la direttiva di procedere all'effettuazione di una relazione urbanistica ed elaborato grafico di supporto che preveda:

- la verifica territoriale degli effetti di accettazione degli aggiornamenti,
- effettuare la valutazione conseguente in termini quantitativi,
- individuare nuove norme tecnico-urbanistiche o di cartografia idonee a soddisfare il documento regionale e le iniziative prefigurate dagli atti e/o a limitare quelle non condivisibili in quanto non finalizzate alla riorganizzazione della collina come prefigurata dagli atti di indirizzo e di programma di mandato.

**RILEVATO** che pertanto si ritiene opportuno procedere ad emanare direttiva in tal senso ai fini dei successivi atti da assumersi:

**DATO ATTO** che il provvedimento di che trattasi ha carattere e natura di atto di indirizzo in quanto fornisce le indicazioni necessarie per la redazione di successivi atti di pianificazione;

**RITENUTO** quindi di dover provvedere in merito dando mandato:

- AL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE ED AL TERRITORIO del coordinamento delle azioni sopra definite al fine del raggiungimento dell'obiettivo di garantire con urgenza tale prestazione di che trattasi finalizzata ad adottare, apposita deliberazione consiliare volta a garantire il recupero dei rustici esistenti per destinarli ad uso abitativo, estendendo la valutazione urbanistica già esplicitata agli effetti territoriali conseguenti all'accettazione del documento regionale;

**DATO ATTO**, relativamente alla proposta di deliberazione in argomento, dei pareri, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.ii., seguenti ed agli atti:

- parere favorevole del Dirigente del Settore Servizi alle Imprese ed al Territorio Ing. Renato Cogorno in ordine alla regolarità tecnica in data 01/12/2011;
- parere favorevole del Dirigente del Settore Servizi Finanziari di Staff e Tributi Dott.ssa Enrica Olivieri in ordine alla regolarità contabile in data 06/12/2011;

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

**VISTO** l'art.43 dello Statuto Comunale e il Decreto Legislativo n.267/2000;

**VISTO** l'art. 48 del D.Lgs. 18.8.2000, n. 267 e successive modifiche ed integrazioni;

Con voti favorevoli n° 7, (assente l'Assessore Lorenzo Dasso), palesemente espressi.



## DELIBERA

1) Di formulare AL DIRIGENTE DEL SETTORE SERVIZI ALLE IMPRESE ED AL TERRITORIO la direttiva del coordinamento delle azioni sopra definite per l'esecuzione del presente provvedimento:

- a) esplicitare una valutazione urbanistica critica in termini selettivi ed in modo uniforme del territorio agricolo (che rappresenta circa l' 83% del comune) individuando puntualmente le zone, ed i casi di non operatività della variante a seguito delle prescrizioni di cui al D.G.R. n.584/2011 e gli effetti o meno del preventivato sviluppo del territorio agricolo;
- b) quant'altro occorrente al fine del raggiungimento dell'obiettivo di garantire con urgenza tale prestazione finalizzata ad adottare, apposita deliberazione consiliare volta ad estendere la valutazione urbanistica già esplicitata, agli effetti territoriali conseguenti alla condivisione della predetta deliberazione regionale con la quale è stata approvata con precisazioni e a condizione dell'accettazione delle prescrizioni ivi indicate la proposta adottata dal Consiglio Comunale con atto n.32/2009;

2) di dare atto che il Responsabile del Procedimento è il Sig. Pietro geom. 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).

Quindi,

## LA GIUNTA COMUNALE

Stante l'urgenza di dare immediata esecuzione al provvedimento;

All'unanimità dei voti, palesemente espressi;

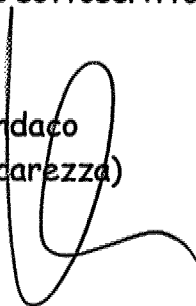
## DELIBERA

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.



Letto, approvato e sottoscritto.

Il Sindaco  
( G. Vaccarezza)



Il Segretario Generale  
(C. Orlando)

=====

Publicata in data 12 DIC. 2011 sul proprio sito informatico ai sensi dell'art. 32 della Legge n. 69/2009.



=====

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, \_\_\_\_\_

