



REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO TERRITORIO, AMBIENTE,
INFRASTRUTTURE, TRASPORTI
VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO

SETTORE URBANISTICA

COMUNE DI ARENZANO: PROGETTO DI PIANO URBANISTICO COMUNALE CON PROPOSTE DI VARIANTE AL PTCP

RELAZIONE TECNICA n.25 del 13/9/2017

APPROVAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE , ex art. 38, comma 9, LR 36/97 e s.m.

Oggetto: verifica di competenza regionale, ex art 38, comma 9, LR 36/97 e s.m. e i., dell' adeguamento del progetto PUC ai rilievi di carattere vincolante e valutazione delle controdeduzioni comunali relative ai rilievi di carattere propositivo, contenuti nei pareri resi, ai sensi del comma 7, dalla Regione e delle altre Amministrazione ed enti partecipanti al procedimento.

PREMESSE

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE ED APPROVAZIONE DEL PUC ex art 38 LR 36/97 e s.m.		
Art 38 comma 1	<p>Con <u>DGC n. 104 del 13/11/2007</u> l' Amministrazione Comunale di Arenzano ha indicato i principi e le linee guida per la redazione del PUC.</p> <p>Con <u>DGC n 296 del 1/9/2014</u> Il Comune ha preso atto della descrizione fondativa del progetto preliminare di PUC, espresso il proprio assenso al documento degli obiettivi del progetto preliminare, preso atto del rapporto preliminare nonché inviato gli atti ed elaborati del PUC ai competenti uffici regionali ai fini dell' attivazione della procedura di scoping/VAS ai sensi della LR 32/2012 e s.m.</p>	<p>In data 8/9/2014 è stato avviato presso la Regione Liguria Settore VIA il procedimento di scoping/VAS ai sensi della LR 32/2012 e s.m.</p> <p>In data 20/11/2014 si è svolta la Conferenza dei Servizi fra tutti gli Enti competenti in materia ambientale.</p> <p>Con nota n. IN/2014/23334 del 27/11/2014 è stato reso da parte del Settore Urbanistica al settore VIA il proprio contributo istruttorio.</p> <p>Con nota PG/2014/240019 del 17/12/2014 il Settore VIA regionale ha comunicato la conclusione della fase di consultazione sul Rapporto Preliminare relativo al PUC trasmettendo al Comune gli esiti.</p>
Art 38 comma 2	<p>Con <u>DCC n 46 del 30/12/2015</u> la CA ha adottato ai sensi dell' <u>art 38, comma 2, della LR 36/97 e sm</u> e il <u>progetto di PUC</u> contenente anche Rapporto Ambientale con contestuale proposta ai sensi della stessa LR 36/97 e s.m. di varianti al PTCP regionale ed al PTC provinciale – Sistema del verde</p> <p>Nota comunale prot.n. 1721 del 25/1/2016 di trasmissione atti ed elaborati al Settore Urbanistica regionale.</p>	<p>Inserimento sul sito informatico regionale.</p>
Art 38 comma 3	<p>Conferenza dei Servizi istruttoria al fine verifica completezza progetto di PUC svoltasi in data 17/3/2015 presso uffici regionali di via Fieschi 15, come da verbale trasmesso con nota comunale prot. n. 7226 del 23/3/2016.</p> <p>A seguito delle richieste degli enti partecipanti la CA ha integrato la documentazione del PUC con gli elaborati di cui alla nota comunale prot. n. 17514 del 5/7/2016, non comportanti la necessità di riadozione.</p>	<p>Nota regionale congiunta Settore urbanistica e Settore VIA di richiesta integrazioni prot. n. PG/2016/62156 del 24/3/2016.</p>
Art 38 comma 5	<p>Comunicazione avvenuta <u>pubblicazione del PUC adottato</u> e delle integrazioni richieste a far data dal giorno 20 luglio 2016 per 60 gg consecutivi fino al giorno 19/9/2016.</p> <p>Nota comunale prot. n. 17777 dell' 8/7/2016 di richiesta di avvio della procedura VAS e di Consultazione Ambientale ai sensi art 9 della LR 32/12 e s.m.; avvio del procedimento 20/7/2016.</p> <p>A seguito della pubblicazione ai sensi della LR 36/97 e s.m. sono pervenute entro il termine del 19/9/2016 n. 38 osservazioni.</p> <p>A seguito della pubblicazione ai sensi della LR 32/12 e s.m. sono pervenute entro il termine del 19/10/2016 n. 6 osservazioni.</p>	<p>Conferenze dei servizi istruttorie per l' illustrazione del PUC – programmazione calendario sedute:</p> <ul style="list-style-type: none">– Seduta del 4/8/2016, programma seduta: struttura del PUC, normativa paesistico puntuale, normativa turistica– Seduta del 8/9/2016, programma seduta: normativa commerciale, disciplina della riqualificazione edilizia (piano casa), determinazione carico urbanistico, sistema infrastruttura e servizi, demanio marittimo, edilizia sociale (partecipano alla seduta per quanto di rispettiva competenza i settori regionali Commercio, Programmi Urbani Complessi, Infrastrutture, Pianificazione territoriale). <p>Procedura VAS:</p> <ul style="list-style-type: none">– Conferenza istruttoria con i soggetti competenti in materia ambientale in data 20/9/2016
Art 38 comma 6	<p><u>DCC n.30 del 28/11/2016</u> di controdeduzioni alle osservazioni</p> <p>Trasmissione atti da parte del Comune alla Regione con nota prot 30077 del 1/12/2016 di decisione sulle osservazioni.</p>	
Art 38 comma 7	<p>Pronuncia di VAS di cui alla <u>DGR n. 1317 del 30/12/2016</u> resa sulla base del parere motivato n. 73 del 7/12/2016 del Dipartimento Ambiente - Settore VIA della Regione Liguria.</p>	<p>Verbale Comunale di sintesi (prot. comunale n. 6910) delle valutazioni rese da amministrazione ed enti di cui al comma 2 – seduta conclusiva della sessione istruttoria ex art 38 comma 7 della LR 36/97 e s.m., tenutasi in data 27 marzo 2017 presso la sede comunale - trasmesso dal Comune di Arenzano con nota prot</p>

	<p><u>Parere urbanistico regionale di cui alla DGR n. 179 del 3/3/2017</u> reso sulla base del Voto del Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione per la Pianificazione Territoriale Urbanistica, n. 176 del 21/2/2017</p> <p><u>Parere urbanistico della Città Metropolitana di cui alla DCM n. 2 del 24/2/2017</u> reso sulla base del parere n. 692 del Settore Urbanistica.</p>	n. 7076 del 29/3/2017 pervenuto in data 4/4/2017.
Art 38 comma 8	DCC n. 9 del 07/04/2017 di adeguamento del Progetto di Piano ai rilievi espressi dalle Amministrazioni ed Enti - di cui al comma 2 dell' art 38 della LR 36/97 e s.m - nei pareri di rispettiva competenza, resi ai sensi art 38, comma 7 .	
Art 38 comma 9	<p>Nota comunale n. 8425 del 13/4/2017 di trasmissione alla Regione Liguria, Settori Ambiente ed Urbanistica, degli elaborati di PUC modificati ed integrati.</p> <p>Nota comunale prot n. 11550 del 22/5/2017 di trasmissione (in riscontro alla nota regionale del Settore VIA prot n. 163758/ '17) della documentazione integrativa richiesta dalla Regione (costituita da n. 2 allegati - dichiarazione di sintesi e monitoraggio) adottata <u>con DCC n. 17 del 18/5/2017</u> ed avente carattere di sintesi ricognitiva di elementi già contenuti nei vari elaborati di cui alla precedente DCC n. 9/2017</p>	<p>Con riferimento alla verifica di ottemperanza del PUC alle prescrizioni contenute nella pronuncia di VAS di cui alla DGR 1317/'16 il Settore VIA competente, con nota prot. PG/2017/163758 del 27/4/2017, ha richiesto al Comune di Arenzano ulteriori adeguamenti degli elaborati di PUC.</p> <p>Con la nota prot. PG/2017/194371 del 29/5/2017 il Settore VIA e Sviluppo Sostenibile ha dato atto che i documenti trasmessi dal Comune risultano adeguati a quanto previsto dalla norma, fatte salve le modifiche da apportare al PUC ai sensi del comma 9 del citato art. 38 della l.r. 36/1997 e s.m., per assicurare il compiuto adeguamento del progetto di PUC ai rilievi di carattere vincolante contenuti nei pareri resi dalla Regione;</p> <p>Con successiva nota prot IN/2017/12226 del 20/6/2017 lo stesso settore VIA specifica al riguardo la necessità di recepire nel PUC i contenuti della Dichiarazione di Sintesi approvata dal Comune e gli ulteriori aspetti sviluppati nella nota stessa che necessitano di un adeguamento del PUC.</p> <p>In base all' art 80 comma 2, della LR 11/2015 di modifica alla LR36/97 e s.m., è stato acquisito il nulla osta di competenza del Consiglio regionale che con deliberazione n. 11 del 26/7/2017 si è favorevolmente espresso sulla variante paesistica proposta dal Comune con il piano in itinere e volta alla riclassificazione da PU a IDMA (corrispondente alla UI 9.5) in quanto riguardante aree di cui al pto 1, lettera b) del comma 2 del ridetto art 80 e cioè già assoggettate al regime normativo di conservazione relativamente all' assetto insediativo di livello locale del PTCP.</p> <p>Dalla acquisizione di tale determinazione decorre, ai sensi art 38 comma 9, il termine perentorio di 60 gg per l'approvazione da parte della Giunta Regionale del PUC e delle correlate varianti al PTCP.</p>

Elaborati costitutivi del PUC adottati con DCC n. 46 del 30/12/2015 con evidenziazione di quelli oggetto di intergrazioni/adeguamenti in ottemperanza di quanto disposto dal previgente comma 3, dell'art. 38 della LR 36/97 e s.m., nonché a seguito delle modifiche apportate dalla CA con D.C.C. n. 30 del 28/11/2016, in accoglimento delle osservazioni pervenute al PUC, e con DCC n.9 del 7/4/2017 quale adeguamento del Piano ai rilievi formulati dalla Regione con D.G.R. n. 179 del 3/3/2017 e dalla Città Metropolitana con DCM n.2 del 24/2/2017, nonché alle prescrizioni di cui alla DGR 1317 del 30/12/ relativa alla procedura di VAS, trasmessi con nota prot. n. 8425 del 13/4/2017, e successivamente integrati con la documentazione adottata con DCC n. 17 del 18/5/2017 e trasmessa con nota la n. 11550 del 22/5/2017 .

• **Descrizione fondativa:**

- *Relazione A ;*
- *Integrazione Relazione A1*
- *Relazione A1.01 – Unità minime territoriali;*
- *Relazione A1.02 – Rilievo dell'edificato;*
- *Relazione A1.03 – Elenco dei servizi ;*
- *Relazione A1.04 – Relazione capacità turistico-ricettiva;*
- *Tavola 0.1 – Inquadramento territoriale;*
- *Tavola 1.1.1 – Altimetria e bacini;*
- *Tavola 1.1.2 – Morfologia e parcellazione catastale;*
- *Tavola 1.1.3 – Morfologia e insediamenti;*
- *Tavola 1.1.4 – Elementi identificativi del territorio;*
- *Tavola 1.2 – Uso del suolo;*
- *Tavola 1.3.1 – Individuazione u.m.t. su base catastale;*
- *Tavola 1.3.2 - Individuazione u.m.t. su ortofoto e curve di livello;*
- *Tavola 2.1.1 – Sezioni storiche;*
- *Tavola 2.2.1 – Preesistenze individuate;*
- *Tavola 2.3.1 – Proprietà del suolo;*
- *Tavola 3.1.1 – Servizi pubblici e di uso pubblico;*
- *Tavola 3.1.2 - Densità;*
- *Tavola 3.1.3 – Altezza degli edifici;*
- *Tavola 3.1.4 - Funzioni prevalenti;*
- *Tavola 3.1.5 – Numerazione edifici, identificazione dei valori ed edifici vincolati;*
- *Tavola 4.1.1 – Classificazione della viabilità;*
- *Tavola 4.1.2 - Servizi di trasporto pubblico;*
- *Tavola 4.1.3 - Pedonalità;*
- *Tavola 4.1.4 - Distanze;*
- *Tavola 4.2.1 – Parcheggi pubblici e pertinenziali;*
- *Tavola 4.2.2 – Livelli teorici di soddisfacimento dei fabbisogni di parcheggi pertinenziali;*

- Tavola 5.1.1 – Localizzazione strutture ricettive esistenti e dei lotti di pertinenza;
- Tavola 6.1.1 – Piano del Parco naturale regionale Beigua;
- Tavola 6.1.2 – Piano di Bacino: reticolo idrografico e aree inondabili;
- Tavola 6.1.3 - Piano di Bacino: carta geomorfologica e suscettività al dissesto;
- Tavola 6.1.4 - Piano di Bacino: carta idrogeologica e rischio idrogeologico;
- Tavola 6.1.5 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Tavola 6.2.1 – Vincoli territoriali;
- Tavola 6.2.2 – Vincolo idrogeologico;
- Tavola 6.2.3 – Aree percorse dal fuoco;
- Tavola 6.2.4 – SIC e ZPS;
- Tavola 7.1.1 – Individuazione delle zone del PRG;
- Tavola 7.1.2 – Aree attuate e da attuare;
- Relazione illustrativa_INT (B0)
- Relazione sismica_INT (B1)
- Carta Geologica Tav. 1.1_INT e
- Carta Geologica Tav. 1.2_INT
- Carta Geomorfologica Tav. 2.1_INT
- Carta Geomorfologica Tav. 2.2_INT
- Carta Idrogeologica Tav. 3.1_INT
- Carta Idrogeologica Tav. 3.2_INT
- Carta dell'acclività Tav. 4.1_INT
- Carta dell'acclività Tav. 4.2_INT
- Carta dei vincoli Tav. 5.1_INT
- Carta dei vincoli Tav. 5.2_INT
- Carta geologico-tecnica Tav. 6.1_INT
- Carta geologico-tecnica Tav. 6.2_INT
- Carta delle indagini Tav. 7.1_INT
- Carta delle indagini Tav. 7.2_INT
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica Tav. 8.1_INT
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica Tav. 8.2_INT
- Carta della suscettività d'uso del territorio Tav. 9.1_INT
- Carta della suscettività d'uso del territorio Tav. 9.2_INT
- Relazione socioeconomica C1;
- Allegati: tabelle C1.01;
- **Relazione C2 – Processo di partecipazione;**
- **Documento degli Obiettivi;**
- **Rapporto Ambientale ai sensi della L.R. 32/2012 (agg a marzo 2017):**
- Rapporto ambientale; (adeguato a marzo 2017)
- **Struttura del piano:**
- Elaborato ST1– Norme generali di attuazione; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST2.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- ST1 A - Norme geologiche di Attuazione B1
- ST1 B – Piano di settore della strutture turistico ricettive ai sensi l.r. n. 1/2008
- Tavola ST2.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST2.2 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST2.3 – Sovrapposizione delle struttura col P.T.C.P.;
- Tavola ST2.4 – Proposte di variante al P.T.C.P. regionale;
- Tavola ST 2.5 – Sovrapposizione delle struttura col P.T.C.P. come da parere favorevole espresso con D.G.R. n. 179/2017;
- Tavola ST 2.6
- Tavola ST 2.7
- Tavola ST3.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST3.2 - Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST3.3 - Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST4 – Viabilità ed infrastrutture; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST5 – Norme di conformità e congruenza ambito urbano; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST6 - Norme di conformità ambito extra-urbano; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST7 – Norme di livello puntuale del P.T.C.P.; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST7.0 – Livello puntuale del P.T.C.P.; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST8 – Bilancio pesi insediativi e standard urbanistici; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST9 – aree percorse dal fuoco (adeguato a marzo 2017)
- **Relazione di incidenza in relazione alla presenza delle aree SIC, costituita da:**
- Studio di incidenza;
- Allegato 1 – Formulario Standard Natura 2000 SIC IT1331402;
- Allegato 2 - Formulario Standard Natura 2000 SIC IT1332477;
- Allegato 3 - Formulario Standard Natura 2000 ZPS IT1331578;
- Allegato 4 – PUC Preliminare tavola struttura del piano + vincoli;
- Allegato 5 - Misure di conservazione valide per tutte le ZPS;
- Allegato 6 - Opere costiere;
- Allegato 7 - Estratto guida tutela dei pipistrelli negli edifici;
- Allegato 8 - Archivio fotografico;
- Tavole:
 - ◦ 1 - Inquadramento territoriale aree protette;
 - ◦ 2 - Estratto carta della biodiversità;
 - ◦ 3 - Estratto carta della biodiversità;
 - ◦ 4 - Estratto carta degli habitat Natura 2000;

- ° 5 - Estratto rete ecologica;
- ° 6 – Zone rilevanti per la salvaguardia;

integrati con i seguenti elaborati approvati con DCC n. 17 del 18/5/2017

- dichiarazione di sintesi (denominato allegato A)
- monitoraggio (denominato allegato B)

nota: l' elaborato Tecnico RIR risulta riferito ad un impianto ricadente nel Comune di Cogoleto (PUC in itinere).

<ul style="list-style-type: none"> • <u>Verifica di competenza regionale, ex art 38, 9° comma LR 36/97 e s.m. e i dell' avvenuto adeguamento del progetto PUC ai rilievi di carattere vincolante</u> contenuti nei pareri resi, ai sensi del comma 7, dalla Regione e delle altre Amministrazione ed enti partecipanti al procedimento, nonché alla valutazione delle controdeduzioni comunali relative ai rilievi di carattere propositivo contenuti nei seguenti pareri: <ul style="list-style-type: none"> - <u>Parere Regionale DGR n. 179 del 3/3/2017</u> sulla base del Voto del Comitato Tecnico per il Territorio n. 176 del 21/2/2017 - <u>Parere Città metropolitana DCM n. 2 del 24/2/2017</u> sulla base del parere n. 692 del settore Urbanistica • <u>Presa d' atto dell' avvenuto adeguamento del progetto PUC</u> alle prescrizioni contenute nella pronuncia VAS <u>di cui alla DGR n. 1317 del 30/12/2016</u> parere motivato n. 73 del 7/12/2016 (nota PG/2017/194371 del 29/5/2017) 	
<p style="text-align: center;">Rilievi espressi con DGR n. 179 del 3/3/2017</p>	<p>Modifiche necessarie (evidenziate in grassetto) per il compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a carattere vincolante / presa d'atto di avvenuto adeguamento - verifica ai sensi art 38, comma 9 LR 36/97 e s.m. <i>Le modifiche di seguito indicate sono anche volte ad eliminare eventuali discordanze tra gli elaborati di PUC o errati riferimenti di legge riscontrati nell' esame del Piano adeguato</i></p>
<p><u>Con riferimento ai dati forniti dal Comune relativamente al carico insediativo, presenti in diversi documenti di Piano, si sono riscontrate numerose discrepanze che richiedono una verifica e la definizione di un dato certo ed univoco. Si deve rilevare inoltre che il carico insediativo complessivo (esistente e di nuova previsione) non risulta allineato con i nuovi disposti della legge regionale - art 33 della LR 36/97 e s.m. in quanto in particolare:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - è stato valutato applicando per la componente residenziale il <u>parametro di 30 mq/ab</u> (e non di 25mq/ab come indicato dalla legge) sia per l' esistente che per la nuova costruzione e il rapporto del 20% per gli interventi di recupero sul patrimonio edilizio esistente in ambito extraurbano. - <u>non viene quantificato il carico insediativo relativo alle strutture produttive/commerciali esistenti o quello derivante da una loro possibile trasformazione d' uso</u> - non è stata esplicitata la quota relativa al <u>carico fluttuante legato all' offerta di p. l. nelle strutture ricettive</u> sia esistenti che di previsione o relativi all' uso delle seconde case - <u>non viene indicato il carico insediativo derivante dagli interventi oggetto degli SUA richiamati dal PUC</u> e relativa alle zone : SUA5.1 loc. Terralba e SUA 7.1 loc. Gasca <p>Al fine di una corretta quantificazione del fabbisogno complessivo delle aree a standard risulta necessario che innanzitutto la CA espliciti le diverse componenti (residenziale, turistica, produttiva...) che determinano il carico insediativo complessivo (esistente e di previsione) eliminando gli elementi di contraddizione sopra rilevati ed integrando i dati forniti con le voci mancanti.</p>	<p>Le tabelle di cui all' elab. St8 relative alla definizione del carico insediativo, come modificate dal Comune, risultano solo in parte rispondenti ai rilievi regionali con conseguente necessità di apportare alle stesse i seguenti correttivi evidenziati in grassetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non viene evidenziato il dato relativo al carico insediativo corrispondente alle diverse strutture produttive (sia agricole che di carattere artigianale e industriale)/commerciali/direzionali/terziarie esistenti o derivante dalla loro possibile trasformazione di DU, né dato atto se sono stati inseriti come richiesto i dati relativi agli SUA richiamati dal PUC. Sulla base dei contenuti dell' elab A1.02 di analisi dell' esistente della DF(svolta per unità minime territoriali) nonché dei dati relativi alle previsioni derivanti dall' attuazione degli SUA, delle unità di intervento UI e dagli interventi sull' esistente, la tabella di dimensionamento deve intendersi aggiornata con i quantitativi relativi alle diverse voci sopra richiamate (per le quali è da evidenziare la quota parte di carico fluttuante e la percentuale di addetti/utenti in entrata nel Comune rispetto a quelli in esso residenti). Viene invece inserito il dato relativo agli strumenti attuativi (SUA 5.1 e SUA 7.1) e alle strutture ricettive alberghiere ed assimilato al carico residenziale quello legato alle altre forme di ricettività extra-alberghiera. • con riferimento al possibile incremento determinato da interventi sul patrimonio edilizio esistente la CA applica un parametro percentuale pari al 5% di Sa per gli interventi in ambito urbano e pari al 10% di SA per gli interventi in ambito extra-urbano (per interventi di RS ed ampliamenti quale NC di fabbricati esistenti) ; tale quantitativo non riportato, con riferimento al territorio urbano, nel calcolo dei nuovi abitanti insediabili è da introdurre in quanto concorre alla definizione del dato complessivo.
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Con riferimento ai servizi pubblici stante la pluralità dei documenti in cui la tematica viene affrontata e la presenza di dati non sempre tra loro coerenti (a titolo esemplificativo si evidenzia: l' attribuzione a servizio di previsione di tutta la UI 4.2, come servizio esistente l' intera UI 5.2, come servizio esistente l' impianto di motocross nel DT di Cava Lupara e come servizi territoriali F l' intera estensione dei Distretti 32 TR e 33 TR mentre le spiagge vengono in taluni elaborati - tabella di cui all' art 2 delle NG l' ambito 12 R per la parte arenili, porto e parte dell' ambito di Marina Grande - ricondotte alla categoria dei servizi ai sensi DM 2/4/68 in altri elaborati non calcolate a tal fine) anche al fini di una corretta applicazione della norma di cui al cap.1 dell' elaborato St 5.1 "sistema dei servizi" è necessario che la CA operi una verifica volta ad addivenire ad una certa individuazione e quantificazione dei servizi pubblici o privati ma convenzionati all' uso pubblico (che in quanto tali possono concorrere nei termini di cui all' art 32 comma 3 e 4 della LR 36/97) che costituiscono la risposta al fabbisogno di aree a standard derivante dal carico insediativo del PUC, come ridefinito in base alle integrazioni sopra richieste.</u> <u>Gli elaborati cartografici tav. St2 e St3 e l' allegato St8 nonché le schede urbanistiche pto 4.2 devono pertanto essere revisionate e raccordate al fine di rendere i relativi contenuti tra loro congruenti, definendo per gli stessi la componente che costituisce la dotazione obbligatoria di cui all' art 34 comma 1 lettera a), b), c) e d) e quella aggiuntiva di cui art 34 comma 2 . A fronte della impossibilità in oggi di pervenire a previsioni più certe per i distretti 32TR e 33 TR, si rileva nei contenuti del PUC una errata attribuzione agli stessi di valenza</u> 	<p>Nel prendere atto che il Comune attesta il soddisfacimento degli standard di cui al DM 1444/68, negli elaborati di PUC come modificati, permangono ancora alcuni contenuti contrastanti, in termini sia di individuazione delle aree a servizio pubblico (a titolo esemplificativo sono ricondotte globalmente alla categoria di servizio pubblico aree nelle quali il PUC prevede anche altre destinazioni d' uso quali la UI 1.2 o ancora sono individuate come servizio privato aree non ascrivibili a tale categoria) sia di individuazione di quei servizi privati che, in quanto soggetti ad obblighi convenzionali all' uso pubblico permanenti, possono essere assimilati a servizio pubblico e come tali concorrere, nei termini di cui all' art 32, comma 3 e 4, della LR 36/97 e s.m., al soddisfacimento di aree a standard. Gli elaborati di PUC sono da intendersi (in aggiunta alle modifiche nel proseguo indicate con riferimento ai singoli ambiti) modificati nei seguenti termini:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nella legenda degli elaborati cartografici ST 2 e ST3 della struttura del PUC sono eliminate dalla categoria "servizi" le tre voci riferite ai servizi privati (servizi privati esistenti, servizi privati di previsione e servizi privati parchi e giardini) e sostituite dalla nuova categoria "aree ed attrezzature per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva e strutture religiose" individuando negli elaborati stessi le corrispondenti aree con il nuovo colore celeste - dalle tabelle di cui al pto 4.2 delle schede urbanistiche dei diversi ambiti sono da intendersi stralciate le parti relative ai servizi privati; - l' individuazione negli elaborati cartografici ST 2 e ST3 delle aree a servizio pubblico è da rendere coerente con le destinazioni previste dal PUC per l' area corrispondente (nei termini specificati nell' esame seguente dei singoli ambiti a cui si fa rinvio)

<p><i>per l'intera superficie quale aree a standard ai sensi del DM1444/68 con conseguente necessità di attribuzione a tale categorie delle sole parti che effettivamente potranno soddisfarne i requisiti.</i></p> <p><i>Con riferimento al raffronto tra la classificazione in ambiti/distretti/servizi attribuita dal PUC e le corrispondenti classificazioni di cui al DM 1444/1968, (art 2 delle NG) si deve evidenziare l'impropria attribuzione in parte a zona C (con riferimento alla UI Marina Grande) , in parte a servizi (con riferimento quindi anche al porto e a tutta l'area del litorale sia interessata che non da stabilimenti balneari) in parte a zona A (per la porzione del waterfront cittadino) di tutto l'ambito R12; l'assimilazione a zona B dell'ambito 13R che presenta invece densità edilizie inferiori a quelle indicate dal DM; la mancanza nella tabella del distretto 34 TR della Piana e l'attribuzione di entrambi i distretti 32 e 33 TR alla categoria a servizi (in parte F in parte a standard) a fronte di una disciplina urbanistica che incerta nei contenuti ed ammette anche destinazioni finali diverse. La tabella di cui al richiamato art 2 deve pertanto essere revisionata in tal senso.</i></p> <p><i>Per le strutture ricettive viene fatto riferimento al tessuto di appartenenza: ciò se pertinente nel caso di edifici parzialmente destinati alla ricettività ovvero per edifici singoli costituenti parte del tessuto non appare correttamente riferibile a situazioni in cui il PUC individua specifiche UI ricettive (es. UI 12.6).</i></p> <p><i>La CA deve operare una verifica in tal senso al fine di eliminare le discordanze sopra evidenziate.</i></p>	<p>Il Comune potrà addivenire ad una puntuale individuazione delle strutture a servizio che, seppur private possono, in forza di puntuali atti convenzionali, svolgere funzione ed assumere valenza di standard pubblico, attraverso il ricorso alla procedura dell'aggiornamento del PUC in applicazione dell' art 43 della LR 36/97 e s.m.</p> <p>Nella tabella, di cui all' art 2 delle NG elab ST1 permangono alcune non corrette corrispondenze che necessitano di correzione :</p> <ul style="list-style-type: none"> • errata assimilazione dei distretti 32 e 33 TR a zone F o servizi (il Puc mantiene la valenza di zona F per i distretti 33TR per una Sup di 110.000 mq e 32 TR per una Sup di 125.300 mq nonché quali aree a standard per una parte del distretto 33TR di 35.000 mq.), in quanto non viene tenuto conto delle aree degli stessi effettivamente riconducibili a tale categoria e delle altre diverse destinazioni previste dal PUC: rispetto al distretto 32 TR il riferimento è da demandarsi ai contenuti dell' Accordo di Programma; rispetto al distretto 33 TR va aggiunta in tabella la categoria "D" relativa alle previste funzioni produttive e verificata la reale corrispondenza a servizi pubblici delle aree individuate • alla voce corrispondente alle UI riconducibili alla categoria D va aggiunta la UI con destinazione: ricettività turistica alberghiera • l'elenco delle UI è da intendersi implementato con la categoria delle UI a servizi. • Con riferimento all' ambito 12R (declinato in 4 pti) quanto definito dal PUC deve intendersi modificato con eliminazione dell' indicazione della zona C relativa alla UI Marina Grande, da ricondurre in parte a zona F in parte a servizi, e attribuzione della categoria a servizi per la parte del litorale corrispondente alla categoria della spiaggia libera e libera attrezzata, della passeggiata e delle aree pedonali aventi valenza di aggregazione sociale . <p>Nella tabella è da inserire inoltre il riferimento agli SUA richiamati dal PUC (SUA 5.1 e SUA 7.1) da assimilare a zona C.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Con riferimento alla normativa d' intervento delle aree e immobili a servizi pubblici si deve rilevare che il PUC la rende autonoma rispetto alle regole fissate per gli ambiti in cui sono ricompresi facendo invece rinvio alle disposizioni generali di cui al cap.1 dell' elaborato St 5.1 "sistema dei servizi" che consente indifferentemente su tutti gli immobili costituenti servizi (e quindi anche quelli a carattere privato purchè oggetto di convenzione per almeno 10 anni) tutti gli interventi sull' esistente di cui alla LR 16/08 e s.m. con unica eccezione degli immobili classificati ME dal PTCP ovvero ai quali il PUC riconosce valori specifici . Analogamente non predefinita dal PUC risulta la disciplina per le nuove costruzioni che rinvia alla fase della progettazione la definizione dei parametri per tutte le categorie dei servizi (sia pubblici che privati temporalmente convenzionati ad uso pubblico) con un unico generico richiamo ad una "corretta localizzazione". Si ritiene pertanto necessario che la disciplina venga integrata con un esplicito richiamo alla verifica di compatibilità in fase di attuazione con il diverso regime paesistico vigente nell' ambito interessato con particolare attenzione ai regimi di maggior tutela Ma e CE. Per i servizi di carattere privato il PUC dovrà definire i parametri di riferimento in rapporto alle caratteristiche delle aree interessate e alle esigenze derivanti dalla categoria.</i> 	<p>Il Piano modifica solo parzialmente i contenuti del cap 1 " sistema dei servizi" inserendo alcuni parametri aggiuntivi (riferibili peraltro a disposizioni già contenute nella legislazione vigente). Contraddittorio risulta inoltre il rinvio che viene fatto nelle schede urbanistiche che, genericamente, rimandano, per servizi sia pubblici che privati, al cap. 1 senza evidenziazione quindi della condizione di convenzionamento sopra indicata ed a fronte del contenuto dello stesso cap 1 che, per i servizi privati richiama invece la disciplina specifica degli ambiti in cui sono inseriti.</p> <p>Quanto sopra evidenziato, permanendo nella disciplina di Piano elementi di contraddizione ed incertezze è necessaria la modifica, del pto 6.1 delle schede urbanistiche, della tabella di cui al pto 2.2 e del capitolo 1 pti 1.1 e 1.2 dell' elab. ST5 nei seguenti termini:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) il rinvio al sistema dei servizi (elab. St 5.1) è da limitarsi a strutture pubbliche (da intendersi ridefinite come indicato nel precedente rilievo regionale, al pto 1.2 cap 1 numeri da 1 a 7, nei termini e con le puntuali tipologie indicate dall' art 34 LR 36/97 e s.m.) o private laddove soggette a vincolo d' uso pubblico permanente e come tali assimilabili a quelle pubbliche, b) la disciplina di intervento è da intendersi integrata con il richiamo, tra le condizioni da soddisfare, alla necessaria "verifica di compatibilità, in fase di attuazione, rispetto al regime paesistico vigente nell' ambito interessato, con particolare attenzione laddove si sia in presenza di regimi maggiormente tutelanti, di mantenimento (ANIMA, ISMA) o di conservazione (SME, ME, PU)" . Ciò anche in ragione della possibilità, prevista dal PUC, di variare la categoria di servizio in oggi attribuita. c) "per i servizi di carattere privato, trovano applicazione parametri edificatori e le condizioni di intervento dell' ambito in cui ricadono "(con possibilità pertanto di loro realizzazione nei soli ambiti in cui è ammessa la nuova costruzione) fatta salva la possibilità, sopra già richiamata, di essere assimilati alla disciplina dei servizi pubblici solo in presenza di un atto convenzionale che ne garantisca l' uso pubblico permanente d) al pto 6.1 dell' ambito 12R "per i servizi ricadenti in ambito demaniale , trovano applicazione i limiti operativi derivanti dall' art 11 quinquies 1 della L.R. 28 aprile 1999, n. 13 "
<p><u>Con riferimento alla disciplina urbanistica del PUC si evidenzia che:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>La disciplina urbanistica e paesistica risulta contenuta in più testi tra loro complementari, le cui relazioni non sempre appaiono evidenti e certe. Si conferma pertanto la necessità da un lato di una verifica da parte della CA volta ad eliminare elementi contraddittori presenti, dall'altro dell' unificazione dei testi normativi con contestuale esclusione delle parti aventi valenza meramente descrittiva.</i> <p><i>Con riferimento poi alle modalità di intervento, indicate nelle schede tecniche degli ambiti, al pto 7.1, si deve evidenziare l'improprio ricorso da parte del PUC alla redazione di successivi SOI (art 3.3.1 delle NG e schede tecniche) – a cui viene demandata la verifica di sostenibilità paesistica dell' intervento - anche in molti casi in cui lo stesso non è espressamente richiesto dalla normativa del PTCP (che lo rende obbligatorio solo per regimi trasformabilità, modificabilità ovvero in presenza delle categorie ME o IU....) e l'obbligo di redazione di un PUO anche in casi quali la UI 5.1 o la UI 12.2 relative a interventi in ambiti di riqualificazione (e quindi relativamente a situazioni non previste dalla LR 36/97 che circoscrive il ricorso a PUO in via ordinaria n presenza di distretti di trasformazione) ovvero previsione di SAU (art.3.3.2 delle NA) per il quale peraltro non viene però chiarito l'organo</i></p>	<p>Il PUC mantiene la suddivisione del corpo normativo in più testi, ma implementa le schede urbanistiche con i riferimenti da assumere in fase di attuazione delle previsioni di Piano (riferimenti a disciplina paesistica, a normativa geologica, indicazioni del PTC provinciale). Ciò seppur non soddisfa appieno la richiesta regionale (peraltro non avente un carattere vincolante in quanto non riferita ad elementi con valore prescrittivo) di addivenire ad un testo normativo unitario, fornisce comunque un quadro più organico della disciplina di PUC, fatti salvi alcuni correttivi di seguito indicati nella valutazione dei singoli ambiti.</p> <p>Al fine di una maggiore chiarezza applicativa della disciplina di PUC nella sua globalità, si ritiene necessario che nelle schede urbanistiche, di cui all' elab ST5, al pto 3.1, venga fatto riferimento, per la componente paesistica, oltre al rinvio alla tav ST7.0 anche alla categoria del testo ST7 (da St 7.1 a St 7.8) corrispondente per ogni specifico tessuto insediativo, nonchè vengano richiamate le ulteriori disposizioni di carattere generale, contenute nelle Norme Generali, che trovano applicazione nella realizzazione degli interventi previsti .</p> <p>Con riferimento alle modalità attuative il testo revisionato riduce il campo applicativo di SAU, PUO, SOI.....a fronte di una implementazione per le unità di intervento dei</p>

competente alla sua approvazione ed i livelli di efficacia dello stesso peraltro non codificati dalla legge. Posto che siffatte modalità di intervento determinano un inaccettabile incremento della discrezionalità amministrativa in contrasto con i principi posti a base del PTCP e della legge urbanistica è necessario modificare le schede del PUC circoscrivendo i casi di applicazione sia del SOI che del PUO a quelli espressamente contemplati dal PTCP e dalla l.r. 36/1997 e s.m. nonché stralciando i riferimenti al SAU in quanto fattispecie non prevista dalla LR 36/97 e s.m.

Le norme di conformità del PUC dovranno inoltre essere integrate con riferimento alle schede tecniche:

- per quanto riguarda le unità d' intervento UI dai necessari parametri edilizi/urbanistici (altezze, distanze,) nonché dagli ulteriori contenuti di carattere paesistico atti a superare il generalizzato ricorso a SOI
 - con precisi richiami alle disposizioni delle norme geologiche.
- interventi sul patrimonio edilizio esistente – nell' art 8 delle NG devono essere stralciate le tipologie di intervento non contemplate dalla LR 16/08 riconducendole alle categorie d' intervento ivi previste. Peraltro si rileva che le tabelle declinano in linea con quanto richiesto dalla LR 16/08 gli interventi (di MS, RE, RC, RS, RU, SE) ammessi sul patrimonio edilizio esistente in funzione delle diverse caratteristiche degli ambiti e dei tessuti edilizi ; dall' esame di tali tabelle si sono rilevati peraltro alcuni elementi la cui definizione è dalla legge regionale demandata alla CA nella redazione del PUC non adeguatamente sviluppati nel Piano ovvero situazioni in cui si ritiene necessario indicare alcuni correttivi (come di seguito meglio esplicitati nella valutazione dei singoli ambiti) necessari al fine di garantire la piena coerenza della disciplina di zona con la classificazione paesistica e urbanistica degli ambiti

contenuti delle schede. Si rileva al riguardo che il ricorso a SOI (di cui all' art 32bis) deve comunque essere garantito in tutti i casi prescritti dalle NA del PTCP (in presenza pertanto dei regimi di modificabilità – NIMOA, IDMOA, ISMOB _ di trasformabilità – TR – di conservazione ME e SME nonché in presenza di valori di immagine IU o di previsioni di infrastrutture viarie di collegamento) reinserendone pertanto l' obbligo nelle schede urbanistiche degli ambiti interessati da tali categorie paesistiche.

Circa la necessità evidenziata di una maggiore definizione delle regole di intervento, sia riguardo agli interventi sull' esistente che alle unità di intervento, il PUC risulta solo parzialmente adeguato in quanto permangono carenze nella definizione dei contenuti della tabella di sinossi degli interventi sull' esistente e le indicazioni progettuali riferite alle unità di intervento (seppur implementate con indicazioni di livello puntuale, prescrizioni di tutela del verde e prestazioni di tipo ambientale) non sempre sono esaustive di quanto richiesto. Al fine di superare il rilievo formulato, e nel contempo addivenire ad un maggior coordinamento tra disposizioni contenute in diversi testi normativi del PUC, è pertanto necessario introdurre alcuni correttivi, sia con riferimento alle specifiche previsioni di PUC (nei termini di seguito esplicitati, nella valutazione dei singoli ambiti) sia con riferimento ad alcune componenti della disciplina che rivestono valenza generale:

- la possibilità di mutare la Sacc in SA ammessa in assenza dei parametri e delle condizioni (se non quella di non interessare autorimesse) che il PUC deve disciplinare - in base art 10 , comma 2, lett d) della LR 16/08 e s.m. – è da intendersi stralciata.
- la possibilità di attuare frazionamenti, prevista in molti ambiti del PUC, è da condizionare al rispetto della seguente condizione: **non può essere ammessa qualora comporti un incremento della popolazione esposta a rischio di qualsiasi genere (idraulico geomorfologico, industriale...)** (richiamando in tal senso nelle schede d' ambito, quanto indicato nell' elab. ST 5.1 (NG) al cap 5 "normativa di rilevanza ambientale")
- con riferimento agli edifici oggetto di condono (cat. 3) è da intendersi inserita la specificazione che gli stessi debbano essere **"oggetto di condono già rilasciato"**
- è da inserire il richiamo al pto 12 dell' art 5 delle NCC che stabilisce che **"per interventi di RS a destinazione residenziale è richiesto il raggiungimento della classe energetica B e per quelli di NC (anche derivanti da ampliamenti dell' esistente) della classe A"**.
- al fine di garantire in linea con quanto disposto dalla LR 16/08 e s.m. azioni di effettiva riqualificazione dell' esistente è da inserire con riferimento agli interventi di RU, e SE (laddove ammessi) oltre alla dotazione di standard pubblici e pertinentiali anche la condizione della **"messa in atto delle prestazioni ambientali ed energetiche stabilite dal Piano per le unità di intervento"**.
- l' individuazione tra i parametri edilizi al pto 6.2 delle schede urbanistiche dell' indice di permeabilità i.p. come definito all' art 4.1.13 delle NG (elab St1) del PUC non risulta coerente con il rinvio invece fatto all' art 4.6, delle Norme geologiche di attuazione,, che definisce invece il rapporto di permeabilità Rp. Al fine di evitare incongruenze applicative si precisa che **la definizione e la corrispondente norma e geologica è da ritenere prevalente sulla definizione urbanistica con conseguente correzione delle schede in tal senso.**
- deve essere richiamato - al fine di una maggiore chiarezza e completezza della disciplina d' ambito – **per le unità di intervento UI, il contenuto dell' art 2.2 delle Norme Generali, elab St1, che prevede, nel regime transitorio, sugli edifici esistenti solo interventi fino al risanamento conservativo** (posto che le unità di intervento vengono rappresentate, nella tavola ST7.0, con colori che rinviano alle categorie sulla cui base trovano applicazioni le tabelle di intervento sull' esistente che in molti casi ammettono invece anche interventi che superano quelli di RC potrebbero generare incertezze applicative).

Si evidenzia inoltre che, con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, i contenuti di cui al pto 6.1 delle schede urbanistiche, regolano le opere e gli interventi che il PUC consente e costituiscono disciplina sostanziale d' intervento per i diversi ambiti, fermo restando che ai fini della individuazione della categoria cui l' opera è ascrivibile, anche per il rilascio del pertinente titolo edilizio, dovrà farsi riferimento, alla luce delle intervenute modifiche alla LR 16/08 (LR 15 del 28/6/2017 di adeguamento della legislazione regionale in materia di attività edilizia alla disciplina statale dei titoli abilitativi edilizi) , alle definizioni contenute nel DPR 380 /2001, ed in particolare al relativo articolo 3.

Con riferimento alla disciplina paesistica del PUC si evidenzia che:

A fronte delle richieste di modifica del PTCP formalizzate dal Comune con il progetto di PUC, permangono ancora alcune situazioni (evidenziate nella tavola di sovrapposizione della struttura di piano con l' assetto insediativo del PTCP) di **non perfetto allineamento tra i due livelli pianificatori (comunale e territoriale) da riferirsi in particolare:**

- parti del territorio agricolo E e Pa ricomprese in ANIMA (che riguardano per esempio porzioni degli ambiti 15, 17 o 22PA), da ricondurre nei limiti del

Con riferimento alla corrispondenza tra livello locale del PTCP e scelte urbanistiche, la tavola ST2.5 di sovrapposizione del PTCP alla struttura del PUC evidenzia ancora situazioni di non allineamento tra i due livelli di pianificazione: si tratta di parti di zona agricola ricomprese in ambito ANIMA , individuate a livello di normativa paesistica di livello puntuale (tavola ST 7.0) con l' acronimo ANI/2 ed ANI/1, per le quali non si è provveduto, come richiesto, alla riclassificazione urbanistica. Si ribadisce pertanto il precedente rilievo con conseguente adeguamento del PUC nei termini di

<p><i>confine degli ambiti ISMA.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>situazioni di non perfetta aderenza delle previsioni urbanistiche con il livello locale del PTCP che - al fine di addivenire per esse ad una situazione di coerenza tra i due strumenti di pianificazione - necessitano della messa in atto di alcuni correttivi, di seguito meglio specificati nell' esame dei singoli ambiti urbanistici</i> - <i>Le definizioni proposte a livello puntuale e conseguentemente le disposizioni paesistiche ad essi corrispondenti risultano in taluni casi non coerenti con il livello locale sovraordinato (si cita a titolo esemplificativo parte dell' ambito ID4 compreso nell' ambito 22 PA da riclassificare ANI in quanto ricompreso all' interno dell' ambito ANIMA del livello locale, o parte dell' ambito TU3 compreso nell' ambito 1R da riclassificare quale ID) determinando situazioni in cui il livello puntuale corrisponde, in assenza di richieste di modifica al livello locale del PTCP, a categorie insediative o regimi normativi più permissivi. La CA dovrà pertanto verificare ed eliminare situazioni riconducibili a tale fattispecie.</i> - <i>La tavola 10, ad oggetto analisi dell' edificato, riporta tutti gli edifici individuati di valore testimoniale, al riguardo posto che la stessa dovrà essere assunta come base anche per l' applicazione della disciplina urbanistica (tabelle degli interventi sull' esistente) si ritiene necessario che in essa siano riportati anche i tracciati dei percorsi con valore storico (nella tavola 4 della descrizione fondativa inoltre sono individuati i tratti di creusa di valore storico meritevoli di tutela) e sia data più chiara evidenza ai manufatti emergenti del PTCP . Si evidenzia inoltre che in tale tavola non sono riportati i manufatti di pregio interni alla Pineta in contraddizione i valori architettonici e stilistici agli stessi riconosciuti laddove la CA prefigura nella disciplina di zona l' istituzione di un Parco Architettonico.</i> <p><i>Nelle tav 1.4.1, tav 1.4.2, 1.4.3 – approfondimento del livello locale delle modalità insediative del PTCP vengono riportate le variazioni dei limiti individuati a livello locale dal PTCP a seguito dall' analisi paesistica di livello puntuale. Si rilevano con pertanto situazioni di non coincidenza con perimetri in essa tracciati e perimetri in oggi vigenti nonché porzioni di territorio per le quali vengono indicate modifiche del regime locale vigente in assenza però di una loro formalizzazione quali richieste di modifiche del PTCP_(richieste elencate a pag 39 della RG della DF) Si segnala inoltre la definizione errata del livello locale del PTCP.</i></p>	<p>riclassificazione delle porzioni di zone E e Pa, ricomprese nel regime ANIMA, nella pertinente categoria TNI, con conseguente modifica in tal senso degli elaborati cartografici di struttura.</p> <p>Con riferimento alla corrispondenza tra livello locale e categorie del livello puntuale si registrano a fronte delle modifiche apportate ancora alcune situazioni di non perfetta aderenza: si fa riferimento in particolare (tav ST7.0) al distretto 32TR e all' ambito 12R per i quali una parte ricompresa in TRZ viene indicata a livello di PUC come ID6; alla macro-area 31 PA per una parte indicata come ID2 a fronte del regime ANIMA introdotto con la variante al PTCP correlata al PUC; alla macro-area 18 PA e 19 PA A in cui la parte corrispondente al ME del PTCP viene registrata come IS/4 ed IS/3 (è in tal senso da meglio identificare l' areale soggetto a regime di conservazione del PTCP in quanto prevalente sul regime IS sottostante) o ancora al ME di Villa Pallavicini in cui nella tav ST7 viene riportata la perimetrazione dell' areale, ma mantenuta l' individuazione come parte del più ampio PU in cui è ricompreso.</p> <p>Al fine di eliminare tali contraddizioni, sono da apportare i necessari correttivi oltre che in termini cartografici, nella tav. St 7.0, anche nel testo normativo St 5 e St 2.5, riclassificando a livello puntuale le aree con il corrispondente acronimo di livello locale, fermo restando che in presenza di eventuali ulteriori discrasie tra i due livelli paesistici è fatto salvo il criterio di prevalenza del livello locale sul livello puntuale del PUC.</p> <p>Permane inoltre una non corrispondenza in alcuni casi tra categorie degli edifici definite nelle tabelle di sinossi degli interventi sull' esistente delle schede urbanistiche e tabelle di riferimento per la disciplina paesistica (a titolo esemplificativo si evidenzia per la St7.1 – TU4, NI1, SU1 – che la corrispondente scheda d' ambito 6C riporta 4 categorie identificative degli edifici diverse nella loro definizione da quelle contenute nella corrispondente scheda ST 7.1 (cat 2 diversa). Parimenti le categorie degli edifici di cui all' ambito 12R pto 6.2 (da 1 a 4) non corrispondono alle categorie (A e D) degli edifici dell' ambito paesistico ST 7.7 per il tessuto SU3 corrispondente). Gli elaborati di PUC devono pertanto essere modificati e raccordati, assumendo come criterio di prevalenza quanto indicato nella scheda urbanistica. Nella St7.3 dell' elaborato St7 si rileva la mancanza del riferimento all' ambito 10C che deve essere pertanto aggiunto. La norme urbanistica non riporta inoltre il richiamo alle condizioni indicate nel precedente parere regionale per gli interventi in aree demaniali ,per le parti ricomprese in SU3, ANI3 del 12R . Per le stesse, la norma è da intendersi integrata con i contenuti dell' art 11 quinquies della LR 13/99.</p> <p>In ottemperanza al rilievo regionale viene implementata la tav ST 7.0 con le indicazioni relative ai "valori dell' edificato e dei percorsi" e per l' ambito della pineta con l' individuazione degli edifici con valori stilistici/architettonici.</p> <p>Sono da ritenersi superati i contenuti di cui alle tav tav 1.4.1, tav 1.4.2, 1.4.3</p>
--	--

COMPATIBILITA' DEL PUC CON LA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

<ul style="list-style-type: none"> • località Gasca: variante da IS-MA a ID-CO vista l'irrelevanza del nuovo peso insediativo e la limitatezza dell'area, la richiesta di variante del PTCP appare sostanzialmente ininfluenza e ammissibile • piazzale S.Martino: variante da PU a TU Si ritiene che la separazione orografica nonché l'utilizzo attuale dell'area non ne giustifichino l'appartenenza all'adiacente Parco urbano nè sotto il profilo dell'uso del suolo, nè tantomeno sotto il profilo paesistico non riconoscendo all'area in oggetto i valori e le qualità proprie del regime PU. Ciò nonostante non si ritiene adeguata la classificazione richiesta TU in quanto l'area è fisicamente separata dal contesto urbano con tale classificazione proponendone pertanto il regime paesistico ID-MA analogo a quello indicato per l'area urbanizzata adiacente (sul margine ovest dell'Aurelia). Si segnalano altresì la criticità idraulica dell'area (zona rossa di inedificabilità) che in oggi non ne avvalorano la trasformazione prevista dal PUC a meno di interventi idraulici che ne riducano la pericolosità, nonché la presenza del vincolo di bellezza d'insieme n.070245 riguardante la sede stradale della Via Aurelia per 50 mt. a valle e a monte del suo tracciato. • Versante Pineta: variante da IDMOA a IDMA Si ritiene pertanto di seguire l'indirizzo operato dal PUC e diversificare di conseguenza la lettura paesistica dell'area. Ragionando per macro zone: <ul style="list-style-type: none"> – innanzi tutto si ritiene necessario mantenere la continuità di immagine tra l'area del golf e le aree a levante e a ponente, pressochè interamente boscate, che nell'insieme creano una lunga ed estesa area cuscinetto verde (corrispondente anche nella zonizzazione del PUC a "territorio boscato PA") tra i versanti urbanizzati a mare e a monte del promontorio della Pineta. se ne varia pertanto la classificazione da ID-MO-A a ANI-MA in grado di salvaguardare i valori di immagine di un'area non insediata di elevata qualità paesistica. – d'altro canto si ritiene condivisibile la proposta della CA di classificare ID-MA le seguenti altre zone: <ol style="list-style-type: none"> 1. l'area localizzata al margine ovest del versante a mare in prossimità del torrente Lerone, classificata nella struttura del PUC come Ambito di Riqualficazione 1R , facente parte dell'insediamento della "Pineta", in cui hanno trovato attuazione gli ultimi interventi di edilizia residenziale prospicienti il percorso ciclo-pedonale che corre lungo costa, ed in cui il regime paesistico di modificabilità non risulterebbe più appropriato. 2. l'area a mare di Punta San Martino fino alla zona retrostante il porticciolo, classificate nel PUC come Ambiti di riqualficazione 1R e 12R, con una struttura insediativa ormai compiuta oltre ad essere parte paesisticamente omogenea del versante della "Pineta", quindi non più compatibile con l'attuale regime ID-MO-A. 3. la restante estesa area del versante nord del promontorio della "Pineta" prospiciente l'Aurelia, oggi 	<p>Alla luce delle valutazioni espresse con DGR 179/2017 sulle originarie proposte di variante comunale al PTCP, il PUC riformula (tav ST2.5) a livello locale tali richieste nei termini e nei perimetri indicati dalla Regione :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>località Gasca da ISMA a IDCO</u> • <u>piazzale San martino da PU a IDMA</u> • <u>versante Pineta da IDMOA ad ANIMA e IDMA</u> <p>nel contempo a livello puntuale ridefinisce le categorie di tessuti insediativi (tav ST7.0 – ANI/1, ANI/3, ID1) ed a scala urbanistica (tav. ST2.1) i contenuti delle schede urbanistiche (elaborato ST5).</p> <p>In base all' art 80, comma 2, della LR 11/2015, di modifica alla LR 36/97, e s.m. è stato acquisito circa la variante paesistica volta alla riclassificazione dell' area corrispondente alla UI 9.5 da PU a IDMA il nulla osta di competenza del Consiglio Regionale (in quanto riguardante aree, di cui al pto 1, alla lettera b) del ridetto art 80 già assoggettate al regime normativo di conservazione relativamente all' assetto insediativo di livello locale del PTCP) che, con DCC n11 del 26/7/2017, si è favorevolmente espresso al riguardo . Dalla acquisizione di tale determinazione decorre , ai sensi art 38 comma 9 , il termine perentorio di 60 gg per l' approvazione da parte della Giunta Regionale del PUC e delle correlate varianti al PTCP.</p> <p>Per le restanti varianti sono da ritenersi confermate le valutazioni e relative condizioni già espresse dalla Regione nel precedente voto del CTU n. 179/2017, che trovano nel PUC il necessario adeguamento.</p> <p>Con riferimento alla individuazione delle suddette varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico si fa rinvio allo stralcio cartografico, sc. 1:25.000, allegato alla</p>
---	--

<p>disomogenea perché costituita sia da un'ampia espansione edilizia degli ultimi decenni di tipo residenziale, sia da un'area prevalentemente boscata, classificate uniformemente nella struttura del PUC come Ambito di Riqualficazione 1R (oltre a un piccolo Ambito 3R ed esigui spazi a margine 31 PA sottostanti l'Aurelia); si ritiene non più coerente l'attuale regime ID-MO-A che prefigurava per l'area una rilevante trasformazione non attuata, ma coerente il regime proposto ID-MA, perché conforme agli indirizzi pianificatori del PUC che prospettano, in particolar modo nel versante boscato, interventi come la realizzazione di una polarità sportiva di livello sovracomunale collegata ad una struttura turistico-ricettiva (Unità di intervento 1.2) oltre ad un nuovo insediamento residenziale (Unità di intervento 1.3) per massimo 10 unità abitative, che per funzione e consistenza non appaiono snaturare l'immagine paesistica del sito connotato dalla presenza di aree verdi.</p>	<p>presente relazione.</p>
--	----------------------------

Piano Territoriale di Coordinamento della Costa (demanio/PUD)

<p><i>Con riferimento agli interventi sull'esistente ammessi dal PUC la disciplina di cui alla scheda pto 6.1, 6.2) dovrà essere adeguata inserendo la condizione di cui all' art 11 quinquies 1 della L.R. 28 aprile 1999, n. 13 che disciplina la tipologia delle opere ammesse in area demaniale nei seguenti termini: Art. 11 quinquies 1.</i></p> <p><i>"Fatto salvo il rispetto della pianificazione di tutela dell'ambiente marino e costiero attuativa dell'articolo 41 della legge regionale 4 agosto 2006, n. 20 (Nuovo ordinamento dell'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente Ligure e riorganizzazione delle attività e degli organismi di pianificazione, programmazione, gestione e controllo in campo ambientale) e successive modificazioni ed integrazioni, sulle spiagge e sulle scogliere è ammessa:</i></p> <p><i>a) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti non in muratura che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l'attività oggetto della concessione demaniale marittima; a garanzia dell'effettivo smontaggio e rimozione, il concessionario è tenuto a depositare idonea fidejussione al Comune;</i></p> <p><i>b) la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti in muratura o interrati solo quando si tratti di opere pubbliche, opere di adeguamento tecnologico e igienico-sanitario interrate derivanti da obblighi di legge, opere di rilevante interesse pubblico connesse all'attuazione di interventi previsti nella pianificazione urbanistico-territoriale che conseguano la positiva pronuncia di valutazione di impatto ambientale."</i></p> <p><i>Con riferimento alla disciplina proposta dal PUC va inoltre precisato che poiché il PUD non costituisce uno strumento con valenze urbanistiche ma solo di gestione del demanio marittimo - che può come tale essere oggetto di modifica - la CA dovrà eliminarne il riferimento laddove non pertinente. La tavola di struttura dovrà inoltre chiaramente riportare in evidenza anche la dividente demaniale.</i></p> <p><i>Con riferimento invece alla disciplina delle singole unità intervento si rinvia alle valutazioni di seguito formulate relativamente all'ambito di riqualficazione 12R.</i></p>	<p>Il Comune ha adeguato il PUC al rilievo regionale in quanto tale disposizione è stata inserita al pto 6.1 della scheda dell'ambito 12R.</p> <p>Nell'elaborato ST2.1 viene inoltre inserita la linea della dividente demaniale.</p> <p>Con riferimento alla possibilità di realizzare rimessaggi nelle UI 12.2, 12.3, 12.4 dell'ambito 12R è da intendere introdotta quale condizione di ammissibilità " nei limiti previsti dal PUD."</p> <p>Con riferimento alle previsioni relative all'ambito 12R si fa rinvio a quanto specificato nella trattazione dello stesso.</p>
--	---

Recepimento/Attuazione nel PUC della normativa regionale di settore

<p align="center"><u>Settore commercio</u></p> <p><i>LR1/2007 s.m. /DCR n. 31/2012 modificata e integrata dalla DCR n. 31/2014 e DCR n. 32/2014. Circa la rispondenza dei contenuti alla programmazione urbanistico-commerciale in materia di commercio di cui alla DCR n. 31 del 17 dicembre 2012 ("Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa") come modificata con la D.C.R. n. 31 del 18.11.2014 e con la DCR 6 del 23 febbraio 2016 il PUC - presenta elementi di contrasto rispetto alle ridette disposizioni regionali.</i></p> <p><u>Non sono presenti motivazioni per le seguenti limitazioni</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>di soli esercizi di vicinato EV senza limitazioni sul genere negli ambiti 1R (ID1) 5R (ID1 e UI5.1), 7R (ID1) , 8R (ID1 e UI 8.2), 9R (TU1,3,4 e UI9.3 e 9.8), 12R (UI 12.1,2,3 e 6 e SU3) e 13R</i> <i>ammissibilità di MSV nell'ambito 1R (Ui 1.1b) ma se alimentare solo se esistente, nell'ambito 4 R (ID3 e UI 4.1) ma solo se non alimentare , nell'ambito 8R (UI8.3) ma solo non alimentare</i> <p><i>Alla luce dell'attuale normativa statale (art. 8, comma 1, lettera h) del D.Lgs 59/2010 attuativo della Direttiva Bolkestein, art. 31, comma 2 del D.L. 201/2011 come convertito in L. 214/2011 e s.m. e art. 1 del D.L. 1/2012 come convertito nella L. 27/2012) sulla disciplina del commercio come recepita nella DCR 31/2012 e s.m. recentemente modificata dalla DCR 6/2016 – fondata sui principi di liberalizzazione delle attività commerciali e di tutela della concorrenza e sulla correlativa ammissibilità di introduzione di eccezionali limitazioni al rispetto di tali principi solo se giustificate da specifiche ragioni di natura urbanistica od ambientale, quali la tutela dell'ambiente urbano (art. 31, comma 2, del DL 201/2011 come convertito nella L. 214/2011) - le previsioni contenute nel progetto del PUC, che come indicato nei sopra riportati pti limitano la funzione commerciale ai soli EV ovvero alle MSV non alimentare in alcuni casi ed alimentare in altri, senza alcuna specificazione degli elementi di rilievo urbanistico o ambientale che giustificano l'incompatibilità dell'insediamento delle strutture di volta in volta escluse, in assenza quindi di specifiche e puntuali motivazioni a supporto, sono da stralciare per assicurare la conformità della disciplina urbanistico-edilizia comunale rispetto alla sopracitata DCR ed alla normativa comunitaria e statale di riferimento;</i></p> <p><i>Deve essere inoltre chiarito se sono presenti sul territorio comunale GSV (posto che per esempio nella UI1.1B nelle schede di analisi di cui alleg A1.01 viene indicata una GSV alimentari; nelle schede di rilievo dell'elaborato A1.02 per l'area 2/01 fabbricato n. 7 viene indicata una destinazione commerciale esistente di 2799,91 mq , nella frazione 8/04 per il fabbricato 47 corrispondente alla UI8.3 un a destinazione commerciale esistente di 9678,57 mq; nella 10.05 per il fabbricato 114 una superficie comm di 1561 mq; e nella frazione 10.14 per il fabbricato 313 una sup comm 1834 mq; nella fraz 13/05 per il fabbricato n 37 una sup comm di 2106 mq) e le condizioni di eventuali trasferimenti nel rispetto anche di quanto indicato nell'allegato A contenuto all' art 12 della LR 18/2016 di modifica della LR 1/2007 con riferimento alle condizioni escludenti ed ai requisiti obbligatori da osservare.Si segnala inoltre la necessità di aggiornare le categorie di vendita (MSV o GSV) ai nuovi limiti dimensionali (</i></p>	<p>Il PUC modificato restringe i casi di esclusione di MSV alle seguenti zone del PUC - UI5.1, NI.1, UI8.2, UI 9.3, UI 9.8, SU1 e SU2, SU3 , UI 12.1, 12.2, 12.3, 12.6 - ed esclude la possibilità di insediare GSV (non vengono invece forniti dati aggiuntivi circa la presenza nel territorio comunale di GSV) .</p> <p>Posto che la CA non opera, sulla base delle indicazioni fornite nel precedente parere, una revisione organica della disciplina del PUC e che nel contempo lo stesso mantiene elementi di incertezza, con riferimento alla ricognizione delle strutture già esistenti, ed un non perfetto allineamento alla legislazione in materia , in quanto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'individuazione dei casi esclusione di MSV non viene supportata da elementi di rilievo urbanistico o ambientale che giustificano l'incompatibilità dell'insediamento delle strutture di volta in volta escluse, in assenza quindi di specifiche e puntuali motivazioni a supporto delle scelte effettuate - è in oggi avocata alla Regione (art 19bis della LR 1/2007 introdotto dall' art 3 della LR 18/2016) la competenza circa la verifica di ammissibilità e la localizzazione, sulla base delle condizioni urbanistiche/ territoriali ed ambientali di cui al relativo allegato A, di GSV, precedentemente in capo ai Comuni (DCR 6/2016 di modifica della DCR 31/2012 ed in particolare modifica al paragrafo 5) <p>non possono ritenersi allo stato degli atti - non presentando il PUC i contenuti di programmazione commerciale ed urbanistica di cui all' art 3 della LR 1/2007 - superati i rilievi di carattere vincolante formulati dalla Regione, con conseguente stralcio dalle schede urbanistiche degli ambiti delle tabelle di cui al pto 5.2 e necessità di loro sostituzione con il seguente periodo: "per la disciplina di settore di scala comunale, è da farsi integrale rinvio ai contenuti della legge regionale in materia (LR 1/2007 e s.m.) e alle ulteriori specificazioni e limiti applicativi di cui alla DCR 31/2012 e s.m."</p>
---	--

indicati dall' art 15 della LR 1/2007) posto che possono essere ricomprese tra le MSV solo SV nette inferiori a 1500 mq.

Con riferimento inoltre alla possibilità prevista per l' ambito produttivo della val Lerone – 4R – di insediare attraverso interventi di trasformazione d' uso anche funzioni commerciali sono da richiamare nella disciplina d' ambito i limiti di cui all' art 8 della ridetta legge regionale, comma 1, pto 3bis.

Attorno ai centri storici urbani (nel PUC in esame corrispondenti agli ambiti 6C e 10C) assimilati alla zona A del DM 1444/68 il Comune può individuare una fascia di rispetto ai sensi del pto 3ter dello stesso art 8 (modificativo del II' art 26 della LR1/2007) posto che in assenza di tale adempimento trova applicazione il regime transitorio di cui all' art 13 della LR 18/16.

Settore Turismo

La CA dovrà estrapolare dalle schede delle strutture alberghiere contenute in oggi nella DF (che dovranno costituire parte della struttura del PUC e non come oggi solo della Descrizione Fondativa) la componente normativa, rispetto a quella ricognitiva/descrittiva, debitamente adeguandola in rapporto alla determinazioni della delibera regionale approvativa, nonché dovrà verificare la rispondenza delle strutture schedate allo stato attuale dei vincoli operanti per legge (Individuazione alberghi tradizionali vincolati a termini della LR 1/2008 e relativa disciplina), ed alle nuove previsioni (es UI 1.2 albergo /RTA compresa nell' amb. 1R) . Nel contempo nelle schede degli ambiti urbanistici in cui gli stessi ricadono (struttura alberghiere riportate nella tavola 5.1.1 della DF ed individuate in planimetria St2 con la sigla H) dovrà essere fatto puntuale richiamo a tale disciplina già approvata dalla Regione o ad eventuali successive modifiche di competenza della CA, posto che per tali fabbricati non trovano invece applicazione le indicazioni della tabella pto 6.1 relativa agli interventi sull' esistente, ovvero viceversa dovrà essere richiamata nelle schede degli alberghi la disciplina del PUC laddove come nel caso della UI 12.6 oggetto di una normativa specifica.

Si richiama inoltre la necessità di adeguare la disciplina di PUC nella definizione delle categorie e nei richiami normativi facendo riferimento alla intervenuta LR 32/14 modificativa della precedente LR 2/08.

In adeguamento ai rilievi regionali l' Amministrazione Comunale produce quale componente del corpo normativo le schede relative alle strutture alberghiere già oggetto di precedente approvazione con DGR n. 393 del 15/4/2011 (in sede di procedura di cui alla LR 1/08), come modificate a seguito di determinazione dirigenziale n. 1464 del 21/12/2015. La CA non produce peraltro una rielaborazione della norma definitiva come conseguente delle modifiche apportate in fase approvativa con la ridetta DGR 393/2011, limitandosi ad indicare le stesse nei termini formulati dalla regione. Nel contempo implementa le tabelle di dimensionamento insediativo di cui all' elab ST8 con i dati relativi in termini di p.l. attuali, incremento di p.l. da interventi sull' esistente e p.l. di nuova previsione (relativamente a intervento per RTA in R2, e interventi nelle UI 12.6 e UI 1.9). Tali strutture vengono inoltre puntualmente individuate all' interno della tav ST7.0.

Esaminati gli elaborati trasmessi, si evidenzia la necessità di:

- integrare la disciplina degli ambiti 8R, 9R e 10C con l' elenco degli alberghi in essi presenti e con il riferimento per gli stessi alla specifica normativa generale di cui all' elab. St1b;
- eliminare dalla tav St7.2 la struttura del "Piccolo Hotel" (in ambito 9R) oggetto successivamente alla DGR 393/2001 di specifica procedura di svincolo da parte dell' Amministrazione Comunale e come tale non più presente nella schedatura delle strutture ricettive.

LR 38/2007 s.m.i. (artt. 26)/ LR 36/1997 s.m.i. (artt. 28, comma 4, lett. c, 29, comma 3, lett. f bis/ter e 34, comma 1, lett. b, punto 2) - Edilizia sociale

La materia è trattata all' art 11 delle NG del PUC in termini però di sole definizioni con riferimento ai pti 1-5. Si deve al riguardo precisare la necessità di aggiornare i riferimenti alla LR 38/02 come da ultimo modificata dalla LR 27/15.

Al pto 11.6 viene stabilito che gli interventi comportanti insediamenti residenziali (nei termini del previgente art 26 bis della LR 38/07) devono contribuire in rapporto al 10% della superficie agibile . La norma fa inoltre riferimento ad un allegato peraltro non prodotto in cui sono indicati gli interventi assoggettati all' obbligo di corresponsione della quota di ERP. Nel contempo la CA precisa che non sono presenti aree di proprietà comunale per la realizzazione di ERP

Al pto 11.8 inoltre è stabilita, per ambiti di riqualificazione e parti diverse da UI, una quota del 10% per interventi maggiori di 500 mq SA residenziale ovvero ricorso a monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base costo di costruzione e valore area. Ulteriori indicazioni si trovano all' interno di alcune schede tecniche delle NCC (ad es. UI 8.3, UI 9.3 ,TR34)

La disciplina proposta dal Comune deve essere aggiornata alla luce del nuovo art 26 bis in coerenza con le indicazioni applicative fornite nella nota regionale prot. PG/2016/102247 del 12/5/16.

La CA non ha adeguato il PUC nei termini indicati dal rilievo regionale. Peraltro si rileva che:

- come risulta dal "Documento attuativo per le politiche della casa", assunto con DCC n. 45 del 24/11/2015, il Comune ha provveduto, ai sensi art 26 della LR 38/2007 e s.m., a definire il proprio fabbisogno di Edilizia residenziale primaria per complessivi 78 alloggi (di cui 52 alloggi di ERP e 26 alloggi a canone moderato);
- a seguito di tale analisi è stata inserita nel Progetto di PUC, successivamente adottato, la previsione di 16 alloggi di ERP (di cui n. 11 correlati all' intervento della Piana e gli ulteriori 5 derivanti invece dall' attuazione degli interventi del PUC che generano una Sa residenziale maggiore di 500 mq) e nel contempo, all' art 11 delle Norme Generali di Attuazione, al pto 11.6 e 11.8, sono state definite le percentuali di edificazione poste a carico dei soggetti che realizzano edilizia residenziale, sia negli interventi sull' esistente che negli interventi di nuova edificazione, al fine del soddisfacimento della restante parte del fabbisogno di edilizia primaria.

Al riguardo, tenuto conto che le previsioni localizzate nel PUC soddisfano solo una quota marginale del fabbisogno di ERP, come sopra individuato, e considerata l' intervenuta modifica alla legge regionale 38 mediante introduzione del nuovo art 26 bis (che ha sostituito l'obbligo di realizzare quote percentuali di alloggi ERP con l'obbligo di corrispondere un contributo aggiuntivo da quantificare in proporzione all'entità del contributo di costruzione dovuto e da destinare alla realizzazione o alla manutenzione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica presente nel territorio comunale), il soddisfacimento del fabbisogno residuo deve essere assolto mediante applicazione di tale disciplina.

Resta ferma la facoltà del Comune di provvedere ad un aggiornamento del PUC, ai sensi dell'art. 43 della LR 36/1997 e sm, con il quale localizzare ulteriori quote del fabbisogno di ERP individuando gli ambiti nei quali prevedere la realizzazione di tali dotazioni territoriali.

Avendo tuttavia la civica amministrazione provveduto alla definizione del proprio fabbisogno di edilizia abitativa primaria ed alla contestuale

	<p>individuazione di interventi cui porre a carico quote di ERP (ancorchè non assolvendo completamente al fabbisogno previsto), il Comune di Arenzano può ritenersi comunque dotato della disciplina urbanistica di cui al citato art. 26 della LR 38 sm, sia pure da attualizzarsi alla luce del nuovo art 26 bis e in coerenza con le indicazioni applicative fornite nella nota regionale prot. PG/2016/102247 del 12/5/2016.</p> <p>Sono conseguentemente da disporsi le seguenti modifiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Descrizione Fondativa del PUC è da intendersi integrata con il "Documento attuativo per le politiche della casa" adottato dal Comune con DCC 45/2015 per costituirne parte integrante e sostanziale; • i punti 11.6 e 11.8 dell' art 11 dell' elab. ST1 devono intendersi stralciati <p>Alla luce di quanto sopra evidenziato il contributo aggiuntivo di cui al comma 2 dell' art 26 bis della LR 38/07 e s.m. è da corrispondersi al Comune, secondo le indicazioni fornite nella ridetta nota regionale.</p>
<p><i>LR 49/2009 s.m.i. "Misure urgenti per il rilancio dell' attività edilizia e per la riqualificazione del patrimonio urbanistico/edilizio"</i> <i>La disciplina del PUC non presenta i contenuti tali da poter determinare il superamento della disciplina normativa della IR 49/2009 e sm art 1 comma 2.</i></p>	<p>Si ritiene necessario che anche nell' ambito delle NG venga dato atto di tale condizione inserendo un nuovo articolo 12 contenente la seguente frase: "La disciplina del PUC non presenta contenuti tali da poter determinare il superamento della disciplina normativa della LR 49/2009 e sm art 1 comma 2. In assenza di tali contenuti la disciplina relativa alla LR 49/09 e s.m. continua a trovare applicazione nel territorio comunale, con conseguente operatività della medesima legge regionale", quantomeno sino al suo recepimento nel PUC attraverso approvazione di specifica variante al PUC.</p>
<p><i>LR 24/2001 s.m.i. "Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti " come modificata dalla LR 30/14</i> <i>La disciplina prevista dal PUC non può considerarsi disciplina a regime in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e come tale comportante il superamento dell' applicazione della IR 24/01 e s.m. in deroga allo Strumento Urbanistico Generale; si evidenzia pertanto che continua a trovare applicazione la suddetta LR 24/01 fino all' eventuale predisposizione della specifica disciplina urbanistica con i contenuti e le modalità di cui all' art 7 della LR 24/2001, come da ultimo modificato dall' art 27 della IR 29/2016.</i></p>	<p>Si ritiene necessario che anche nell' ambito delle NG venga dato atto di tale condizione inserendo un nuovo articolo 13 contenente la seguente frase " La disciplina prevista dal PUC non può considerarsi disciplina a regime in materia di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e come tale comportante il superamento dell' applicazione della LR 24/01 e s.m. in deroga allo Strumento Urbanistico Generale; si evidenzia pertanto che continua a trovare applicazione la suddetta LR 24/01 per gli edifici esistenti al novembre 2001, mentre, per l' estensione della sua applicazione agli edifici successivi a tale data, il Comune dovrà provvedere a dotarsi dell' autonoma disciplina di cui all' art 7 della LR 24/2001 come modificata dalla LR 30/2014."</p>
<p style="text-align: center;"><i>previsioni nuove infrastrutture</i></p> <p><i>Il parere del Settore Infrastrutture (prot. IN/2017/3246 del 17/2/2017) evidenzia nella sostanza la mancanza di elementi tecnici di indagine che dimostrano in particolare l' adeguatezza delle previsioni infrastrutturali del PUC riportate nella tav. St4 di struttura in rapporto alle previsioni di incremento del sistema insediativo – aspetto questo peraltro già affrontato nella pronuncia VAS di cui alla DGR 1317/2016.</i> <i>In particolare si fa riferimento alle previsioni relative a distretti o unità d' intervento (quali il DT 34 in rapporto a UI B.2 e B.3) che determinano rilevanti incrementi nel numero di abitanti ovvero la localizzazione di funzioni attrattive di flussi di traffico indotto in situazioni in cui l' infrastruttura viaria esistente presenta già oggi elementi di inadeguatezza e di criticità (quali la sezione ridotta, problematiche di tipo idraulico per la classificazione nella fascia A cinquantennale del PdiB) apparentemente non risolti neppure dalle previsioni di nuovi tracciati ipotizzati dal PUC che su tale maglia vanno ad innestarsi. Tali profili, non interferendo peraltro con norme di settore o con indicazioni contenute nella pianificazione territoriale regionale, non determinano rilievi a carattere vincolante.</i></p>	<p>Il Comune con deliberazione n.32/2017 ha assunto l' impegno di dotarsi di un Piano del Traffico. Nelle more della redazione di detto Piano - in adeguamento alla prescrizione regionale del Settore VAS e in risposta al parere del Settore infrastrutture - il PUC viene integrato con la seguente disposizione:" nelle more della redazione di un Piano Urbano del Traffico è fatto obbligo (in base art. 5 – normativa di rilevanza ambientale delle norme di conformità e congruenza elab.pto 11, ST5) a tutti i soggetti attuatori degli interventi previsti nei distretti di trasformazione, nelle unità di intervento e nelle aree sia pubbliche che private in cui sia prevista la realizzazione di centri sportivi, centri commerciali, scuole , residenze protette, strutture turistiche, nuove attività produttive di redigere uno studio a firma tecnico specialistico atto a dimostrare la sostenibilità dell' intervento proposto rispetto all' impatto sul traffico urbano."</p>
<p><u>Parere Città metropolitana- RIR</u> <u>- Aree caratterizzate dalla presenza di vincoli per rischi di incidente rilevante</u> <i>Rilievo tipo (A vincolante) - per quanto sopra richiamato non risulta possibile allo stato degli atti quanto indicato nell'elaborato tecnico RIR al punto 11.6 - Determinazioni conclusive, ove si recita:"... il RIR ha proceduto all'accertamento della compatibilità tra lo stabilimento considerato e gli elementi insediativi ed ambientali circostanti esistenti e/o previsti dal PUC, con conseguente superamento del regime transitorio di cui ... al comma 9 dell'art. 20 bis delle Norme di Attuazione del PTC della Provincia rubricato "Compatibilità fra l'urbanizzazione e stabilimenti a rischio di incidente rilevante ",</i> <u>non potendosi quindi ritenere superato il regime transitorio in parola,</u> non essendo al momento adempiuto a quanto disposto al comma 6 dell'art. 20 bis delle Norme del PTC. <i>Si dà quindi carico al Comune di <u>integrare le Norme specifiche di tutti gli Ambiti e del Distretto TR32 interessati dalle possibili ricadute del rischio con le disposizioni del PTC in materia e con la precisazione che gli interventi di nuova costruzioni o di ristrutturazione o comunque tali da portare ad un aumento del rischio dovranno essere sottoposti alla valutazione del Comitato Tecnico Regionale (CTR).</u></i> Anche la Regione nell' esame del PUC evidenziava al riguardo che: posto che l'approvazione del relativo RIR è di competenza del Comune di Cogoleto, entro cui ricade l'impianto, il PUC di Arenzano dovrà prevedere una disciplina che sommando le limitazioni derivanti dalle aree di osservazione del PTC provinciale e le nuove fasce di protezione indicate dal RIR governi la transitorietà della loro definizione, in attesa dell' approvazione definitiva delle stesse, specificando quindi puntualmente i limiti operativi sia per</p>	<p>Il Comune ottempera sostanzialmente a tale rilievo inserendo nelle schede urbanistiche lo stralcio del PTC - quadrante di ponente ma non riportando la disciplina che trova applicazione: si ribadisce pertanto la necessità di riportare nelle schede urbanistiche di tutti gli Ambiti interessati dalle possibili ricadute del rischio di incidente rilevante, e del Distretto 32TR, , le disposizioni indicate dal PTC provinciale . E' inoltre da richiamare all' interno delle schede urbanistiche degli ambiti interessati la condizione (specificata all' art 5 pto 3 dell' elab ST5) che in tali aree di osservazione "non è consentito realizzare interventi di nuova edificazione, ampliamento di edifici esistenti, frazionamenti che comportino un incremento del carico insediativo, creazione di nuove unità abitative".</p>

<p>le nuove costruzioni che per i cambi d'uso su manufatti esistenti (ricadendo questo caso tra quelli contemplati dall' art 13 comma 2 della LR 16/08 e s.m. "...per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela ambientale") nonché gli ulteriori interventi da escludere (quali ampliamenti con creazione nuove u.a.) anche sulla base del parere motivato espresso dal settore regionale competente ed alle relative indicazioni contenute alla voce "rischio industriale" .</p>	
<p>Conformità disciplina urbanistica del Piano rispetto: <u>LR 16/08 e s.m. e i. e disposizioni generali la cui definizione è demandata al PUC - tipologie di intervento/ pertinenze/distanze/parcheeggi privati</u> <u>LR 36/97 e s.m.e i art 30 comma 2 lett. a) Norme degli ambiti – tipi di intervento urbanistico ed edilizio.</u></p>	
<p>Mutamento di destinazione d'uso, funzioni principali o complementari Il PUC individua all' art 7 delle Norme Generali le diverse destinazioni d'uso raggruppandole in base alle <u>categorie funzionali</u> . Distingue peraltro la categoria di cui alla lettera c) dell' art 13 in due diversi sottogruppi e definisce all' interno di tali categorie specifiche sottovoci (a cui viene attribuito un n. di riferimento) poi richiamate nell' ambito delle schede tecniche degli ambiti, al pto 5.1, nella definizione delle funzioni ammesse in ognuno di essi . Si rileva peraltro che nelle schede normative d' ambito (pto 6.1) sono indicati gli interventi ammessi anche comportanti mutamento di destinazione d'uso nei soli limiti pertanto di applicabilità delle destinazioni ammesse (pto5.1) con quindi situazioni di maggior specificità in cui alcune funzioni pur ricomprese nella stessa categoria funzionale di cui all' art 13 della LR 16/08 non vengono ammesse in quanto non presenti nella ridetta tabella (con contenuti specifici in ragione dei diversi ambiti R e C e dei diversi sub-ambiti ID1,2.....). Tale elaborazione ha comportato l' individuazione di limitazioni al cambio d'uso anche per usi appartenenti alla stessa categoria funzionale di legge laddove la stessa invece ne liberalizza la modifica (non essendo sempre interventi riconducibili a nuova costruzione o a sostituzione edilizia). Eventuali limitazioni possono invece essere inserite anche nei casi di trasformazione d'uso laddove necessarie per assicurare la compatibilità di tali interventi con la normativa in materia di tutela dell' ambiente (ai sensi art 13 comma 2). Si richiamano al riguardo le indicazioni fornite con nota regionale prot. PG/2017/44401 del 8/2/2017.</p>	<p>Il PUC viene adeguato attraverso la specificazione in calce alla tabella che definisce per ogni ambito o UI le destinazioni ammesse e quelle non ammesse (pto 5.1) che "le limitazioni nel cambio di destinazione d'uso si applicano solo in caso di SE" mentre sono ammissibili per gli altri interventi tutti i cambi di DU appartenenti alla stessa categoria funzionale della LR 16/08. Al pto 5.1 è da inserire la condizione "sono fatti salvi eventuali vincoli o limitazioni a cambi di destinazione d'uso derivanti da norme di leggi o da atti convenzionali già sottoscritti". Nella individuazione delle DU di cui all' art 7 delle Norme Generali, elab. ST1, si registra inoltre l' errato inserimento, rispetto all' art 13 della LR 16/08 degli studi professionali nella lett d) invece che nella lett a) dello stesso articolo, con conseguente necessità di adeguamento. Ulteriori errori sono si sono riscontrati nella identificazione numerica delle funzioni: in particolare all' art 7 delle NG con il n. 11 sono individuate "strutture ricettive extra-alberghiere" ed al pto 5.1 delle tabelle d' ambito "attività produttive" inserite invece nelle norme generali con il n. 12. Gli elaborati di PUC devono essere resi coerenti in tal senso.</p>
<p>Con riferimento all' istituto della flessibilità / dell' aggiornamento (art 43 della LR 36/97 e s.m.) e delle varianti allo strumento generale (art 44) trattato all' art 3 delle NCC del PUC si registrano nella proposta comunale riferimenti e definizioni superate dalle modifiche apportate recentemente alla legge regionale dalla LR 11/15 e LR 29/16 con conseguente necessità di adeguamento della norma in tal senso.</p> <p>La normativa geologica costituisce in oggi elaborato distinto da quello normativo : al fine di garantire chiarezza e completezza alla disciplina dei singoli ambiti di PUC si ritiene necessario che il Comune attui una ricomposizione dei diversi testi normativi volta a costituire un testo unico ed organico.</p>	<p>L' art 3 delle NCC viene modificato in termini non rispondenti a quanto richiesto. Occorre pertanto la sostituzione di quanto definiti alla voce "premessa" dell' elab. ST5 con il seguente comma: "le schede urbanistiche contenute nel presente fascicolo hanno valenza descrittiva con riferimento ai pti 1 e 2, valenza di indirizzo con riferimento al pto 3, valenza normativa prescrittiva per la restante parte". La definizione degli elementi riconducibili alla flessibilità ovvero all' aggiornamento del PUC, di cui al pto 3 dell' elab ST5, risulta invece in parte ripetitiva in parte non allineata con le disposizioni di cui all' art 43 della LR 36/97 e come tale interamente da stralciare , fatti salvi eventuali puntuali specificazioni dei margini di flessibilità inseriti per ambiti e distretti all' interno della scheda relativa. Al pto 7.1 delle schede urbanistiche è stato inserito il richiamo al corrispondente art. delle norme geologiche.</p>
<p>Pertinenze di un fabbricato Il PUC tratta le pertinenze in termini di definizione generale all' art 4.1.22 delle Norme Generali ma non le disciplina all' interno delle schede dei singoli ambiti. Si deve assumere che le stesse potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti dotati di un indice di edificabilità con applicazione dello stesso mentre negli ambiti saturi la loro realizzazione è preclusa. Il comma 5 dell' art 4.1.22 non soddisfa infatti quanto richiesto dal comma 4 art 17 della LR 16/97 che richiede l' individuazione delle aree in cui ammetterne la realizzazione (e la definizione dei relativi parametri) .</p>	<p>Non avendo la CA adeguato l' art 4.1.22 si ribadisce il precedente rilievo:"vale la definizione di cui all'art. 17 della l.r. n. 16/2008 e s.m." con la precisazione che " le stesse potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti in cui è ammessa la nuova costruzione e con applicazione dell' indice di edificabilità , mentre negli ambiti privi di indice da considerare saturi la loro realizzazione è preclusa." Con riferimento inoltre al pto 5.1 comma 4 dell' elab ST 7 disciplina di livello puntuale, unità ST 7.8, ad oggetto : "realizzazione di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse totalmente interrati con la sola apertura di accesso negli spazi d' ambito delle costruzioni" in aree E, Pa ed Eb si evidenzia che i relativi contenuti sono in contrasto con quanto stabilito al pto 8.12 delle norme generali (elab ST1) che espressamente vieta autorimesse in tutte le aree dell' ambito extraurbano e pertanto in tutte le aree delle macroaree PA (e, Eb, Pa, TNI). L' art 5.1 dell' elab ST7 per l' area ST 7.8, deve pertanto essere reso coerente con tale ultima disposizione stralciando il comma 4 che invece le ammette.</p>
<p>Ambiti di PUC e disciplina di intervento TERRITORIO URBANO</p>	
<p>Ambiti di conservazione</p>	

<p>Ambito di conservazione 6C – NI1 edificato storico, NI2 areale impianto agrario pertinenziale nucleo</p> <p>Ambito di conservazione 10C – SU1 tessuto storico ed emergenze, SU2 struttura urbana limitrofa tessuto storico</p> <p>Al fine di garantire la compatibilità degli interventi sull'esistente con le valenze agli stessi riconosciute sia a livello paesistico (NIMA e SU) che urbanistico (ambiti di conservazione) nonché la completezza della disciplina proposta rispetto ai i contenuti urbanistici e prestazionali per i quali la LR 16/2008 s.m.i. demanda alla disciplina del PUC, si segnala la necessità di implementare le schede tecniche nei seguenti termini:</p> <p><u>per gli interventi di sostituzione edilizia (art 14 comma 2 lett a LR 16/08 e s.m.) ammessi dal PUC per le categorie di edifici 2 e 3 , la norma deve essere integrata con le necessarie le regole per la localizzazione della riedificazione (prevista in base all' art 8.6 delle NG nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l' immobile originario), i parametri urbanistici ed edilizi da osservare (limite volumetrico e di altezza), le tipologie di riferimento. Dovrà inoltre essere esplicitamente evidenziato il carattere di episodicità di ricorso a tale tipologia di intervento in relazione alla specificità degli ambiti meritevoli di conservazione e di tutela. Il PUC dovrà essere in tal senso integrato. In assenza di tali contenuti l' intervento di sostituzione edilizia è da stralciare.</u></p>	<p>La tabella degli interventi sull' esistente, sia dell' ambito 6C che dell' ambito 10C, viene implementata solo con riferimento agli interventi di RS art 10, comma 2 , lett d), per le Cat. 1 e 4, con indicazioni di salvaguardia aggiuntive laddove si sia in presenza di valori testimoniali / stilistici/ architettonici, mentre, per gli interventi di Se art 14, ne viene circoscritta l' applicabilità a edific Cat 2 (post 1940) e 3 (oggetto di condono) con la sola indicazione per la cat 2 e non per la cat 3 alla ricostruzione all' interno del lotto di proprietà (ma non dell' appartenenza a stesso ambito). Viene inoltre richiamato l' art 4.6 delle NGA – B1 (relativo al rispetto dell' indice di permeabilità per l' ambito 6C ma non per l' ambito 10C).</p> <p>Posto che tali modifiche rispondono solo in parte ai rilievi regionali , le rispettive schede urbanistiche, degli ambiti 6C e 10C, al pto 6.1 devono intendersi adeguate nei seguenti termini:</p> <ul style="list-style-type: none"> • devono essere esclusi interventi di SE con stralcio della relativa voce dalla tabella degli interventi ed eliminazione dei correlati riferimenti presenti • i possibili ampliamenti di volume (realizzabili con qualificazione di nuova costruzione, ai sensi art 14, comma 2bis) della LR 16/08, come recentemente modificata dalla LR 16/17) devono essere ricondotti al valore max del 10% in quanto tale valore è stato elevato (in fase di adeguamento) al 20%. • nell' ambito 10C deve essere inserito il richiamo all' art 4.6 che definisce il parametro Rp (inserito in fase di adeguamento), da applicare • gli interventi riguardanti gli Me del PTCP (inseriti in fase di adeguamento), dovranno garantire il rispetto di quanto stabilito dall' art 57 (in particolare commi 3 e 4), delle NA del PTCP , che assoggetta tali manufatti al regime di conservazione. In particolare non potranno essere ammessi interventi che alterino le caratteristiche e l' identità del manufatto interessato" con conseguente correzione della tabella di cui al pto 6.1 della scheda urbanistica in tal senso e stralcio per tali manufatti degli interventi di RS. <p>Al pto 4.1 della scheda urbanistica viene mantenuta la previsione di collegamento viario con la via Terralba a partire dall' Aurelia oggetto di negativa valutazione in sede di precedente esame regionale che non trova però più riscontro nella tavola di struttura. Tale pto deve pertanto intendersi modificato mantenendo il riferimento alla necessità di risoluzione del problema dell' accessibilità al borgo, ma stralciando l' indicazione di raccordo diretto con l' Aurelia</p> <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
--	---

Ambiti di riqualificazione

<p>Ambito di riqualificazione 1R</p> <p>Coerentemente con i caratteri dei luoghi (la carta dell' uso del suolo tav 1.2 – caratteri morfologici del territorio – evidenza all' interno del perimetro dell' ambito 1R una importante presenza di aree naturali) e con l' obiettivo di salvaguardia delle aree naturali che connotano paesaggisticamente l' ambito, si configura la rimodulazione della variante al livello locale del PTCP, proposta dalla CA quale modifica globale del regime paesistico da IDMOA a IDMA, nella riclassificazioni , sulla base delle valutazioni espresse nella relativa sezione del presente parere, in parti diverse IDMA ed ANIMA (come da perimetrazioni riportate nello stralcio cartografico allegato). In coerenza con tali modifiche il PUC dovrà adeguare le categorie individuate nel livello puntuale del PUC (tale considerazione è da estendere anche agli ambiti contigui che per rilevanza anche in termini di superficie boscata il PUC individua come ambiti di presidio ambientale 31 PA) e parzialmente riconsiderare le previsioni urbanistiche nei termini di seguito indicati:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con riferimento alla UI 1.1b la previsione del PUC propone uno sfruttamento dell' ambito che appare sovradimensionato rispetto all' estensione dell' area , alle funzioni già esistenti (Nella UI1.1B nelle schede di analisi è indicata come esistente una GSV alimentari laddove invece la tabella del merceologico non ammette GSV alim) ed alle diverse funzioni previste (nella scheda urbanistica obiettivo indicato è quello di realizzare un centro commerciale mentre al pto 5.2 della stessa, servizi pubblici per istruzione). Il Piano deve pertanto chiarire la categoria della struttura commerciale sia esistente che di previsione 	<p>Il Comune ha adeguato il PUC rispetto a tale rilievo in quanto l' ambito risulta ridefinito in termini di classificazioni di livello puntuale nella tavola ST 7.0 e nell' elaborato normativo St7.1 di struttura in coerenza con la ridefinizione dei perimetri e delle diverse categorie degli ambiti paesistici operata con la variante al PTCP proposta con il PUC.</p> <p>Con riferimento alla UI 1.1b il PUC risulta parzialmente adeguato in quanto permangono nei documenti di PUC gli elementi contraddittori già precedentemente rilevati: a livello descrittivo infatti il pto 1 della scheda urbanistica registra la presenza già in oggi di un centro commerciale (autorizzazione n. 773/2013) e la Descrizione Fondativa, nelle tabelle di rilievo dell' edificato esistente, evidenzia la presenza di una sup. commerciale assimilabile per dimensione ad una GSV, tipologie di vendita queste che sembrerebbero invece essere escluse dalla tabella al pto 5.2, in termini di ammissibilità. Si evidenzia pertanto la necessità che la scheda urbanistica sia adeguata dando atto delle strutture commerciali già esistenti, specificandone tipologia ed entità nonché riportando anche nella tabella di dimensionamento del carico insediativo e di dotazione di aree a standard, di cui all' elab. ST8, i dati corretti.</p> <p>Richiamate le considerazioni precedentemente svolte circa i contenuti della disciplina commerciale del PUC, sulla cui base sono state stralciate le tabelle di cui al pto 5.2, nonché in ragione degli elementi di criticità relativi al sovradimensionamento del carico insediativo derivante dalle previsioni di piano, dal flusso di traffico indotto e dalla necessità di spazi di sosta legati sia alla funzione commerciale già esistente sia alle funzioni allocabili, si ritiene necessaria la modifica al pto 7.2 della scheda urbanistica stralciando la possibilità di incremento della SA esistente, eliminando la possibilità di realizzazione di ulteriori 670 mq di SA e prevedendo conseguentemente la conferma della consistenza attuale dell' immobile (in termini di superficie</p>
--	---

agibile esistente e volumi). Devono conseguentemente essere apportate le ulteriori modifiche alla scheda necessarie a renderla coerente con tale prescrizione.

- con riferimento all' UI 1.2, in coerenza con l' indirizzo di cui al pto 3 della scheda tecnica – che per la categoria ID1 indica la conferma dell' assetto attuale in termini di peso insediativo e di funzione prevalente e per la parte ID5 indica il mantenimento e la salvaguardia naturale del bosco - e con la riclassificazione IDMA dell' area proposta dalla CA il PUC dovrà individuare – in linea con l' obiettivo di tale regime normativo che consente solo contenute integrazioni dell' insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l' ambito paesistico – le aree che non interessate da coperture arborate (nella tav. 1.1.4 l' area è indicata come interessata da alberature fitte) risultano suscettibili di un' edificabilità residua . Si evidenzia peraltro l' errata indicazione di tutta la UI quale area a servizio pubblico s1.2 di previsione quando in realtà una parte è destinata dal PUC per albergo o RTA per 2570 mq SA(117 p.l.).

Con riferimento all' UI 1.2 il Comune non ha adeguato il PUC rispetto ai rilievi regionali in quanto non ha individuato come richiesto le aree suscettibili all' edificazione della struttura alberghiera, limitandosi a definire in termini quantitativi le aree a servizi pubblici e privati ed il lotto destinato ad albergo (11.671 mq per una struttura ricettiva di 2650 mq) nonché inserendo alcune prescrizioni di tutela del verde e del paesaggio mutate dal PTC provinciale. Nella tavola di struttura ST3.1 inoltre l' area viene complessivamente indicata come servizio pubblico di previsione" in contraddizione:

- a) con la possibilità di realizzare in essa anche una struttura ricettiva alberghiera
- b) con la tabella della scheda urbanistica che indica con la sigla S1.2° un' area a servizio pubblico esistente e con S1.2b un' area a servizio privato di previsione per una copertura complessiva del 53% dell' ambito riservando pertanto il restante 27% alla struttura alberghiera.

In ragione della mancata ottemperanza in ordine alla necessità di garantire in coerenza con il regime IDMA del PTCP che consente "contenute integrazioni dell' insediamento purchè nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l' ambito paesistico"; al fine del rispetto degli obiettivi dichiarati del PUC (in termini di sostanziale conferma del peso insediativo attuale e salvaguardia naturale del bosco), tenuto anche conto delle necessità, rimarcata, nella scheda urbanistica modificata, dalla stessa CA di attenzione progettuale verso un contesto paesaggisticamente rilevante e della necessità di ricercare soluzioni progettuali non invasive rispetto alla morfologia e alla vegetazione dei luoghi) nonché constatata l' assenza degli approfondimenti richiesti si ritiene necessario al fine di superare il rilievo formulato introdurre la seguente modalità attuativa: " **obbligo di PUO a cui viene demandata l' individuazione delle aree maggiormente suscettibili all' edificazione, fatta salva comunque la possibilità per la CA di addvenire, anche in assenza di PUO, alla realizzazione dell' impianto sportivo in anticipazione ed autonomamente rispetto alla prevista struttura ricettiva.**" Deve essere inoltre adeguata la tav 3.1 e lo stralcio planimetrico nella scheda, che individua ancora erroneamente tutta la UI come servizio pubblico di previsione, rispetto ai reali quantitativi indicati nella scheda tecnica (pto 7.3) ed alle diverse funzioni (ricettività) previste.

- con riferimento alla UI1.3 in ragione dello stato dei luoghi sia in termini di acclività che di vegetazione esistente (nella tavola 1.2 e 1.1.4 e 2.0 della DF viene indicata come area boscata), della sua proposta riclassificazione paesistica quale ambito IDMA e della correlata classificazione a livello puntuale quale ambito ID5 – ambito boscato (tav. 7.0) per il quale il PUC da un indirizzo di conservazione e di mantenimento, della sua classificazione nel PRG vigente quale ambito F4 (area a golf) nonché della sua classificazione quale parte del più vasto ambito soggetto a vincolo ambientale ai sensi DM 19/6/85 in quanto.....l' ipotesi b) del PUC deve essere stralciata in quanto prevedendo un utilizzo estensivo dell' ambito risulta incompatibile con le caratteristiche come sopra delineate potendosi condividere invece l' ipotesi a) solo subordinatamente all' individuazione (in sede di adeguamento del PUC da parte della CA) della porzione di ambito suscettibile di edificabilità ed alla dimostrazione che la sup. (400 mq) ed il n. di abitazioni (10) previste dal PUC risultino coerenti con la classificazione IDMA del PTCP, compatibili con i caratteri dei luoghi (pendenza, presenza alberature, accessibilità....) e realizzabili senza compromissione dei valori paesistico/ambientali sopra evidenziati. Sono contestualmente da riclassificare nel regime ANIMA gli ambiti 31PA oggetto di asservimento in rapporto all' intervento previsto nella UI in oggetto.

Con riferimento alla UI1.3 il Comune non ha adeguato il PUC al rilievo regionale in quanto non ha implementato nei termini richiesti le indicazioni della scheda. In assenza pertanto di tali elementi (nel Piano la localizzazione dei nuovi volumi viene demandata a successivo "studio di inserimento paesaggistico") la scheda è da intendersi modificata con la riduzione da 400 mq a 200 mq della SA realizzabile ponendo quale ulteriore condizione la seguente: " , potranno essere realizzati un max di due nuovi fabbricati, da localizzare nella porzione di area a quota inferiore , a margine degli edifici già esistenti nel vicino ambito 1R; ciò anche al fine di ridurre la necessità di un potenziamento della viabilità di accesso potendosi in tal modo usufruire di quella già esistente".

<ul style="list-style-type: none"> • La previsione relativa alla UI 1.4 costituisce un limite max la cui fattibilità dovrà comunque essere dimostrata a livello progettuale sia per la quota parte di ampliamento che circa la realizzabilità di parcheggi interrati pertinenti in rapporto all' indicazione del manufatto quale immobile oggetto di vincolo monumentale 	<p>Riguardo a tale rilievo il Comune ha parzialmente adeguato il PUC in quanto la scheda viene integrata con indicazioni di livello puntuale paesistico e prescrizioni di tutela del verde (ex PTCp Sistema del Verde) da assumere quali oneri convenzionali a carico dell' operatore. Ritiene necessario integrare la scheda (rilievo peraltro già richiamato tra quelli di portata generale) sia con quanto disposto dall' art 11 c.9 del PTC provinciale sia con la condizione di " verifica di fattibilità, in fase progettuale, dell' ampliamento e dei parcheggi interrati rispetto alle condizioni del vincolo monumentale operante".</p>
<p>Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 1R (ID1, ID5) le schede dovranno essere adeguate con la precisazione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> – gli interventi di sostituzione edilizia (art 14 LR 16/08 e smi) e di ristrutturazione urbanistica (art 16 LR 16/08 e smi) nei termini ammessi dal PUC risultano –anche in ragione della riclassificazione nel regime di MA richiesto dal Comune al fine di salvaguardare le valenze paesistiche / ambientali dell' ambito (soggetto anche a vincolo paesaggistico) – eccessivamente generici, in quanto: <ul style="list-style-type: none"> • i primi (SE) privi dei contenuti urbanistici e prestazionali per i quali la LR 16/2008 s.m.i. demanda alla disciplina del PUC, (quali le regole per la ricostruzione, la precisa definizione della zona (1R?) o ambito omogeneo (R?) in cui è localizzato l' immobile originario, i parametri urbanistici ed edilizi da osservare) • i secondi (RU) privi di una individuazione dei lotti suscettibili di tali interventi (con solo limite di uno stesso volume o altezza) <p>In assenza di una loro più precisa definizione pertanto tali possibilità operative sono da stralciare.</p>	<p>Con riferimento agli interventi sull' esistente viene in fase di adeguamento eliminata la possibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica. Risultando non esaustivi gli elementi integrativi inseriti sono da intendersi stralciati interventi di SE , con adeguamento della scheda in tal senso.</p> <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici....).</p>
<p>Ambito di riqualificazione 2R</p> <p>Coerentemente con la riclassificazione paesistica dell' area del golf quale ambito ANIMA del PTCP la previsione di una struttura RTA per 1000 mq, non localizzata dal PUC in esame, può essere ammessa solo nella porzione di ambito per la quale si condivide la riclassificazione in IDMA proposta dalla CA nonché subordinatamente all' integrazione della disciplina del PUC con la necessaria disciplina urbanistica/edilizia. (il PUC in oggi si limita ad operare un generico rinvio a parametri del PRG vigente senza peraltro riportarli)</p> <p>La disciplina di intervento dell' ambito deve quindi essere rimodulata alla luce della riclassificazione paesistica attribuita dalla Regione.</p>	<p>Il Comune ha in parte adeguato il PUC modificando la scheda con l' indicazione relativa alla localizzazione della nuova RTA nei termini richiesti dalla Regione e con i principali parametri edilizi. A fronte delle ulteriori modifiche apportate permangono ancora alcune carenze/contraddizioni che necessitano di adeguamento. In particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Occorre rettificare al pto 3.1 il riferimento alla categoria paesistica ANI3 in luogo di ANI2 – l' individuazione dell' ambito del golf, quale servizio privato deve essere modificata (sia nelle tavole di struttura del PUC che nella scheda urbanistica) con la sua più corretta individuazione nella nuova categoria "aree ed attrezzature per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva – impianto golfistico e strutture di servizio" , stralciando conseguentemente anche il rinvio al cap 1 elaborato St 5.1 "servizi pubblici e privati" – al pto 6 deve essere eliminata la dicitura "da adottare" <p>Sono inoltre da apportare alla scheda urbanistica le ulteriori correzioni/integrazioni di portata generale (tabella servizi pubblici e privati, richiami PTC provinciale.....) .</p>
<p>Ambito di riqualificazione 3R (Pineta)</p> <p>Per tale ambito il PUC si è limitato a riprendere il perimetro della zona BC5 – Pineta del PRG vigente già oggetto della variante di salvaguardia approvata con DGR n. 219/2013 non richiamandone integralmente i contenuti .</p> <p>Non viene invece svolta alcuna indagine dell' esistente (presente invece per le restanti parti del territorio comunale) anche al fine di addivenire alla individuazione delle più rilevanti testimonianze di architetture moderne e contemporanee (Gardella, Magistretti, Zanuso anche in ragione dell' obiettivo peraltro indicato dalla CA (realizzazione di un parco architettonico pto 1 scheda) di garantirne da un lato una maggiore tutela dall' altro promuoverne un' adeguata valorizzazione.</p> <p>Con riferimento alla disciplina di tale ambito si evidenzia la necessità di convertire i riferimenti alle categorie d' intervento nelle nuove corrispondenti definizioni di cui alla LR 16/08 non mutando in tale operazione la disciplina sostanziale della zona.</p>	<p>La tabella di interventi sull' esistente prodotta quale integrazione non risulta corrispondente alla disciplina approvata con DGR 219/13 in quanto differenzia ed amplia di fatto le possibilità operative nella zona. In assenza pertanto di un corretto adeguamento della disciplina nei termini indicati la disciplina proposta dal PUC è da sostituire integralmente con i contenuti della variante approvata con DGR 219/2013.</p> <p>Sono inoltre da applicare le ulteriori modifiche indicate per la definizione dei servizi pubblici e privati.</p>

Ambito di riqualificazione 4R

Con riferimento alla disciplina d'ambito si evidenzia la necessità :

- di meglio esplicitare il meccanismo che pone in relazione l'attuazione dell'unità UI4.2 a ristrutturazioni urbanistiche dell'ambito R11, al fine di favorire la rilocalizzazione di attività industriali, in termini di rapporto con il tetto max di mq realizzabili fissato dalla norma. Per tale UI inoltre è fissato dalle schede come unico parametro quello della superficie sotto la voce peso insediativo (si osserva al riguardo che non è specificato se è SC o SA) nonché sono presenti gli ulteriori parametri (h, distanze,...) necessari a definire l'intervento. La norma è pertanto in tal senso da integrare.

- la disciplina di PUC prevede per le costruzioni di cui al pto 6.1 della scheda urbanistica cat. 1 (costruzioni a prevalente DU artigianale) e cat. 2 (costruzioni con destinazioni d'uso residenziali) la possibilità di interventi fino alla RU (per la quale unici limiti predefiniti sono quelli del V e delle H preesistenti) e SE (senza pre-definire per essi i necessari parametri urbanistici/edilizi di riferimento quali RC max, SA, H, n. piani, distanze...) . Posto che i volumi potenzialmente interessati risultano di entità consistente e stante la contestuale possibilità di modificare anche le destinazioni d'uso risulta necessario che vengano definite possibilità di ampliamento differenziate in rapporto ai volumi originari ed alle superfici originarie nonché i necessari parametri urbanistici/edilizi che ne governano la ricostruzione.
- di collegare gli interventi di RE, RU e di SE a precisi criteri prestazionali di natura sia urbanistica che ambientale

per la parte compresa nella fascia del RIR di riportare nella scheda tecnica oltre alla segnalazione dell'operatività del vincolo per rischio di incidente rilevante anche le limitazioni determinate dallo stesso sulla disciplina urbanistica

Il Comune ha parzialmente adeguato il PUC al rilievo regionale in quanto con riferimento alla UI 4.2 ha definito la SA realizzabile ma non precisato la quota di edificabilità derivante da trasferimenti dall'ambito 11R. Il PUC ne mantiene nella scheda urbanistica dell'ambito 4R, a scala di obiettivo (pto 1 e 3.1), il richiamo andando invece solo nell'ambito della disciplina dell'ambito 11R (pto 6.1 della scheda urbanistica) a specificarne, come richiesto dalla Regione, le modalità applicative nei seguenti termini: caso n. 2 della RU – è previsto il trasferimento nell'ambito 4R in lotti liberi da asservimento del tessuto ID3 ovvero in UI 4.2 per un quantitativo pari al 120% della SA iniziale.

Quanto sopra premesso al fine di evitare dubbi interpretativi e rendere chiara la correlazione con l'ambito 11R la norma della UI 4.2 deve intendersi integrata con la specificazione che: " la SA, realizzabile in conseguenza del trasferimento di volumetrie dall'ambito 11R, deve essere compresa e non superare la SA già fissata dal PUC per detta UI", mentre deve essere stralciata la possibilità, in oggi genericamente ammessa, di trasferimento nel tessuto ID3 di volumetrie dall'ambito 11R, stante l'assenza dei necessari elementi di riferimento quali lotto minimo d'intervento, indice applicabile o tetto max edificabile in forza trasferimento volumetrie (quantificato nel PUC solo nei termini del 120% della SA esistente di partenza che rimane comunque un dato indefinito) .

Nell'adeguamento del PUC ai rilievi regionali il Comune stralcia la possibilità di interventi di RU. Per gli interventi inoltre di RS e SE, vengono ammessi all'interno del tessuto ID3 ampliamenti anche di SA nel limite del 10% del volume geometrico sia per volumi con destinazione residenziale che produttiva, senza distinzione pertanto come invece richiesto dalla Regione, in funzione dell'entità del manufatto interessato, la disciplina al pto 6.1 va adeguata con l'introduzione della seguente condizione:" per volumi maggiori di 1000 mc la possibilità di incrementi del Vol. è ammessa solo esigenze tecnologiche/funzionali dell'attività in atto e limitata ad un max del 5% del volume esistente"

La disciplina (interventi di RU oggetto di stralcio da parte del Comune) deve inoltre essere integrata nei seguenti termini:" gli interventi di SE e di RS, comportanti incrementi di SA e cambi d'uso verso funzioni che generano un maggior carico insediativo, devono soddisfare oltrechè le dotazioni di standard pubblici e pertinenziali, anche la messa in atto delle prestazioni ambientali ed energetiche stabilite dal Piano per le unità di intervento, al fine di rendere effettivi gli obiettivi di riqualificazione fissati dal PUC e da perseguire in ragione del regime paesistico vigente. "

In quanto ambito ricadente nel regime IDMOA del PTCP (è in tal senso da correggere anche il riferimento errato al regime paesistico al pto 7.1 della scheda) è inoltre da ripristinare la necessità del SOI .

Nel contempo va adeguato nella tabella di cui all'elaborato ST8 il carico insediativo del PUC, con riferimento a tale ambito con i dati relativi sia alle funzioni in oggi in atto, derivabile dagli elaborati di analisi del PUC, sia alle funzioni allocabili (di cui quella commerciale elevabile fino al 40% del totale) posto che la tabella riassuntiva non riporta tali dati.

La scheda urbanistica viene integrata con lo stralcio cartografico del PTC provinciale che individua le aree di osservazione relative all'impianto a rischio incidente rilevante presente nel comune di Cogoleto e con il richiamo al rispetto delle conseguenti limitazioni operative per le aree interessate. Si rinvia al riguardo a quanto di seguito precisato nella sezione apposita con riferimento anche all'adeguamento al parere della Città Metropolitana.

Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d'uso, servizi pubblici...).

Ambito di riqualificazione 5R

Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:

- Per l' UI 5.1 si evidenzia la necessità di implementare la disciplina proposta con i parametri urbanistici/edilizi necessari (mq e V esistente , altezze, distanze tra edifici...) sulla cui base peraltro è stata effettuata dal Comune la stima contenuta nella tabella di dimensionamento di 75 ab nuovi

- nella UI 5.2 (IDMOA del PTCP) è prevista una struttura RSA (tav St2 servizi privati di previsione esteso a tutta la UI) di carattere privato di nuovo impianto per la quale l' unica indicazione dimensionale contenuta nel PUC è la quantificazione di una capacità per 120 p.l. Per la realizzazione di tale struttura il Comune individua un' ampia area classificata a livello locale IDMOA ed a livello puntuale quale ID5 (ambito boscato sulla base della ricognizione dell' uso del suolo riportato nella tavola 1.2 di analisi), nonché classificato quale ambito PUT (piano urbano territoriale) nel sistema del verde del PTCP provinciale. Quanto sopra evidenziato e dato il livello di indeterminatezza della relativa previsione urbanistica la possibilità di realizzare tale struttura è subordinata alla definizione di tutti i necessari parametri urbanistici oltrechè la puntuale individuazione nel PUC della porzione dell' area suscettibile di edificazione , nonché alla dimostrazione che l' intervento non si pone in contrasto con i caratteri sopra individuati ed in particolare soddisfa l' obiettivo di riordino sotto il profilo paesistico-ambientale posto alla base della classificazione dell' ambito nel regime di Modificabilità di tipo A (art 46 NA) attribuita dal PTCP In assenza di un positivo riscontro in tal senso tale previsione è da stralciare.

- Le norme dell' ambito 5R devono essere integrate con l' aggiunta nella scheda del richiamo allo SUA 5.1 borgo Tinto per il quale devono essere forniti tutti gli elaborati atti sia alla chiara definizione degli interventi ammessi, delle destinazioni previste e relative quantità, delle opere di urbanizzazione correlate, del loro stato di attuazione, nonché delle norme a regime ad attuazione completata.

Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 5R (ID1, ID5) le schede dovranno essere adeguate con la precisazione che gli interventi di sostituzione edilizia (art 14 LR 16/08 e smi) e di ristrutturazione urbanistica (art 16 LR 16/08 e s.m. i) ammessi dal PUC per i primi in assenza dei contenuti urbanistici e prestazionali per i quali la LR 16/2008 s.m.i. demanda alla disciplina del PUC, (quali le necessarie regole per la ricostruzione – in oggi il PUC fa riferimento a stessa zona (6R?) o ambito omogeneo (R?) - i parametri urbanistici ed edilizi da osservare) per i secondi in assenza di una individuazione dei lotti suscettibili di tali interventi (con solo limite di uno stesso volume o altezza) risultano eccessivamente generici anche in ragione della loro applicabilità a fabbricati di recente costruzione e di volumetria ingente. In assenza di una loro più precisa definizione pertanto tali possibilità operative sono da stralciare.

- Con riferimento alla UI 5.1 la CA adegua parzialmente il PUC alle richieste regionali in quanto inserisce solo alcuni dei parametri richiesti non quantificando però di fatto la volumetria esistente e la relativa SA, deducibile solo in funzione del carico insediativo di previsione dichiarato (che rimane 72 abitanti). Al fine di pervenire ad una effettiva riqualificazione dei luoghi, in ragione anche della ridotta superficie dell' ambito interessato e della prossimità a strutture produttive – rispetto alle quali l' insediamento della nuova funzione residenziale richiede l' osservanza di una adeguata fascia di distacco da trattare quale barriera verde con funzione di schermatura – ed in assenza dei contenuti integrativi richiesti, occorre introdurre la seguente condizione: **“la riconversione a fini abitativi non potrà essere superiore al 75% del volume attuale”** rinviando inoltre al prescritto SOI (derivante dalla classificazione paesistica dell' ambito quale IDMOA) la dimostrazione in fase progettuale della effettiva riqualificazione ambientale richiesta dall' art 46 delle NA del PTCP.

- Il Comune non ha pienamente adeguato il PUC alle richieste regionali ; il Piano viene integrato con la specificazione della SA totale della RSA (3.000 mq di cui 600 mq ipotizzati di RSA convenzionata), la definizione dell' estensione del parco pubblico (60% della ST pari a 20.730 mq, indicazione peraltro non coerente con la tav ST 2.1 in cui tutta l' area viene indicata come servizi di previsione, né con la tab 4.2 dove è indicata come attività sanitaria per una sup di 13.365 mq) nonché con l' inserimento della previsione di una autorimessa interrata non indicata nel PUC adottato. Vengono inoltre fornite alcune indicazioni di carattere paesistico ed uno stralcio cartografico in cui viene identificato il lotto edificabile nella parte della UI esterna al piano provinciale del Verde. Nella tav St2.1, la UI 5.2 viene inoltre indicata come interamente interessata dalla fascia di protezione RIR dello stabilimento a rischio incidente rilevante (disciplinate dal pto 4.3 della scheda) di cui però la disciplina dell' UI non dà evidenza. Non essendo stati prodotti dalla CA gli approfondimenti richiesti, nonché in ragione delle problematiche esistenti già rilevate nel precedente parere regionale, della scarsa definizione di elementi atti a prefigurare gli esiti della trasformazione (al pto 7.5 si fa rinvio ad uno studio a scala micro-urbanistica), della esistenza dei vincoli operativi conseguenti alla presenza delle fasce di osservazioni dell' impianto a rischio incidente rilevante (in rapporto in particolare all' ipotesi di insediamento di una struttura di tipo specialistico RSA), della individuazione della zona nella tavola 6.1.3 del PUC come area a suscettività medio/alta al dissesto, e posto che quanto sopra richiamato non supera i rilievi già svolti dalla Regione è necessario , stralciare tale previsione (sia con riferimento alla struttura di RSA che all' autorimessa di nuovo inserimento) con conseguente adeguamento della relativa scheda urbanistica e con riclassificazione, anche cartografica nelle tavole di struttura, dell' area quale ambito 31PA ed ANI/1 (in ragione oltrechè delle caratteristiche morfologiche e vegetazionali dell' ambito anche della densità edilizia registrata nella tav 3.1.2 della DF per l' unità 2.04 analoga alla 2.07 già classificata ANI/1 e 31 PA).

- Con riferimento allo SUA 5.1 il PUC risulta integrato esclusivamente con le Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato. La normativa a regime per tale sub-ambito risulta invece definita all' art 3.5 delle NA del PUC che stabilisce che ad attuazione avvenuta potranno essere realizzati interventi di MO, MS, Rest e RC, RS con esclusione demolizione/ricostruzione. Posto che il Comune non si è fatto carico di implementare la disciplina di PUC con gli elementi richiesti né di definire eventuali margini di flessibilità è da precisare che **“qualunque modifica a contenuti dello SUA, in quanto divenuti a tutti gli effetti disciplina di PUC (sia cartografici che convenzionali), determina una modifica al PUC da ricondurre, a seconda dei contenuti, alla fattispecie di cui all' art 43 o 44 della LR 36/97 s.m.”**

- E' nel contempo da richiamare anche nella scheda urbanistica, al pto 6.1, quanto indicato all' art 3.5 delle NA, circa la normativa che troverà applicazione ad avvenuta attuazione delle previsioni dello SUA.

Con riferimento a quanto richiesto per gli interventi sull' esistente la norma deve essere modificata in quanto in assenza degli elementi integrativi richiesti (viene invece eliminata nella modifica al PUC apportata dalla CA la possibilità di interventi di RU) gli interventi di Se devono essere stralciati, eliminando quindi dalla tabella la voce relativa ed i correlati richiami.

Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).

<p>Ambito di riqualificazione 7R</p> <p>Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Per lo SUA 7.1 vigente "Gasca" si confermano gli stessi rilievi espressi per lo strumento attuativo 5.1 . <p>Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 7R (ID1) si fa rinvio a quanto già indicato con riferimento all' ambito di riqualificazione 5R.</p>	<p>Con riferimento allo SUA 7.1 si richiamano gli adeguamenti sopra indicati lo SUA 5.1 con conseguente necessità di integrare la scheda urbanistica inserendo il seguente periodo: "qualunque modifica a contenuti dello SUA, in quanto divenuti a tutti gli effetti disciplina di PUC (sia cartografici che convenzionali), determina una modifica al PUC da ricondurre, a seconda dei contenuti, alla fattispecie di cui all' art 43 o 44 della LR 36/97 s.m."</p> <p>E' nel contempo da richiamare anche nella scheda urbanistica, al pto 6.1, quanto indicato all' art 3.5 delle NA, circa la normativa che troverà applicazione ad avvenuta attuazione delle previsioni dello SUA.</p> <p>Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 7R (ID1) si fa rinvio a quanto già indicato con riferimento all' ambito di riqualificazione 5R.</p> <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
<p>Ambito di riqualificazione 8R</p> <p>Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Nella scheda d' ambito al pto 3.1 vengono richiamati gli SUA 8.1 e 8.3 (solo nella parte descrittiva però) per i quali invece nella tavola di struttura viene eliminata l' individuazione in quanto area assimilata al resto dell' ambito di riqualificazione, senza peraltro dare atto se ciò ha determinato un ricalcolo del peso insediativo dell' ambito o meno ai fini del calcolo complessivo del peso insediativo del PUC (vedi tabella dimensionamento) – La unità UI 8.2 (da tav. analisi edificio n. 76 di 373 mq di sup comm dell' emporio vinicolo nella scheda indicano come esistente 500 mq con ipotesi ulteriori 250 di previsione) presenta alcune problematiche in quanto strettamente connessa ai fini dell' accessibilità all' area frontistante indicata come zona con gravi problematiche idrauliche (fascia A cinquantennale) che dovranno essere verificate al fine della fattibilità dell' intervento – Con riferimento alla UI 8.1 è da verificare lo stato attuale degli asservimenti ai fini della definizione della sua edificabilità . <p>Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 8R (ID1) si fa rinvio a quanto già indicato con riferimento all' ambito di riqualificazione 5R</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Con riferimento agli SUA 8.1 e 8.3 ne viene eliminato il riferimento dalla parte descrittiva della scheda urbanistica, ma non chiarito se il corrispondente dato di carico insediativo sia stato o meno ricompreso nelle tabelle di dimensionamento complessivo di cui all' elab ST8. Si rinvia al riguardo agli adeguamenti richiesti nella precedente trattazione del carico insediativo. • Con riferimento alla UI 8.2 il PUC esclude MSV ma prevede la funzione commerciale di distribuzione al dettaglio come caratterizzante (per un 70% del totale della sup pari a 750 mq a fronte di un 30% per residenza (che non trova peraltro riscontro nel dato della tabella dell' elab ST dove nel peso insediativo vengono indicati solo 250 mq produttivi). I dati forniti vanno pertanto correlati ed adeguati rendendoli uniformi. Deve essere inoltre data evidenza, al pto 7.2 della scheda, di quanto già evidenziato dalla Regione introducendo la condizione che: " l' intervento è subordinato alla risoluzione problematiche idrauliche (fascia A cinquantennale) dell' area frontistante che dovranno essere verificate e superate in fase progettuale al fine della fattibilità dell' intervento ". • Con riferimento alla UI 8.3 il PUC risulta modificato attraverso l' inserimento, in accoglimento di una osservazione, di interventi anche di RS con cambio d' uso nel rispetto della sagoma preesistente e senza premialità vol o sup. .Si rilevano peraltro nella scheda elementi contraddittori che necessitano di adeguamento: al comma 1 del pto 7.3 si cita ad integrazione del testo precedente "mantenendo il totale della SA esistente" a fronte dell' ultimo comma in cui invece viene detto che il conteggio della SA esistente è da svolgere attraverso il parametro SA= V/3,5 (rispetto ad un dato volumetrico definito inoltre indicativo e suscettibili di modifica in fase successiva). Non risulta inoltre corretto il dato inserito nella tabella di dimensionamento insediativo St8 stimato in 72 nuovi residenti a fronte di una previsione di utilizzo dei volumi in termini prevalentemente commerciale . La scheda va pertanto corretta eliminando le contraddizioni sopra rilevate, esplicitando in base alle funzioni allocabili il relativo carico insediativo e inserendo il dato corrispondente alla SA in oggi effettivamente esistente a cui fare riferimento (da sostituire nella tabella del pto 7.3). Relativamente alle problematiche idrauliche (zone G3 e G2 tav 5.1 geologica) che interessano l' area a margine la norma correttamente individua anche nel caso di RS, oltrechè di RU, la sottoscrizione di atto di impegno alla messa in sicurezza delle aree pubbliche e delle infrastrutture di trasporto poste in aderenza alla UI 8.3 • Con riferimento alla UI 8.1 attraverso una implementazione della descrizione fondativa la CA da atto della avvenuta preventiva verifica degli asservimenti effettuata relativamente alle aree definite dal PUC come edificabili in ambito urbano. Tra le prestazioni ambientali a carico deve essere inserita la seguente:" necessità della verifica dell' impatto acustico in ragione della vicinanza al tracciato autostradale (riferimento - pto 5, comma 1, normativa di rilevanza ambientale dell' elaborato ST5)" . • Per la UI 8.4 si rileva che l' inserimento della stessa in fase di decisione sulle osservazioni presentate al PUC adottato – DCC n. 30 del 28/11/2016 assunta ai sensi art 38 comma 6 della LR 36/97 e s.m. – configurando una modifica sostanziale al Piano avrebbe dovuto, essere oggetto della prevista fase di pubblicità/partecipazione. Se ne prescrive conseguentemente lo stralcio con l' adeguamento della scheda urbanistica e delle cartografie di struttura nei termini del PUC adottato. <p>In ragione della classificazione IDTRTU deve essere richiamata nella scheda</p>

	<p>tecnica dell' ambito la necessità di elaborazione del SOI.</p> <p>Con riferimento agli interventi sull' esistente per gli ambiti 8R si fa rinvio a quanto già indicato in termini di necessario adeguamento con riferimento all' ambito di riqualificazione 5R.</p> <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
<p><u>Ambito di riqualificazione 9R</u></p> <p>Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Per l' UI 9.5 si richiamano gli esiti delle valutazioni svolte con riferimento alla richiesta modifica del PTCP da PU a TU nella pertinente sezione della presente relazione; - L' unità Ui 9.8 è caratterizzata da più parti corrispondenti a destinazioni d' uso diverse in parte corrispondenti a servizi privati esistenti, in parte riferite a servizi pubblici esistenti e di previsione (tavola St2.1), in parte a funzioni a carattere ricettivo e per l' istruzione. La disciplina proposta dal PUC risulta al riguardo non sufficientemente definita limitandosi a fissare un quantitativo complessivo di 2500 mq di SA (oltre ad un' ulteriore superficie ipogea peraltro erroneamente non quantificata in oggi a fini urbanistici) la cui ripartizione però sia in termini di localizzazione che di funzioni viene demandata a successivo PUO corredato da SOI. Posto che risulta improprio per le ragioni precedentemente espresse il ricorso a tali strumenti si evidenzia la nessità già nel PUC di una maggiore definizione delle regole d' intervento; la scheda tecnica deve essere implementata con tutti i necessari parametri urbanistici ed edilizi atti a governare l' attuazione degli interventi, devono essere chiaramente individuate già dal PUC le parti dell' unità 9.8 in cui possono trovare attuazione i volumi di nuova previsione e dove invece la disciplina deve limitarsi a prevedere interventi sull' esistente e le relative percentuali di attribuzione delle superfici in progetto in funzione sia dei caratteri dei luoghi e delle valenze o dei vincoli architettonici puntuali degli immobili già esistenti (chiesa, ME a monte dell' area..), sia della classificazione paesistica delle aree che per esempio nella porzione a monte, ricompresa nel regime ISMA del PTCP, potrà ricevere solo una parte residuale delle volumetrie previste dal PUC. L' intervento di riqualificazione e di miglioramento dei servizi esistenti dovrà pertanto essere inquadrato in una disciplina ben definita nelle localizzazioni e nelle quantità. - Con riferimento all' unità UI 9.3 riferita a servizi pubblici esistenti (tav St2.1 di struttura) ed in parte ricadente in fascia B del PdiB il PUC prevede la possibilità anche di interventi di ristrutturazione urbanistica, di sostituzione e di nuova costruzione la cui definizione viene però interamente demandata a successivo progetto di iniziativa pubblica, finalizzato a potenziare la maggiore polarità di servizi in ambito urbano, corredato da SOI. Anche in questo caso si evidenzia la necessità di introdurre nella scheda tecnica i necessari parametri urbanistici ed edilizi atti a governare tali interventi. 	<ul style="list-style-type: none"> • Con riferimento alla UI 9.5, interessata dalla riclassificazione paesistica da PU a IDMA, la scheda urbanistica deve essere modificata stralciando, in assenza della preventiva realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area, la previsione urbanistica di edificazione di una nuova costruzione, ancorchè destinata a rimessaggio di imbarcazioni, in quanto trattasi di previsione non compatibile con la normativa della Fascia di inondabilità di tipo A con T=50. La Civica Amministrazione, a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza idraulica dell'area, potrà disporre l'aggiornamento del PUC ricorrendo l'ipotesi di cui all'art. 43, comma 3, lett. a), della l.r. 36/1997 e s.m. • Con riferimento alla UI 9.8 – gli adeguamenti e le integrazioni apportati dal Comune non superano le problematiche individuate dalla Regione circa la scarsa definizione degli interventi previsti sia con riferimento a quelli di nuova costruzione che a quelli sul patrimonio edilizio esistente (al pto 7.3 la norma fa rinvio ad uno studio non solo architettonico ma anche a "scala micro-urbanistica" demandando ad esso la definizione dei contenuti richiesti dalla Regione nel precedente parere). In assenza delle necessarie indicazioni atte a supportare e prefigurare l' esito delle previsioni di piano la scheda urbanistica d' ambito è da intendersi modificata nei seguenti termini: <ul style="list-style-type: none"> – eliminando la tipologia di intervento RU indicata al pto 7.3 in quanto non pertinente, né rispetto alle caratteristiche delle costruzioni esistenti , né rispetto agli obiettivi della norma di piano – stralciando la possibilità di nuova edificabilità dalla porzione della UI a monte ricadente in ambito ISMA, (per la cui parte va corretta anche nella tav St7 la classificazione paesistica di livello puntuale in quanto confermata erroneamente quale parte del TU/1) riducendo conseguentemente mq 1500 la SA max fissata complessivamente per la UI, ribadendo che eventuali sup ipogee per la sala conferenza sono comunque da computare nel quantitativo tot di SA fissata dal PUC (posto che la formulazione attuabile sembrerebbe ancora escluderla) – subordinando la realizzabilità delle quantità ammesse alla redazione di un progetto che affronti sia sotto il profilo architettonico che funzionale, in termini organici, le problematiche legate all' inserimento dei nuovi volumi nel contesto densamente costruito di riferimento, alla risoluzione dei flussi di traffico indotti, alla necessità di adeguamento degli spazi di sosta. – Premesso che esistono delle discrepanze - tra i contenuti della tabella che al pto 4.3, della scheda urbanistica, per l' area S9.25 individua 4.165 mq di parcheggi esistenti privati e sempre per la stessa area S9.25 ulteriori 3.663 mq come pubblici di previsione (da convenzionare) quale risultato di 1580 mq quali nuovi standard + 2083 (derivanti invece dalla metà dei 4165 mq esistenti) in rapporto alle tavole ST 2.1 e St3.1 che indicano invece le aree corrispondenti interamente come S – servizio pubblico di previsione nonché nella non individuazione cartografica dell' area S9.26 presente nella tabella pto 4.3 – il Piano deve essere reso coerente nei contenuti dei diversi elaborati, anche tenuto conto della modifica generale apportata al PUC relativamente alla individuazione dei servizi pubblici e privati . – Con riferimento alla UI 9.3 (che identifica l' ambito con funzioni a servizi specialistici pubblici esistenti scolastici, ricreativi, sportivi, assistenziali...) la disciplina di PUC mantiene un livello elevato di indeterminazione demandando anche in questo caso a successivo studio a scala micro-urbanistica e progetto del verde la definizione degli esiti della trasformazione in un contesto caratterizzato dalla presenza di edifici monumentali, da servizi pubblici (piscina, scuola...) e da macchie di vegetazione. In assenza di più precisi elementi da parte del Comune si ritiene necessario integrare la disciplina con la condizione che "gli

<ul style="list-style-type: none"> - Con riferimento agli interventi sull' esistente per la parte di ambito 9R (TU1, TU3) si fa rinvio a quanto già indicato con riferimento all' ambito di riqualificazione 5R. - Per la parte di ambito 9R (TU4 e PU) la disciplina proposta con la tabella risulta in parte contraddittoria in quanto da un lato disciplina la porzione di ambito facendo riferimento alla categoria paesistica PU (parchi in tessuto urbano) e TU4 (insediamento storico in tessuto urbano) dall' altra posto che le aree corrispondenti - Villa Pallavicini e relativo parco pertinenziale e Parco Figoli - risultano classificati ambito S "servizi pubblici parchi e giardini" sembra doversi fare riferimento a scala urbanistica alla specifica categoria per la quale trovano applicazione le disposizioni di cui al cap. 1 ST5.1 "sistema dei servizi". Fatti salvi i necessari chiarimenti da parte della CA si osserva che nel caso specifico la disciplina di tale ambiti, in quanto classificati a livello locale PU dal PTCP - e come tali soggetti a regime di conservazione - che dal PUC a livello puntuale, deve individuare e meglio specificare interventi sia sui volumi esistenti che sulle aree a parco compatibili con il regima di conservazione che impone la classificazione PU del Piano Paesistico (art 36 delle NA del PTCP). 	<p>interventi potranno interessare solo parti dell' area già oggi artificializzate" inserendo nella scheda, quale ulteriore indirizzo per la progettazione, la condizione che gli interventi garantiscano "la salvaguardia dell' immagine complessiva di insieme degli edifici monumentali "</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con riferimento agli interventi sull' esistente, per la porzione del 9R corrispondente al parco e alla Villa Figoli, al parco e alla Villa Pallavicini nonché ad altri volumi specialistici (casa canonica, oratorio Santa Chiara, ...) in ragione delle classificazioni prevalenti PU e ME del PTCP e del correlato regime di conservazione, che trova conseguentemente applicazione, (sia la tabella di cui al pto 6.2 che l' tav St7.0 devono essere implementate con l' indicazione del manufatto classificato ME da evidenziare rispetto al circostante PU),. <p>Per la disciplina degli interventi sull' esistente posto che la normativa urbanistica assimila all' interno della stessa scheda (9R pto 6.2 tratta TU4 e PU) ancora situazioni paesisticamente diverse (es il TU4 è compreso nella St 7.1 - che assimila la disciplina dei tessuti NI1 e SU1 corrispondenti alle zone A, mentre il PU ricade nella ST 7.2 , assieme ai valori testimoniali e agli ME), la scheda urbanistica dell' ambito 9R deve essere integrata con la specificazione che per la porzione ricompresa in PU ed ME non potranno essere ammessi interventi in contrasto con il regime paesistico di conservazione - commi 3 e 4 dell' art 36 delle NA del PTCP e i commi 2 e 3 dell' art 57 delle NA del PTCP - e la possibilità di realizzare parcheggi dovrà essere limitata a quanto indicato al comma 4 del ridetto art 36 e all' art 57 delle NA del PTCP.</p> <p>La tabella al pto 6.2 deve essere, oltrechè integrata nei termini sopra indicati, adeguata consentendo per le parti in PU o ME esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo, e condizionando per le parti in SU gli interventi di RS al mantenimento delle caratteristiche tipologiche, formali , strutturali dell' edificio.</p> <p>Dette modifiche devono essere apportate anche all' elab. ST 5.1 cap 1 relativo ai servizi pubblici.</p> <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
<p>Ambito di riqualificazione 11R</p> <p>La disciplina dell' ambito 11R (interv SE interv ricompos vol tramite demol e accorp=vol o interv sost manif autonomo ; interv RU anche oper Ui con =h e V ma con possibili incrementi SA nel rispetto parità V possibile cambio DU vol presenti in 11R in correlazione a trsaferimenti attiv prod in costruzioni esist o nuove in 4R) corrispondente al fondovalle ed alle aree di primo versante del Cantarena, è volta a favorire attraverso la formazione di unità d' intervento non predefinite dal PUC (in estensione e perimetrazione) interventi di riqualificazione anche urbanistica, rifunionalizzazione e recupero di manufatti di derivazione industriali (vecchie cartiere, mulini...) anche in connessione con gli interventi ammessi nell' ambito 4R della Val Lerone. In ragione dell' assetto insediativo di tale ambito - costituito da aggregati lineari di fondovalle e di versante connessi alla conduzione dei fondi agricoli (riconosciuti a livello locale del PTCP come ISMA e dal livello puntuale come IS1) delle caratteristiche dei luoghi che si caratterizzano per lo stretto fondovalle, vicinanza al fiume, pendenza versanti, insufficienza viabilità provinciale che condizionano fortemente i possibili interventi si ritiene necessario che la CA:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. disciplini il cambio d' uso verso altre funzioni dei manufatti di derivazione industriale fissando le percentuali di riutilizzo della superficie attuale in rapporto alle nuove destinazioni previste 2. per gli interventi di RU (per i quali sono ammessi incrementi di SA con unici limiti predefiniti dal PUC H e V max uguale al preesistente con possibilità anche di demolizione edifici esistenti, cambio d' uso e sostituzione con nuovi edifici ...) individui i fabbricati e le aree interessate addivenendo, in analogia alle restanti parti del PUC, alla perimetrazione delle corrispondenti unità di intervento con definizione conseguente delle pertinenti discipline urbanistiche e delle opere di miglioramento della situazione infrastrutturale attuale a carico dell' operatore 3. definisca percentuali diverse o tetti max di ampliamento in funzione dell' entità dei volumi esistenti 4. stabilisca le regole nel caso di frazionamenti e ricomposizione dei fabbricati in più volumi o di ricollocazione nei casi di SE (indicazioni nella norma circa i limiti di trasferibilità, parametri che regolano gli interventi di ricostruzione....) necessarie a governare gli interventi e a garantirne la compatibilità con il regime ad insediamenti sparsi ISMA 5. chiarisca le modalità che regolano il trasferimento di edificabilità verso l' ambito 4R. Non è chiaro al riguardo se le attività oggetto di delocalizzazione andranno cioè ad interessare volumi già presenti nell' ambito 11R, ma in stato di sottoutilizzo, ovvero determineranno un trasferimento oltre che di funzioni anche di volumetrie aggiuntive rispetto a quelle in oggi presenti ed a quelle di nuova costruzione ammesse dalla normativa dell' ambito 11R . 	<p>Il PUC risulta solo parzialmente adeguato in quanto mantiene la possibilità di definire (in termini di perimetrazione e consistenza) in un fase successiva ambiti da assoggettare a interventi di RU (estesa anche per edifici di cui alla cat 5 "edifici con valori testimoniali", per incompatibilità con il Piano di Bacino o correlati a previsioni di adeguamento infrastrutturale, e con possibilità di trasferimenti di quote di edificabilità anche verso l' ambito 4R - RU caso 2) e stabilisce soglie max di SA per le quali ammettere il cambio DU (solo per interventi di RU ma non nel caso di interventi di RS (art 10 comma 2 lett. c) o SE), in assenza però degli ulteriori approfondimenti richiesti. La disciplina di intervento, come riproposta dal Comune, da un lato non risponde appieno alla necessità di maggiori specificazioni formulate nel parere regionale con riguardo alle problematiche evidenziate - quali lo stato di infrastrutturazione della zona, la caratterizzazione morfologica dei versanti, le problematiche idrauliche del fondovalle - dall' altro risulta eccessivamente permissiva in rapporto alla classificazione ISMA del PTCP. Al fine di garantire gli esiti riqualificativi dichiarati negli obiettivi d' ambito e verificare la compatibilità degli interventi previsti con il regime paesistico ISMA vigente sono da apportare i seguenti correttivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • la percentuale entro cui ammettere il mutamento di destinazione d' uso di manufatti di derivazione industriale, è da porre pari ad un max del 50 % della SA produttiva iniziale e comunque nel tetto di una SA max di 400 mq totale (a prescindere dalle diverse DU possibili 5, 9, 10 - deve essere in tal senso corretto il pto RU caso 1) . Gli interventi di SE (da limitarsi a situazioni di degrado o di documentata criticità) e quelli di RU (caso 1) devono garantire l' osservanza delle seguenti condizioni: " la riedificazione dovrà avvenire (oltrechè all' interno del lotto di proprietà come definito dal PUC) nel medesimo ambito urbanistico, nella porzione ricompresa all' interno della delimitazione di centro abitato riportata nella tavola 6.2.1.; non potrà comportare la realizzazione di più di due fabbricati, per i quali dovranno essere assunte a riferimento le caratteristiche insediative della zona sia in termini di tipologia (ingombro volumetrico, dimensioni dei fronti, forma e tipologia della copertura e delle bucaure), che di ubicazione degli edifici rispetto alla morfologia del terreno; dovrà collocarsi in prossimità della viabilità

	<p>pubblica esistente o comunque essere accessibile con percorsi carrabili di nuova realizzazione, non superiori per lunghezza a quelli definiti dalla norma di PUC per gli ambiti agricoli; non dovrà determinare l' esigenza di una implementazione della rete di urbanizzazione che ecceda i limiti di un insediamento sparso. "</p> <ul style="list-style-type: none"> • gli ampliamenti , ammissibili solo per adeguamenti igienici/ funzionali, non in correlazione quindi ad interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso o di sostituzione edilizia, non potranno, per volumi maggiori di 600 mc, superare il valore 5 % vol attuale • rispetto al trasferimento di edificabilità verso l' ambito 4R.si fa rinvio alle considerazioni formulate nell' esame di tale ambito <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
<p><u>Ambito di riqualificazione 12R</u></p> <p>Nella proposta di PUC L' ambito di riqualificazione 12 R interessa tutto l'arco costiero, dal confine con Cogoleto a quello con Genova, ricomprendendo al suo interno situazioni paesistiche tra loro molto diverse (IDMA; AICO; SU; TU; ANIMA e porzione estrema TRZ classificate a livello puntuale come ANI3, SU3, ID5, ID6) e tratti di costa con caratteristiche ed usi differenziati che non sempre trovano un' adeguata disciplina nella proposta di Piano .</p> <p>Nel contributo istruttorio predisposto ai fini della procedura di scoping si rilevava come non sempre la categoria di livello puntuale fosse coerente con lo stato dei luoghi (es ID6 che attribuisce anche ad aree libere da costruzione la stessa disciplina di intervento dell' area del retro-porto). Analogamente impropria in quanto ricadente in area demaniale risulta l' attribuzione alla porzione del fronte mare corrispondente al centro storico SU3 di una disciplina di intervento (nel SU3 sono presenti pubblici esercizi, EV, stabilimenti balneari e chioschi, cabine servizi igienici; nel ID5 ambito boscato non sono presenti edifici; nell' ID6 e ANI3 al di fuori delle UI sono presenti manufatti minori connessi all' uso dell' arenile in cui è ammessa M e RC se non in contrasto con il PUD) del tutto analoga a quella del costruito arrivando quindi a consentire anche interventi di SE e di RE con mutamento d' uso, demolizione e ricostruzione, ampliamenti. Si evidenzia al riguardo la necessità nella definizione della disciplina delle singole zone e con riferimento alla disciplina dei servizi (di cui al cap. 1 St5.1 sistema dei servizi) deve essere inserito il riferimento al rispetto dei criteri di intervento in aree demaniali di cui alle linee guida regionali ed al sopra richiamato art . 11 quinquies 1 della L.R. 28 aprile 1999, n. 13, nonché alla verifica del rispetto del livello locale del PTCP.</p> <p>Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> – La disciplina della UI 12.3 dovrà prevedere la possibilità di una razionalizzazione o integrazioni delle funzioni del polo nautico solo con riferimento all' esistente risultando opportuno in tal senso anche una modifica del PTCP dal regime CO a quello di mantenimento MA meglio rispondente allo stato della struttura per la quale non appare condivisibile alcuna azione di potenziamento 	<p>Il piano non risulta adeguato in quanto ripropone nella cartografia di struttura la precedente individuazione delle aree del litorale ed al pto 6.2 della scheda urbanistica una disciplina di intervento analoga a quella del Piano adottato ed oggetto di rilievo regionale. In particolare con riferimento alle aree corrispondenti all' area demaniale, oltre al richiamo (inserito in adeguamento al pto 6.1) all' art 11 quinquies 1 della LR 13/93 e s.m. - che definisce le tipologie di opere ammesse in area demaniale – fatta salva per i restanti interventi la necessità di raccordo con i contenuti del PUD, deve essere eliminata dalla tabella al pto 6.2 la possibilità di attuare, nelle aree SU3 dell' ambito 12R, interventi di RS di cui art 10 comma 2 lett d , nonché lett.e bis, f) (per i quali peraltro risulta implementato da 10% a 20% impropriamente la possibilità di incremento volumetrico) e di SE, stralciando nel contempo tutti i relativi richiami e precisazioni present..</p> <p>Con riferimento alla UI 12.2 (Marina Grande) viene eliminato, al pto7.2 (in risposta alla richiesta regionale di carattere generale di mantenere il ricorso a PUO solo nei casi circoscritti), l' obbligo di ricorso a PUO (peraltro richiamato invece erroneamente al pto 3.1 della scheda stessa) ma a fronte di tale modifica non viene implementata la disciplina con gli elementi necessari a governare la fase successiva demandata ad un Concorso di idee. La scheda urbanistica risulta inoltre modificata con l' introduzione della DU n. 9 – albergo/RTA/locanda/albergo diffuso non presente nel Piano adottato ed alla quale peraltro il Piano attribuisce in oggi un peso rilevante (pari al 77% max della SA totale oggetto degli interventi, fino alla sostituzione edilizia, previsti dal PUC, con un peso quindi maggiore di quello relativo a tutte le altre funzioni) che la configura peraltro se attuata in tali termini quale funzione caratterizzante (viene introdotta inoltre una norma di flessibilità che consente modifiche fino al 20% nella distribuzione delle funzioni e del 15% del peso insediativo).</p> <p>In assenza delle integrazioni richieste di maggior definizione degli interventi che interessano le UI del PUC, è da stralciare la possibilità di interventi di sostituzione edilizia (genericamente ammessa dalla NG del PUC all' interno del lotto di proprietà ed in assenza dei criteri ricompositivi) con conseguente correzione della disciplina di zona e rinvio ad una eventuale successiva fase di aggiornamento o di variante al PUC - a fronte di un approfondimento progettuale (anche in ragione dell' entità dei volumi interessati), che ne garantisca esiti compatibili con le caratteristiche e le valenze dei luoghi – la possibilità di inserimento di tale modalità attuativa. Per le ragioni sopra evidenziate è da stralciare anche la norma di flessibilità e la destinazione DU9, da ultimo inserita.</p> <p>La scheda urbanistica deve inoltre dare atto di quanto evidenziato nella tavola ST2.6 in cui la parte del litorale comunale più prossima al confine con il Comune di Cogoleto è interessata dal "Sito di interesse Nazionale della Stoppani (lotto B ricadente all' interno del SIN) inserendo i relativi vincoli e condizionamenti derivanti da tale classificazione .</p> <ul style="list-style-type: none"> – Con riferimento alla UI 12.3 il PUC non risulta adeguato al rilievo in quanto la CA conferma a livello paesistico la classificazione CO ed a scala urbanistica la possibilità di un potenziamento del polo nautico con limite max della sup.. coperta pari al 130% dell' esistente e rinvio al comma 2 del pto 7.3 ad un successivo schema distributivo la individuazione di "eventuali lotti di intervento specifico e delle relative densità edificatoria " ed al comma 4 la definizione del peso insediativo e

<ul style="list-style-type: none"> - <i>Per l' area UI 12.4 appare problematica l'ipotesi di realizzare un parcheggio in struttura (più altre funzioni) quale trasformazione dell' attuale piazza, in ragione della vicinanza alla foce del rio nonché andando con la parziale sopraelevazione a compromettere importanti visuali panoramiche. La parte del rio a margine è indicata inoltre nella tav. 9.1 come area appartenente alla categoria 5 a suscettività d' uso limitata. Si evidenzia infine che l' area è interessata anche da problematiche legate alla fascia di inondabilità da mare che potrebbero condizionare l' uso della struttura in previsione. Alla positiva verifica di superamento di tali problematiche deve essere subordinata la fattibilità dell' intervento proposto. Il progetto dovrà inoltre porsi come indirizzo lo studio di una piazza pubblica che si sviluppi in copertura del parcheggio interrato nella parte a monte e che si raccordi sul fronte opposto in termini visivi e di fruizione con il mare.</i> - <i>Per la zona UI 12.5 devono essere meglio definite le possibilità inserite in normativa di realizzare una parte a sbalzo e parcheggi; risulta inoltre genericamente improprio il richiamo al PUD in quanto strumento atto a governare le concessioni con quindi una non diretta valenza a scala urbanistica mentre appare necessario il richiamo,</i> - <i>Per la 12.6 relativa a Punta San Martino il pto 7.1 della scheda deve essere sostituito con i contenuti della scheda n. 10 corrispondente come approvata con DGR 20114132</i> 	<p>del dettaglio quantitativo delle funzioni ammesse (elemento di flessibilità del PUC) non adeguando pertanto il PUC al rilievo regionale volto a definire per l' area del porto una disciplina sostanzialmente di mantenimento. Si prescrive conseguentemente una modifica della disciplina di zona nei termini già definiti nel precedente parere con conseguentemente, lo stralcio dalla norma dell' unità di intervento sia della possibilità di individuazione di nuovi lotti d' intervento e di definizione futura del peso insediativo (comma 2 e 4), sia di un incremento della sup. cop. (alla voce peso insediativo tabella) da sostituire con la condizione di mantenimento di una sup. coperta pari all' esistente, sostituendo inoltre alla seconda riga del pto 7.3 le parole "potenziamento delle funzioni del polo nautico " con la frase "razionalizzazione o integrazioni delle funzioni del polo nautico solo con riferimento all' esistente" Sono conseguentemente da eliminare ulteriori riferimenti presenti nella scheda a tali interventi oggetto di stralcio.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Il PUC non risulta adeguato al rilievo in quanto con riferimento alla UI 12.4 la disciplina del PUC demanda interamente ad una fase successiva la risoluzione delle problematiche individuate nel parere regionale e la definizione dell' intervento (le integrazioni apportate alla scheda urbanistica risultano oltre che non esaustive - generica indicazione della sup. cop, h demandata alla fase progettuale....- addirittura non del tutto pertinenti rispetto alla previsione di PUC). Nel contempo viene individuata quale funzione caratterizzante la n. 35 attività nautica da diporto in luogo della precedente caratterizzazione in n. 26 e n. 27(urbanizzazioni primarie e secondarie) , viene inoltre eliminata da quelle ammesse la n. 35 (rimessaggi) ed aggiunta la n. 6 (servizio alla persona e all' impresa). Fermo restando il ripristino delle funzioni nei termini del PUC adottato la quantificazione alla voce "peso insediativo" della sup. coperta ammissibile è da porre pari a quella già esistente. Al fine di poter ritenere superato il rilievo precedentemente formulato, in carenza inoltre delle integrazioni richieste, risultando l' area soggetta a progetto di opera pubblica deve essere inserita alla prima riga del pto 7.3 dopo "progetto di opera pubblica" la seguente frase : alla redazione del progetto di fattibilità (di cui art 23 comma 6 del testo unico degli appalti come modificato dal DLgs 56/2017) è demandata la verifica del superamento delle problematiche esistenti ed una corretto inserimento paesistico ed urbanistico dell' opera in oggi non valutato nel PUC. - Per la UI 12.5 il PUC non risulta adeguato nei termini richiesti. Occorre pertanto apportare i seguenti correttivi alla disciplina di zona: <ul style="list-style-type: none"> a) stralcio della possibilità di realizzare nuove costruzioni e di incrementare la sup. coperta ed il corrispondente peso insediativo (eliminando comma 2, 3 e comma 4 pto 7.5); b) eliminazione della possibilità di realizzare una piastra a sbalzo (comma 5 e ulteriori riferimenti presenti nella scheda a tali interventi oggetto di stralcio.) risultando questi interventi potenzialmente eccessivamente impattante in termini paesistici interessando aree in oggi non insediate, classificate ANIMA dal PTCP ed in cui sono stati rilevati indicatori di elevata suscettività al dissesto idrogeologico. - Con riferimento alla UI 12.6 la disciplina risulta essere stata implementata riportando in calce alla tabella parte della scheda n. 190, relativa alla struttura Hotel Punta San Martino, approvata con DGR 393/2011, ma nel contempo mantenendo anche elementi aggiuntivi rispetto al contenuto della stessa. Si ribadisce pertanto il precedente rilievo con conseguente stralcio del primo e secondo comma e loro sostituzione con i contenuti della scheda come già approvata. <p>Trovano applicazione le ulteriori modifiche alle schede urbanistiche sopra indicate ed aventi carattere generale (destinazioni d' uso, servizi pubblici...).</p>
<p><u>Ambito di riqualificazione 13R</u></p>	<p>Deve essere ripristinata la condizione al pto 10.1 per gli interventi di RS art 10 comma 2 lett.f e) bis e f) di conservazione dei valori identitari nonché apportate le modifiche di carattere generale già definite per gli altri ambiti</p>

SUA/PUO / Progetti approvati in attuazione del vigente SUG / PUC

L'efficacia degli SUA approvati viene definita all' art 3.6 delle NG; ad integrazione di tale articolo la CA ha prodotto a seguito anche delle richieste derivate dalla Conferenza istruttoria volta a verificare la completezza degli atti di cui al comma 3 art 38 quale allegato alle NG la disciplina generale degli SUA 5.1 Terralba (2001) e 7.1 Gasca (2008). Da stralciare il riferimento all' art 3.5 a strumenti "analoghi" a SUA.

Con riferimento a tali elaborati integrativi prodotti con nota del Comune prot 17514 del 5/7/2016 si osserva la necessità che gli stessi siano corredati oltre che dalle NA già prodotte da tutti i necessari elaborati atti a definirne oltre che lo stato di attuazione attuale anche i contenuti salienti in termini di quantità previste, destinazioni d' uso ammesse, carico insediativo derivante, dotazioni aree a standard, obblighi convenzionali a carico,nonchè corredati da una disciplina che ne definisca la normativa a regime ad attuazione avvenuta nonché eventuali margini di flessibilità delle disposizioni (normative e grafiche) negli stessi contenute la cui variazione non determinerà la necessità di ricorso di una variante al PUC.

Il PUC contiene all' interno della disciplina degli ambiti interessati (5R e 7R) le NA degli strumenti attuativi vigenti integralmente richiamati (SUA 5.1 Borgo tinto e SUA 7.1 Gasca); non vengono però forniti gli ulteriori elementi richiesti quali "stato di attuazione attuale, contenuti salienti in termini di quantità previste, destinazioni d' uso ammesse, carico insediativo derivante, dotazioni aree a standard, obblighi convenzionali a carico," mentre viene inserito nella tabella di dimensionamento generale il carico insediativo dello SUA 7.1 come di nuova previsione ma non quello dello SUA 5.1 ricompreso nel carico insediativo esistente. Il pto 3.5 delle NG definisce inoltre la normativa a regime consentendo interventi fino alla RS senza demolizione e ricostruzione; tale indicazione dovrà essere richiamata anche all' interno delle schede urbanistiche al pto 3.1.1 (ambiti 5R e 7R). In assenza inoltre della definizione di un margine di flessibilità sia per i contenuti normativi che cartografici dello SUA è da precisare che ogni variazione agli stessi genererà inevitabilmente una modifica del PUC ascrivibile a seconda dei contenuti alla procedura di cui all' art 43 o 44 della LR 36/97 e sm..
Non viene inoltre modificato l' art 3.5 e 3.6 delle NG nei termini richiesti dalla Regione eliminando il riferimento generico a "strumenti analoghi" . Si conferma la modifica al riguardo.

Distretti di trasformazione

Distretto di trasformazione 32 TR Stoppani e distretto di trasformazione 33TR Cava Lupara

Parere regionale

Per il distretto 33 TR posto che il perimetro del distretto ricomprende anche una parte del territorio classificato ANI-MA dal PTCP, non registrato al pto 3.1 della scheda (in cui viene indicato tutto come appartenente al regime TRZ), la configurazione finale dello stesso deve tener conto di tale diverso regime paesistico, non oggetto peraltro di richiesta di modifica da parte del Comune.

La scheda al pto 3.1 del distretto 33 TR viene implementata con il richiamo anche al regime ANIMA limitandosi però ad escludere interventi che possono determinare un incremento del carico insediativo. E' pertanto necessario inserire in tale pto il richiamo alle ulteriori indicazioni di cui all' art 52 delle NA del PTCP.
Con riferimento alla quantificazione delle aree a servizi pubblici dei distretti 32 TR e 33 TR si fa rinvio all' adeguamento indicato nella trattazione degli stessi. In particolare con riferimento all' impianto di motocross (indicato da un lato come servizio per lo sport esistente, con valenza di servizio pubblico, dall' altro come impianto correlato alla redazione del previsto PUO (pto 4 scheda) è da precisare che potrà essere mantenuto solo se legittimamente realizzato e se rispondente alle leggi di settore.

La scheda urbanistica del distretto 33 TR deve inoltre essere implementata con:

- il richiamo al vincolo operante in conseguenza dell' evento incendiario avvenuto in data 2004 (registrato nella tav. ST9).
- l' inserimento delle seguenti condizioni evidenziate nell' ambito della procedura VAS che in termini di modalità attuativa richiamano l' esigenza di un " PUO unitario che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità ex art 13 LR 32/2012 smi in materia di VAS. Le relative norme di attuazione dovranno definire tutti gli elementi progettuali atti a garantire la tutela della cittadinanza (obblighi relativi alla gestione del cantiere da parte del soggetto attuatore, tempistica, qualità e frequenza dei controlli sulle possibili emissioni e dispersioni di materiali inquinanti, gestione del traffico dei mezzi pesanti per il conferimento)" e in termini di contenuti progettuali richiedono che "ai fini della definizione progettuale sarà comunque necessario approfondire tutti gli aspetti relativi alla caratterizzazione sia geotecnica che qualitativa (dato l' uso pregresso del sito come discarica) che naturalistica dell' area".

il pto 6 "prestazioni ambientali" delle schede dei distretti 32 e 33 TR è da intendersi integrato con quanto stabilito al pto 4 pag 12 elab. ST5. "siti da bonificare"

Distretto di trasformazione 34TR Piana per il quale il PUC richiama contenuti del PP oggetti di conferenza dei servizi e la cui procedura è in itinere

Con riferimento alla quota parte del Distretto localizzata a margine del nucleo di Rissuoli (soggetto a regime di NI-MA dal PTCP) si ritiene necessario precisare - al fine di salvaguardare l' immagine complessiva costituita dall'abitato storico e dalle aree libere a contorno - che l'edificazione ivi prevista (in regime ID-TR-TU del PTCP) possa interessare solo la porzione posta a quota più bassa e contigua con l'edificato esistente al contorno in quanto coerente con l'obiettivo di rafforzare la connotazione di tessuto urbano, dovendosi escludere pertanto l'edificazione nelle parti a quota più elevata che andrebbero ad interferire con le principali visuali del nucleo stesso godibili alla viabilità urbana di recente realizzazione (Via Alessandro Pertini).

Con riferimento invece alla proposta di nuova viabilità comunale preordinata a fornire una migliore accessibilità carrabile al nucleo di Rissuoli, indicata nella tav di struttura, e che si dovrebbe innestare direttamente sulla SS Aurelia in corrispondenza delle corsie di separazione del traffico per l'ingresso alla rotatoria posta in prossimità del casello A10, si osserva che la stessa va ad interessare una parte conservata dell'ambito soggetto al regime normativo NI-MA del PTCP pregiudicando la qualità del contesto paesaggistico e come tale può essere individuata, in alternativa allo stralcio di siffatta previsione, una diversa soluzione per l' accesso carrabile allo stesso nucleo attraverso un raccordo viario tra la via Terralba e la

Per la porzione di nuova espansione del distretto posta a ponente, la scheda urbanistica non risulta integrata con l' individuazione della porzione di ambito contiguo al nucleo di Rissuoli ritenuto nella precedente valutazione regionale suscettibile di nuova edificazione.

Si conferma pertanto l' indicazione già precedentemente fornita che deve costituire implementazione della scheda urbanistica: "l'edificazione ivi prevista (in regime ID-TR-TU del PTCP) potrà interessare solo la porzione posta a quota più bassa e contigua con l'edificato esistente al contorno in quanto coerente con l'obiettivo di rafforzare la connotazione di tessuto urbano, dovendosi escludere pertanto l'edificazione nelle parti a quota più elevata che andrebbero ad interferire con le principali visuali del nucleo stesso godibili alla viabilità urbana di recente realizzazione (Via Alessandro Pertini)".

Analogamente con riferimento alla previsione di nuova viabilità il Comune non individua un tracciato alternativo a quello precedentemente proposto ed oggetto di negativa valutazione da parte della Regione, ma mantiene al pto 4.1 della scheda urbanistica dell' ambito 6C l' indicazione della necessità di un nuovo collegamento con via Terralba a partire dall' Aurelia. Stante le problematiche relative all' innesto diretto nell' Aurelia nonché le criticità relative allo sviluppo del tracciato viario all' interno dell' ambito NIMA del PTCP è da mantenere l' individuazione della necessità di un adeguamento dell' accessibilità al nucleo storico eliminando però il riferimento al pto di innesto dovendosi ricercare come indicato precedentemente: " una diversa soluzione per l' accesso carrabile allo stesso

via Alessandro Pertini seguendo un andamento che si collochi parallelamente ed in aderenza all'autostrada A10 –direzione Genova.

nucleo attraverso un raccordo viario tra la via Terralba e la via Alessandro Pertini seguendo un andamento che si collochi parallelamente ed in aderenza all'autostrada A10 –direzione Genova.”

Con riferimento alla richiesta di verificare lo stato degli asservimenti esistenti viene integrata la Descrizione fondativa dando atto che per tutte le aree edificabili (UI e strumenti attuativi in ambito urbano) la CA ha provveduto alla preventiva verifica degli asservimenti. Al pto 4.2.2 delle NG (elabSt1)viene inoltre chiarito che il piano non attribuisce edificabilità maggiori a superfici già asservite alle costruzioni

Si precisa al riguardo che sono da computare nel volume max realizzabile fissato dal PUC tutti i volumi esistenti (richiamati al pto 4 della scheda) all'interno del perimetro del distretto.

Nella scheda relativa al 34 TR deve essere inoltre inserita l' ulteriore condizione evidenziata nell' ambito della procedura VAS con riferimento modalità di attuazione: i “PUO unitario che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità ex art 13 LR 32/2012 e s m i in materia di VAS”.

TERRITORIO AGRICOLO, DI PRESIDIO, TERRITORI NON INSEDIATI

Con riferimento alla porzione di territorio interessato dal Parco del Beigua, il PUC riporta all' interno delle NA del territorio extraurbano (elab ST6) lo stralcio della tav QS02 del Piano Integrato del Parco oggetto della deliberazione del Consiglio dell' Ente Parco n. 27 del 16/7/2015 (relativa all' adozione del nuovo Piano integrato del Parco), ma non lo stralcio della cartografia del Piano del Parco vigente, approvato con deliberazione del Consiglio regionale n. 44 del 3/8/2001, che individua nel territorio di Arenzano:

- un' ampia zona B di riserva generale orientata,
- la zona D4 di sviluppo
- le zone A4 e A5 di riserva integrale.

Posto che in oggi il Piano Integrato del Parco del Beigua non ha ancora concluso il proprio iter approvativo e che, ai sensi dell' art 18 comma 9 della LR 12/95, fino all' approvazione definitiva del Piano Integrato del Parco si applicano le norme e la zonizzazione del Piano del Parco vigente e, in salvaguardia, le norme modificate più restrittive, il PUC (elab. ST6) deve intendersi integrato anche con lo stralcio cartografico del Piano vigente e con lo stralcio delle norme dello stesso che trovano applicazione nelle zone presenti nel territorio di Arenzano.

Con riferimento alla disciplina generale si evidenzia la necessità di:

– Individuare a fronte della riclassificazione degli ambiti PA in macroaree per gli ambiti E, pa, Eb la pertinente categoria di ambiti di conservazione o di riqualificazione ai sensi dell' art 35 della LR 36/97 e s.m.

– Con riferimento agli interventi individuati al pto 5.4 delle schede urbanistiche sotto la voce “nuova edificazione di carattere residenziale” la CA dovrà distinguere correttamente i casi di ristrutturazione da quelli di nuova costruzione risultando la disciplina in oggi proposta non coerente con le disposizioni della legge regionale 16/08 (artt.10 e 15)

– disciplinare con i necessari parametri la possibilità di costruire serre in oggi riferita per gli ambiti E esclusivamente al parametro Saf (peraltro non definita nelle Norme generali del PUC)

– fissare il valore dell' indice di utilizzazione insediativa pari a 0,01 mq/mq risultando il valore definito in oggi nelle schede al pto 5.4 (Sat pari a 0,1 mq/mq) incongruente con il regime ISMA dei luoghi

– le caratteristiche tecniche della viabilità ammessa dal PUC quale collegamenti alla viabilità pubblica per fabbricati esistenti o nuova costruzione è disciplinata in più parti del PUC (sezioni max 2,5 m., fondo sterrato, sviluppo max - da scheda urbanistica pto 5.4 - 50 m per nuove costruzioni elevabili per edifici esistenti, mentre da pto 5.3 scheda elaborato St7, area ST 7.8 di LP, per edifici nuovi si fa rinvio a scheda urbanistica e per esistenti si fissa a 150 m per E, Pa, Eb e Tni) con necessità di unificare e raccordare le relative indicazioni. In coerenza con i caratteri rurali dei luoghi e con classificazione paesistica ISMA deve essere inoltre inserita l' ulteriore condizione che gli adeguamenti delle reti infrastrutturali non determinino la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica diffusa (art 49 NA del PTCP) mentre per le parti ricadenti in ANIMA la viabilità interpodereale (art 78 e 81 bis NA del PTCP) dovrà

Gli ambiti PA vengono ancora, al pto 1 delle schede di cui all' elab ST6, erroneamente identificati quali “ambiti di riqualificazione” e non quali “macroaree territoriali di riferimento” con conseguente necessità di correzione in tal senso; mentre vengono ricondotti ad ambiti di riqualificazione gli ambiti E e Pa ed ad ambito di conservazione l' ambito Eb; l' individuazione degli ambiti di conservazione /riqualificazione in territorio extraurbano allineano la struttura del PUC alle perimetrazioni del livello locale del PTCP con eccezione ancora di alcune porzioni di zone E e Pa ricomprese nel regime ANIMA per le quali si ribadisce la modifica già indicata nella valutazione della disciplina paesistica del PUC e la loro riclassificazione nelle tavole di struttura del PUC nella categoria urbanistica TNI .

– Il Comune risponde al rilievo regionale con la rielaborazione del pto 5.4 che definisce le regole per la NC.

– Con riferimento alle serre (pto 5.3) il Comune ha adeguato il PUC inserendo i necessari parametri

– Non viene modificato al pto 5.4 il valore dell' UI = 0,01 mq/mq, confermando il Comune invece (per gli interventi di nuova edificazione attuabili solo come addizione - definita in un max del 20% - ad edifici residenziali esistenti nel limite di un incremento max di 80 mq e di 1 u.a) il precedente valore di 0,1 mq/mq. Le possibilità di asservimento vengono limitate per le zone E nell' ambito della stessa PA ma senza definire un lotto minimo o un raggio max di distanza dal lotto di intervento. E' pertanto necessario confermare la modifica volta a ridurre da 0,1 mq/mq a 0,01 mq/mq il limite dell' indice di utilizzazione insediativa complessiva previsto al pto 5.4 della scheda urbanistica negli ambiti E ((tale parametro è da sostituire anche con riferimento al pto 10.2 dello stesso elab St6) .

– Con riferimento alla viabilità le indicazioni (richiamo al livello puntuale di cui ST7 pto 5.3 “disposizioni relative a interventi sul suolo - viabilità minore” per l' area ST7.8, che in parte a sua volta rinvia all' elaborato St6 pto 5.4 per zone E e 7.2 per zone TNi ed Eb prevedendo possibilità di deroga per collegamenti per edifici esistenti alla data di adozione PUC) devono essere implementate con la condizione paesistica relativa agli ambiti ISMA ed ANIMA del PTCP ovvero assoggettati a regimi di conservazione CE già evidenziati nel precedente parere. Non risultando la norma integrata in tal senso ai pti 5.1 e 6.1 delle schede urbanistiche deve essere inserito: “ per gli ambiti ISMA gli adeguamenti delle reti infrastrutturali non dovranno determinare la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa (art 49 NA del PTCP) mentre per le parti ricadenti in ANIMA (art 52

essere di servizio esclusivo all' attività agro-silvo-pastorale, dovrà limitare lo scostamento del tracciato dalla morfologia naturale ed evitare la rimozione della vegetazione presente.

– *gli obblighi convenzionali legati sia alla produzione agricola che al presidio devono essere estesi da 10 a 20 anni in conformità art 36 della LR 36/97 e.s.m*

– *Per la realizzazione di ricoveri attrezzi, magazzini e stalle il PUC ai pti 6.3,6.4,6.5,6.6 rinvia alle tabelle dei Comuni della fascia interna del PTC provinciale; al riguardo si precisa che laddove la CA non motivi adeguatamente tale scelta le stesse dovranno essere sostituite con quelle corrispondenti ai Comuni della fascia costiera. Deve essere inoltre chiarita l' applicabilità di quote di NC abitative previste da tali tabelle laddove il PUC ammette la NC solo quale ampliamento/completamento dell' esistente*

– *specificare che con riferimento agli ambiti E e Pa che la **funzione n. 1 (residenza)** di cui al pto 6.1 è da riferirsi esclusivamente a situazioni persistenti mentre per gli interventi comportanti cambio d' uso di cui al pto 6.2 deve essere specificato che può essere ammessa la residenza solo di cui al n. 18 (residenza connessa al presidio o alla produzione agricola)*

– *La realizzazione di piscine è disciplinata all' art 4.1.23 in cui sono indicati gli ambiti in cui sono ammesse ma non le caratteristiche tecniche che devono avere, né esplicitate le regole per il loro inserimento nel contesto paesistico di riferimento (limite quota specchio acqueo, inserimento profilo terreno e conseguenti opere di scavo e riempimento eventualmente correlate, quota di pavimentazione ammessa a contorno, colorazione materiale utilizzato, dimensione max servizi tecnici connessi...); la norma va pertanto integrata in tal senso con criteri di progettazione e parametri tecnici. Con riferimento alla realizzazione di piscine l' art 4.1.23 deve essere integrato per gli ambiti extraurbani dal 14 Pa al 23 PA dalle seguenti prescrizioni: le stesse, realizzabili solo all' interno degli ambiti E e Pa, e non negli ambiti Eb o Tni, non potranno avere sup. dello specchio acqueo maggiore di 20 mq non dovranno comportare modifiche della copertura vegetazionale o della morfologia dei suoli e dovranno essere ridotte allo stretto necessario le pavimentazioni a contorno.*

– *La disciplina degli immobili e delle aree destinate a servizi per le quali il PUC fa rinvio al cap. 1 St5.1 " sistema dei servizi" deve essere modificata/integrata nei termini indicati nei rilievi generali relativi al capitolo dei servizi*

Con riferimento alla tabella di cui al pto 10.1 relativa agli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle zone E, Pa, Tni e Eb si osserva quanto segue:

delle NA del PTCP) la **viabilità interpoderale** (art 78 e 81 bis NA del PTCP – tali opere possono essere realizzate nel rispetto dei valori paesistico-ambientali in ogni parte del territorio purchè non assoggettata al regime normativo di conservazione in relazione a qualsivoglia assetto), **dovrà essere di servizio esclusivo all' attività agro-silvo-pastorale, dovrà limitare lo scostamento del tracciato dalla morfologia naturale ed evitare la rimozione della vegetazione presente.** Ai pti 5.1 e 6.,1 la condizione di " **nel rispetto del PTCP** " deve essere estesa anche alle altre attrezzature di servizio diverse dalla viabilità.

– Ai pti 5.2 (interventi ammissibili di nuova edificazione e di cambio d' uso all' interno delle aree E) e pto 6.2 (interventi ammissibili di cambio d' uso nelle aree Pa) viene estesa la durata degli obblighi convenzionali nei termini richiesti. Al fine di garantire il rispetto in termini di adempimento degli obblighi di presidio/produzione, assunti in forza art 35 e 36 della LR 36/97, e s.m. **deve essere estesa a tale periodo ed a tali azioni** (non chiaramente esplicitate nella formulazione attuale della norma e pertanto da inserire) **anche la durata della garanzia** (di cui alla lett c), pto 3, art 35. e lett b), pto 3, art 36 della LR 36/97 e s.m) in oggi limitata dal PUC (commi 2 lett A1 pto 5.2 e 6.2 della scheda urbanistica) alla sola durata dell' esecuzione delle opere individuate nel computo metrico. **Deve in tal senso corretto il pto 5.1 e 6.1.**

Deve inoltre precisarsi che in forza di tali atti convenzionali non può essere ammesso il mutamento di DU dalla categoria funzionale di cui all' art 13 comma 1 pto e) della IR 16/08 e s.m. (ovvero annessi agricoli) o di quella di cui al pto a) (ovvero residenza in funzione della conduzione rurale) verso altre funzioni della stessa categoria a)

– E' stata sostituita al pto 6.4 la tabella tratta dal PTC provinciale e nel contempo eliminato il riferimento alla residenza; **rimane da eliminare il riferimento alle zone E* che non trovano corrispondenza nel PUC. Con riferimento invece alla possibilità indicata al pto 5.1 dell' elab. St7.8 di realizzare autorimesse totalmente interrato in zone E, Pa e Eb del PUC la stessa va stralciata in quanto non definita in termini parametrici**

– Con riferimento alla richiesta di rappresentazione cartografica delle aree già oggetto di asservimento la CA non adegua correttamente il PUC limitandosi a integrare la Descrizione fondativa dando atto che per tutte le aree edificabili (UI e strumenti attuativi in ambito urbano) la CA ha provveduto alla preventiva verifica degli asservimenti mentre per quanto attiene alle zone E stante la dimensione dell' areale interessato la verifica è demandata al momento del deposito del titolo ad edificare. **In tale fase il Comune dovrà dare atto della verifica degli asservimenti a termini articoli 71 e 73 LR 16/08.**

– Al pto 5.1 per le aree E viene eliminato il riferimento alla residenza di cui al n. 1 delle DU mantenuta invece al pto 6.1 per le aree Pa . Posto che ciò può creare problemi applicativi della norma deve essere **chiaramente specificato che la stessa può essere ammessa solo se già legittimamente esistente alla data adozione PUC** posto che invece, sia nel caso di nuova costruzione che di mutamenti di destinazione d' uso, la funzione residenziale può essere ammessa solo se correlata agli obblighi convenzionale di presidio o produzione agricola del fondo di riferimento (in base alle regole e ai parametri edilizi/urbanistici) risultando pertanto riconducibile alla sola tipologia di cui al n. 18

– La disciplina per la realizzazione delle piscine (art 4.1.23) non viene implementata nei termini richiesti. Si ribadisce pertanto la necessità di adeguamento della norma nei termini già indicati nel precedente parere: " **le stesse, realizzabili solo all' interno degli ambiti E e Pa, e non negli ambiti Eb o Tni, non potranno avere sup. dello specchio acqueo maggiore di 20 mq non dovranno comportare modifiche della copertura vegetazionale o della morfologia dei suoli e dovranno essere ridotte allo stretto necessario le pavimentazioni a contorno.**"

– **si ribadisce la necessità di adeguamento della disciplina degli immobili e delle aree destinate a servizi per le quali il PUC fa rinvio al cap. 1 St5.1 " sistema dei servizi" nei termini indicati nei rilievi generali relativi al capitolo dei servizi**

Con riferimento alla disciplina sul patrimonio edilizio esistente per la quale si erano indicate gli adeguamenti a lato riportate esaminati gli elaborati modificati dal Comune si rilevano i seguenti aspetti. Per gli interventi di:

– **RS di cui art 10 c.2 lettera a) adeguato in quanto è stato inserito il limite**

<ul style="list-style-type: none"> - <u>RS art 10 comma 2 lett a)</u> - gli interventi di frazionamento non possono comportare un numero di u.a. maggiore del doppio dell' esistente - <u>RS art 10 comma 2 lett c)</u> - gli interventi di cambio d' uso come disciplinati dalla tabella e dal successivo pto 11 delle schede devono prevedere: - <u>in zone E e Pa per gli interventi di cambio d' uso di fabbricati di tipologia protoindustriale</u> (es- in 14 PA e 16 PA ammessi contestualmente a interventi di RS - con ampliamenti del 20% - che si vanno a sommare l' ambito E agli ulteriori ampliamenti per NC -20% di SA), stante l' entità dei volumi interessati , risulta necessario che la CA, in coerenza con caratteri agricolo luoghi e con la classificazione ISMA del PTCP, predefinisca il n. max di u.a. realizzabili, le esigenze di infrastrutturazione e di servizi pubblici derivanti dall' incremento del carico insediativo (individuando laddove l' entità dell' intervento lo richieda specifiche UI), le percentuali max di ampliamento in rapporto all' entità del volume di riferimento (chiarendo inoltre se il limite di 80 mq di SA aggiuntiva è da considerarsi da applicare a tutti gli interventi di riconversione/ampliamento); - In zone <u>Eb e Tni</u> il cambio di DU deve essere limitato anche per la categoria 3 alle funzioni ammesse dalla scheda al pto 7.1 - <u>RS art 10 comma 2 lett e) e SE art 14</u> - gli interventi non devono interessare oltre che gli edifici ricompresi nella categorie 1 e 4 anche quelli che presentano caratteri connotativi dei luoghi . Per gli interventi di SE , da circoscrivere a manufatti che necessitano di un' azione di riqualificazione, devono essere inoltre definite anche al fine del rispetto del regime ISMA prevalente per le aree interessate, le ulteriori regole necessarie a garantire il rispetto sia in termini insediativi (localizzazione nel lotto, ambito....caratteristiche tipologiche/formali e strutturali congrue con le preesistenze, azioni di riqualificazione connesse agli interventi, principali parametri dimensionali volti a definirne gli ingombri quali limite volumetrico, altezza...) che di infrastrutturazione aggiuntive con i caratteri agricoli dei luoghi e con il regime di PTCP corrispondente - <u>RS art 10 comma 2 lett f)</u>- gli ampliamenti ammessi in oggi nel limite del 20% devono essere rapportati e declinati in rapporto all' entità volumetriche di riferimento 	<p>richiesto</p> <p>Il Comune ha modificato in parte le regole che governano il cambio d' uso implementandole per le zone E e Pa, con le condizioni specificate al pto 10.2 riferite agli obblighi convenzionali di produzione e presidio e inserendo ulteriori indicazioni per interventi di ricostruzione nelle macro-aree 14PA e 16PA.</p> <p>Posto che tali modifiche costituiscono adeguamento parziale ai rilievi svolti risulta necessario che siano inserite le seguenti precisazioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Con riferimento alla necessità evidenziata di definire ampliamenti in rapporto all' entità del volume di riferimento stante la possibilità che gli ampliamenti (che non dovranno essere cumulativi rispetto a interventi di sostituzione edilizia o di cambio d' uso) interessino anche volumi di entità rilevante (le superfici indicate nella tabelle di analisi dell' esistente, seppur aventi un carattere ricognitivo e non probatorio, individuano valori mediamente elevati con riferimento agli immobili esistenti), posto che le modifiche apportate non costituiscono adeguamento ai rilievi svolti, è da intendersi inserita la condizione nella tabella di cui al pto 10.1 che gli ampliamenti di Vol non potranno superare le quantità di seguito indicate per la lett f). Per gli interventi che comportano un cambio di destinazione d' uso in zone E e Pa, (fermo restando quanto sopra definito circa la non cumulabilità con interventi di ampliamento) per i quali trovano applicazioni i contenuti di cui al pto 5.2 e 6.2, richiamati al pto 10.2 (relativi agli obblighi convenzionali e relativi impegni alla produzione e presidio ai sensi art 35 e 36 della LR 36/97 e s.m.), il numero max di UA generate dai suddetti interventi non può essere superiore a due. - Con riferimento al secondo pto e quindi alla possibilità all' interno delle macroaree 14 PA (ISMA) e 16 PA (IDMOA) (oggetto al pto 10.2 di disciplina specifica), di ricostruzione, con contestuali incrementi vol fino al 20% e di SA fino al 20% (in applicazione di un indice erroneamente confermato dalla CA pari a 0,1 mq/mq e non pari a 0,01 mq/mq come prescritto) e cambio di destinazione d' uso di edifici di tipologia proto industriale anche diruti al fine della compatibilità di tale tipologia di intervento con il prevalente regime paesistico ISMA (relativo alla macro-area 14PA) e con la connotazione agricola riconosciuta dal PUC, la norma proposta deve essere modificata in quanto tali interventi, non potranno (fermo restando il limite totale di 4 unità abitative max già individuato dal Piano) comportare incrementi dei i volumi e delle SA esistenti e non dovranno generare esigenze di nuove infrastrutture viarie. E' in tal senso da modificare quanto disposto al pto 10.2, - In tale pto deve essere inoltre specificando che il richiamo al pto 6.1 non può determinare l' ammissibilità nei cambi d' uso della residenza di cui al n.1 (ammissibile solo dove già esistente legittimamente al momento della adozione del PUC) anche in ragione del richiamato rispetto, effettuato al pto 10.2, dei pti 5.2 e 6.2, comportanti gli adempimenti di cui all' art 35 e 36 della LR 36/97 e s.m. da riferirsi al fondo asservito in forza dell' applicazione dell' indice da correggere, come già indicato per il pto 5.4 da 0,1 mq/mq a 0,01 mq/mq. - Il riferimento al pto 10.2 edif cat 1, 2, 3, per gli ambiti Eb e Tni deve essere in entrambi i casi riferito alle funzioni di cui al pto 7.1 come già indicato nel precedente parere, posto che già tale pto non contempla la residenza. <p><u>Per gli interventi di demolizione e ricostruzione - RS di cui art 10 c.2 lettera e) e di sostituzione edilizia - SE art 14</u> - il Comune non ha implementato il PUC con i dati richiesti. In assenza degli adeguamenti richiesti al fine di superare il rilievo formulato occorre richiamare integralmente le indicazioni già formulate nel precedente parere circa i riferimenti da assumere negli interventi al fine di garantirne la coerenza con i caratteri agricoli dei luoghi e con il regime di PTCP corrispondente "Gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione edilizia non devono interessare , oltre che gli edifici ricompresi nella categorie 1 e 4, anche quelli che presentano caratteri connotativi dei luoghi; sono da limitare agli edifici esistenti incompatibili con il contesto d' ambito o a manufatti in stato di documentato degrado o in situazioni di criticità; non possono essere contestuali ad ampliamenti volumetrici e non devono comportare necessità di infrastrutturazione aggiuntive eccedenti i limiti dell' insediamento sparso." Tali condizioni sono da intendersi integrative delle note in calce alla tabella di cui al pto 10.1 e sostitutive di altre discordanti disposizioni</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>RS art 10 comma 2 lett f)</u> - il Comune ha impropriamente modificato le percentuali di ampliamento elevando nel caso di edifici di cui alla cat 2 da 10% a 20% le percentuali max. Si prescrive pertanto che tale % venga ricondotta al 10% per edifici fino a 600 mc e al 5% per volumetrie maggiori e solo per adeguamenti igienici funzionali <p>Con riferimento alla UI 17.1 - il Comune non fornisce alcun dato circa la</p>
--	--

<p><u>Con riferimento alle unità d' intervento previste all' interno dell' ambito si osserva quanto segue:</u></p> <p>– <u>Con riferimento alla UI 17.1</u> di cui al pto 12.3 della scheda relativa al recupero con interventi di RU di un manufatto industriale di valore testimoniale (cartiera) deve essere sostituito il rinvio a SOI con adeguate regole di "ricomposizione volumetrica" (principali parametri edilizi ed urbanistici) nonché con i necessari dati relativi ai volumi attuali e alle SA derivabili anche in forza dell' incremento ammesso del 20% con contestuale quantificazione del carico insediabile (12 o 18?).</p> <p><u>Con riferimento invece alla lettura svolta a livello puntuale</u> si deve evidenziare che si sono riscontrate situazioni di non perfetto allineamento rispetto al livello locale: si tratta nello specifico di ambiti erroneamente classificati sia per categoria insediativa che per regime normativo in termini ampliati rispetto al sovraordinato livello locale senza peraltro che per lo stesso sia stata dalla CA proposta alcuna variante al PTCP.</p> <p>Fatta salva la necessità di una generale verifica in tal senso da parte della CA si segnala a titolo esemplificativo il caso costituito dall' ambito ID4 insediamento diffuso in ambito ex agricolo della tavola St7 del PUC che erroneamente assimila la situazioni diverse (si fa riferimento all' ambito 16 PA, 23 PA rispetto all' ambito 22 PA) nonché viene attribuito incoerentemente a parti classificate a livello locale quali : analoga situazione si riscontra per il caso dell' IS3 insediamento sparso in versante agricolo nel LP attribuito a parti dell' ambito PA 17 ricomprese in ANIMA e con ulteriori situazioni analoghe derivanti dall' accoglimento di osservazioni da parte della CA con la DCC 30/2016.</p>	<p>consistenza dei manufatti interessati. Dal numero degli abitanti teorici insediabili (n. 12 da elab. St.8) applicando il parametro di 25 mq/ab si deriva una SA di 300 mq che risulta non corrispondente alla entità del volume interessato. Il dato riportato infatti nelle schede di analisi della DF - frazione 3 Pecorara, scheda 2/3, manufatto n. 2 - e relativa tabella indica infatti pari a 1283,04 mq la superficie attuale (corrispondente quindi ad un potenziale carico di 50 nuovi abitanti solo per l' edificio principale ed in assenza di ampliamenti e di coinvolgimento degli ulteriori volumi presenti. Si segnala peraltro che l' individuazione della destinazione delle sup indicate nelle schede di rilievo a cui il PUC attribuisce solo carattere ricognitivo non corrisponde interamente allo stato reale non potendosi pertanto assumere le stesse ai fini della definizione dei quantitativi complessivi e della determinazione del peso della destinazione d' uso da attribuire a dette superfici (il PUC al pto 12.1 parla di SA legittima esistente + 20% ma non la quantifica in alcun modo!! E nel contempo in parziale contraddizione con ciò sempre nella scheda urbanistica indica la SA finale come derivabile dal Vol /3,5 con un dato non definito ma potenzialmente ancora diverso)). Stante la consistenza del manufatto della ex cartiera e la sua prevista riconversione principalmente a fini residenziali (di cui alla categoria n. 1 nei termini di carico insediativo sopra ipotizzato, categoria questa che in base ai rilievi regionali può essere ammessa solo laddove legittimamente già esistente) permanendo quindi , pur a fronte della richiesta regionale di maggior definizione sia dello stato attuale che delle previsioni di Piano, un livello di incertezza elevato, la scheda dell' unità di intervento è da intendersi modificata dovendosi fare riferimento per l' intervento alla sola SA legittimamente in oggi già esistente</p> <p>Con riferimento alla UI 17.3 viene mantenuta come funzione caratterizzante la residenziale di cui al pto 1 da ammettere in base ai rilievi regionali solo con riferimento ai casi in cui tale funzione è in oggi legittimamente esistente dovendosi invece nei casi di cambio di destinazione d' uso o di nuova costruzione (come quello in oggetto) farsi il riferimento sia per la UI 17.1 che per la 17.3 alla tipologia n.18.</p> <p>Il confronto tra struttura del PUC e livello locale del PTCP mette ancora in evidenza alcune situazioni di non allineamento; si fa riferimento in particolare alle porzioni di zona agricola E e Pa ricomprese in ambito ANIMA del livello locale da riclassificare nei termini sopra descritti.</p> <p>Con riferimento agli ambiti TNI ed EB ricadenti in zona ANIMA del PTCP al fine di rispondere a quanto indicato nella sezione relativa agli interventi sull' esistente ed in quella relativa ai servizi è da riportare in riferimento alla tabella di cui al pto 10.1, oltre alle altre condizioni sopra inserite per gli interventi in ambiti E e Pa, gli obiettivi di cui al pto 2 art 52 delle NA del PTCP e le correlate possibilità operative di cui al pto 3 dello stesso articolo.</p>
<p>Rilievi espressi:</p> <ul style="list-style-type: none"> dalla Città Metropolitana con DCM n. 2 del 24/2/2017 sulla base del parere n. 692 del Settore Urbanistica. 	<p>Modifiche necessarie al compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a carattere vincolante / presa d'atto di avvenuto adeguamento</p>
<p>(Con riferimento alle proposte di modifica al PTC provinciale avanzate dalla Ca con il Piano adottato in ragione di quanto disposto dall' art 79 bis LR 36/97 le stesse sono da demandare ad una fase successiva; si evidenzia peraltro che tali indicazioni a scala pianificatoria comunale trovano già in oggi una corrispondenza nella disciplina di ambito).</p>	
<p><u>Parere Città metropolitana - Rapporti delle previsioni del PUC relative Ambiti e Distretti del PUC ricompresi negli areali del Sistema del Verde di livello provinciale.</u></p>	
<p><u>Rilievo tipo (A vincolante)</u> - Per quanto riguarda complessivamente la disciplina del PTC relativamente al Sistema del Verde (art. 11 delle Norme di attuazione) e soprattutto a quella contenuta nelle diverse Schede sopra richiamate, oltre a quanto sopra rilevato con specifico riguardo alla SCHEDA 1.1_R_01, è necessario richiedere che <u>le Norme del PUC vengano integrate facendo proprie le disposizioni del PTC in apposito capitolo dedicato, riportando quindi in modo puntuale i contenuti conoscitivi e normativi di tutte le Schede</u>, che costituiscono elementi conoscitivi e disposizioni idonei alla migliore definizione dei futuri interventi e delle modalità di attuazione in tali contesti per i quali è stata riconosciuta dal PTC una valenza di particolare interesse (comma 8 - Aree di verde strutturato e aree rurali dell'art. 11 della Norme del PTC, ove si dispone che "i Comuni sono tenuti a recepire nei propri piani detta disciplina").</p>	
<p><u>Rilievo tipo (A vincolante vincolante)</u> - Le norme del PUC, debbono essere inoltre <u>integrate</u> con il richiamo dei contenuti di cui al comma 10 lett. b), del ridetto art. 11, al fine di <u>precisare i contenuti da inserire nelle convenzioni e negli atti obbligazionari</u> che si dovranno predisporre e stipulare nel caso di interventi ricadenti in ambiti / distretti appartenenti al verde di livello provinciale;</p>	
<p>Per quanto riguarda infine la proposta di modifica al Sistema del Verde del PTC, di cui alla delibera di adozione del PUC, mirata ad implementare tale Sistema con l'inserimento di alcuni areali del territorio di Arenzano per i quali il Comune ha riconosciuto caratteristiche idonee - con estensione a tali aree della disciplina dei territori di cornice costiera, valutazione condivisa dalla Provincia di Genova in sede di Conferenza d'Ambito - nel richiamarsi l'attuale impossibilità di introdurre varianti al Piano territoriale per effetto delle nuove disposizioni normative regionali (art. 79 bis della l.r. 36/1997 e s.m.), si ritiene di poter confermare che gli areali proposti dal Comune risultano coerenti alle definizioni e caratteristiche del Sistema del Verde, e che possano comunque essere inseriti nel nuovo quadro pianificatorio di livello comunale come migliore qualificazione ambientale e paesaggistica del proprio territorio, per i quali possono pertanto essere associate nelle disposizioni del PUC le qualificazioni e le correlate discipline coerenti a quelle del "Sistema del Verde" del PTC.</p>	
<p><u>Verifica adeguamento</u></p> <p>Con riferimento al rapporto tra PUC e PTC provinciale -Sistema del Verde il testo normativo del PUC (elab ST 5) è stato integrato per le schede degli ambiti interessati (1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 8R, 9R, 12R e 34 TR) con il relativo stralcio cartografico nonché il richiamo al pertinente articolo normativo ed in alcuni casi indicazioni obblighi convenzionali (es pto 7.5 della scheda 5R) a carico operatore al fine perseguimento obiettivo del PTC provinciale. Nelle schede tecniche degli ambiti interessati, al fine della completezza della disciplina d' ambito, devono essere puntualmente riportati il testo di tale articoli. Per quanto riguarda il distretto 34 TR La Piana si fa rinvio alla specifica valutazione</p>	

dello stesso.

Parere Città metropolitana Rapporti delle previsioni del PUC relative alla disciplina definita dalle Norme del PUC per le "Aree del territorio extraurbano - ST.6"

Con riferimento alla disciplina individuata dal PUC per il territorio in argomento, preso atto che per la definizione dei parametri dimensionali per i manufatti di servizio alle attività colturali e a quelle per l'allevamento il Comune si è riferito a quanto definito nella Struttura del PTC di cui al Fascicolo 10 - Ruolo di indirizzo - Capitolo 10 "Criteri per ambiti agricoli ...", è da segnalarsi che le indicazioni contenute nelle tabelle di cui ai punti 6.4 e 6.6 - parametri dimensionali sono state riferite alle tabelle del PTC relative ai "territori delle valli interne", mentre il Comune di Arenzano è individuato come appartenente ai "territori della Costa" - come definito nella Descrizione Fondativa - Paesaggio del medesimo PTC - ove i valori per le dotazioni funzionali ammesse risultano inferiori.

Rilievo tipo (B) - Pertanto nell'evidenziarsi che si ritiene più corretto, vista la specificità del territorio di Arenzano, il riferimento ai parametri individuati dal PTC per i "territori della costa", si precisa che il PTC consente all'art. 4, comma 1 lett. b) delle Norme, la possibilità di individuare una disciplina differente per i contenuti della Struttura che "hanno efficacia di indirizzo e di coordinamento" come è il caso in parola, fermo restando però l'obbligo di specificarne le motivazioni, specie sotto il profilo della sostenibilità ambientale delle scelte, della compatibilità con le istanze di miglioramento delle funzioni ecologiche ..." come precisato nel ridetto articolo normativo, rimandando quindi tali valutazioni al Comune con onere di adeguamento delle tabelle stesse e dei relativi parametri nel caso in cui non se ne riscontrino le condizioni.

Verifica di adeguamento

Per gli ambiti agricoli viene sostituita dal Comune la scheda relativa ai manufatti di servizio e nel contempo apportate alcune modifiche alla stessa.

Parere Città metropolitana Rapporti delle previsioni del PUC relative ai Distretti di trasformazione con le indicazioni della Variante 2014 - Sistemi Territoriali Strategici

- le previsioni del PUC relative al Distretto di trasformazione 32TR Val Lerone ex Stoppani, al confine con il territorio del Comune di Cogoleto, individuano obiettivi ed un insieme di destinazioni d'uso e funzioni - ricettività turistica, miglioramento dei rapporti con la natura, attività sportive, servizi di interesse pubblico - che corrispondono alle indicazioni del PTC mirate alla "riqualificazione di aree costiere degradate, quali la Val Lerone ...";
- le previsioni del PUC relative al Distretto di trasformazione 33TR ex Cava Lupara, al confine con il territorio del Comune di Genova, individuano obiettivi e un insieme di destinazioni d'uso e funzioni - riqualificazione ambientale e messa in sicurezza del territorio già oggetto di cave, realizzazione parcheggio di interscambio, realizzazione depuratore consortile che si collega ai territori di Cogoleto e Genova - che corrispondono alle indicazioni del PTC mirate alla "organizzazione della rete dei servizi territoriali, promuovendo sinergie a livello sovracomunale, ... superamento delle criticità ambientali (sistema della depurazione)".
- la **disciplina** del Distretto della Piana, **non risulta pienamente in linea** con le indicazioni del PTC, che lo ricomprende nella più vasta "Area rurale" di cui alla **Scheda 1.1_R_01: Categoria del sistema del verde del PTC - "Aree rurali libere nei sistemi insediativi urbani"** ha rilevato la necessità (rilievi di carattere vincolante) che:
 - ^ **la disciplina del PUC del Distretto e lo schema planimetrico allegato nella Scheda 34TR, vengano integrati con la disciplina del PTC**, con riferimento alle sistemazioni delle aree libere, rendendo quindi cogenti
 - la salvaguardia dei caratteri peculiari delle colture presenti,
 - la salvaguardia dell'organizzazione del tessuto agrario e degli elementi di strutturazione agraria,
 - la fruibilità visiva dell'area dalle percorrenze pubbliche,così da assicurare il corretto ed effettivo inserimento delle nuove edificazioni - come verranno definitivamente approvate - in un contesto "rurale" analogo a quello esistente;
 - ^ **la Scheda di PUC venga integrata con la definizione delle modalità di attuazione e le correlate specificazioni per le convenzioni attuative** a ciò riferite (ad es. sistemazione ma anche mantenimento nel tempo delle aree libere così sistemate a carico dei nuovi complessi abitativi, quali ad esempio orti urbani, ecc.).

Verifica di adeguamento

Con riferimento al parere espresso dalla Città Metropolitana non si riscontrano nello stesso elementi che richiedono un adeguamento del PUC per i distretti 32 TR e 33TR in ragione dell'evidenziato allineamento tra obiettivi ed indicazioni pianificatorie del PUC e indicazioni del PTC provinciale per il SISTEMA TERRITORIALE STRATEGICO n. 4, mentre per il distretto 34 TR Piana in relazione al parere della Città Metropolitana circa il rapporto delle previsioni del PUC rispetto al Piano Provinciale Sistema del Verde (Organizzazione complessiva del Sistema del Verde a livello provinciale, art. 11 delle NA del PTC e "Schede delle aree del Sistema del Verde" - comma 3 lett. b) e comma 8 - "aree di verde strutturato e aree rurali" - le cui indicazioni hanno efficacia di prescrizione - art. 21, comma, 1, lett. b) della l.r. 36/1997 e s.m.- nei termini specificati all'art. 4 delle Norme di Attuazione dello stesso PTC) il Comune non perviene ad una implementazione della disciplina del distretto nei termini richiesti ma conferma la scelta di demandare (pto 5.2 della scheda urbanistica per il distretto 34 TR) a successivo Piano Particolareggiato il compito di "interpretare coerentemente tali indicazioni strutturali preservando il più possibile il territorio dal consumo di suolo, lasciando integri consistenti spazi verdi unitari destinati al mantenimento degli usi agronomici locali tradizionali e preservando i peculiari uliveti storici della Piana".

Tale richiamo, rinviando alla fase progettuale la definizione delle azioni da porre in atto e le linee guida da seguire, soddisfa solo in parte la richiesta della Città Metropolitana che sono pertanto da richiamare integralmente con la necessità di inserimento nella scheda d'ambito dei seguenti contenuti che dovranno essere riscontati e soddisfatti in fase progettuale:

- la disciplina del PUC del Distretto e lo schema planimetrico allegato nella Scheda 34TR, vengano integrati con la disciplina del PTC**, con riferimento alle sistemazioni delle aree libere, rendendo quindi cogenti
 - la salvaguardia dei caratteri peculiari delle colture presenti,
 - la salvaguardia dell'organizzazione del tessuto agrario e degli elementi di strutturazione agraria,
 - la fruibilità visiva dell'area dalle percorrenze pubbliche,così da assicurare il corretto ed effettivo inserimento delle nuove edificazioni - come verranno definitivamente approvate - in un contesto "rurale" analogo a quello esistente;
- ^ **la Scheda di PUC venga integrata con la definizione delle modalità di attuazione e le correlate specificazioni per le convenzioni attuative** a ciò riferite (ad es. sistemazione ma anche mantenimento nel tempo delle aree libere così sistemate a carico dei nuovi complessi abitativi, quali ad esempio orti urbani, ecc.).

Procedimento VAS ex LR 32/2012 - parere motivato di cui alla DGR 1317/2016

verifica di ottemperanza del PUC alle prescrizioni indicate dalla Regione nell'ambito del procedimento di VAS e nello specifico ai contenuti di cui alle note prot. PG/2017/194371 del 29/5/2017 e successiva nota esplicativa prot. IN /2017/12226 del 20/6/2017 del competente Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile

Si evidenzia la necessità che gli elaborati di PUC vengano modificati/integrati nei termini nelle stesse evidenziati.

In particolare nelle norme relative al territorio E agricolo e PA di presidio agricolo ambientale (rif. elab. ST5), sono da implementare con il seguente contenuto:

“ L’ ammissibilità degli incrementi volumetrici una tantum e con asservimento deve essere esplicitamente vincolata:

- qualora si configurino come nuova costruzione autonoma, al raggiungimento della classe energetica A
- qualora costituiscano ampliamento di volumi esistenti, al raggiungimento della classe energetica B

Il permesso di costruire convenzionato deve essere esteso a tutte le tipologie d’ uso per le quali è consentito l’ ampliamento, la cui assentibilità deve essere subordinata all’ individuazione di interventi compensativi adeguati, da sottoporre agli uffici comunali competenti. Fra i contenuti del relativo allegato tecnico deve essere specificata la necessità di progettare gli interventi di riqualificazione idrogeologica, morfologica, vegetazionale, naturalistica, paesaggistica che sulla base della specificità dei lotti di proprietà e delle indicazioni conoscitive e programmatiche che il PUC individua fossero necessari, e di cui il proponente deve farsi carico per poter avere accesso agli ampliamenti volumetrici. Nel caso l’ incremento volumetrico venga motivato dalla necessità di conduzione di azienda agricola, deve essere prevista la presentazione del relativo Piano aziendale.

In ogni caso l’ atterraggio degli ampliamenti deve essere esplicitamente escluso dalle aree indicate con suscettività al dissesto medio/alta e alta, dalle aree inondabili (fasce A e B) dalle DPA degli elettrodotti (salvo verifica puntuale di esposizione al campo elettromagnetico). Quelli ricadenti all’ interno del SIC sono soggetti a valutazione di incidenza, mentre l’ interessamento di elementi della Rete Ecologica Regionale – RER deve essere opportunamente trattato e gestito nell’ allegato tecnico e negli interventi compensativi di cui al pto precedente.

Nella scheda relativa al 33 TR, nelle modalità di attuazione deve essere riportato:

“ PUO unitario che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità ex art 13 LR 32/2012 smi in materia di VAS. Le relative norme di attuazione dovranno definire tutti gli elementi progettuali atti a garantire la tutela della cittadinanza (obblighi relativi alla gestione del cantiere da parte del soggetto attuatore, tempistica, qualità e frequenza dei controlli sulle possibili emissioni e dispersioni di materiali inquinanti, gestione del traffico dei mezzi pesanti per il conferimento)”. All’ interno delle norme progettuali dovrà essere aggiunto: “ai fini della definizione progettuale sarà comunque necessario approfondire tutti gli aspetti relativi alla caratterizzazione sia geotecnica che qualitativa (dato l’ uso pregresso del sito come discarica) che naturalistica dell’ area”.

Nella scheda relativa al 34 TR deve essere inserito nelle modalità di attuazione: “PUO unitario che dovrà essere sottoposto a verifica di assoggettabilità ex art 13 LR 32/2012 e s m i in materia di VAS”.

Con riferimento agli ulteriori aspetti il competente Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile – nelle note PG/2017/194371 del 29/5/2017 e IN /2017/12226 del20/6/2017 - da atto che nel documento integrativo “dichiarazione di sintesi” adottato dalla CA con DCC n. 17 del 18/5/2017 sono individuati e formulati i contenuti da porre in atto nell’ attuazione del PUC.

<u>NORME GENERALI (elab. ST1)</u>	
Rilievi espressi con DGR n. 179 del 3/3/2017	Modifiche necessarie (evidenziate in grassetto) per il compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a carattere vincolante / presa d’atto di avvenuto adeguamento
<p><u>ART. 1 OGGETTO ED EFFICACIA DEL PUC</u></p> <p>comma 1.3 - ai sensi dell’art. 24 della l.r. n. 36/1997 e s.m. come da ultimo modificata la lettera c) è da stralciare e sostituire con “struttura del piano costituita dagli elaborati essenziali di cui all’articolo 27”, mentre la lettera d) è da stralciare e sostituire con “rapporto preliminare ed ambientale ai sensi della l.r. n. 32/2012 e s.m.”</p> <p>comma 1.4 – il <u>carattere prescrittivo, di indirizzo o descrittivo</u> indicato in tale comma deve essere puntualmente riferito alle diverse parti del corpo normativo. Non risulta inoltre corretto l’ ordine di prevalenza delle NG sulle NCC (che peraltro sembrerebbe negato da quanto indicato all’ art 5 delle NG dove espressamente si dice che le indicazioni delle schede di ambiti e distretti non possono prescindere dalle definizioni delle NG a cui si attribuisce carattere specificativo rispetto alle schede stesse) aventi carattere più specifico nonché sulla disciplina di settore e norme geologiche che in quanto sviluppo della normativa del piano di bacino devono intendersi prevalenti sulla disciplina urbanistica.(come peraltro indicato al pto 1.7). Con riferimento al rapporto tra disciplina del <u>PUC e contenuti del REC</u>, si precisa che quest’ ultimo deve avere esclusivamente i contenuti di cui all’ art 2 della LR 16/08 non potendosi pertanto verificare il caso di sovrapposizione di disposizioni normative tra di esso ed il corpo normativo del PUC. Si ritiene pertanto necessaria una riscrittura completa di tale articolo che risulti univoca nei contenuti e comprensiva anche di quanto riportato al punto 3 pag. 10 NCC A pag 11 risulta inoltre errato il riferimento all’ art 27 della LR 36/97 da sostituire con i corretti riferimenti conseguenti alle intervenute modifiche alla LR 36/97 recentemente apportate dalla LR 11/15. Con riferimento ai siti soggetti a bonifica tale condizione deve essere richiamata nel contesto delle schede tecniche dei relativi distretti di trasformazione. Comma 1.7 alla fine di tale comma il riferimento alla l.r. n. 58/2009 e s.m. i. deve essere stralciato e sostituito in quanto tale legge regionale è stata abrogata dall’art. 28 della l.r. n. 15 del 10/04/2015”</p>	<p>Adeguato</p> <p>Il comma 1.4 è stato riformulato. Il livello di coerenza o di prevalenza dei diversi testi normativi risulta pertanto in oggi definito solo nell’ elab. ST5 nella parte “premessa”. Al riguardo si evidenzia che quanto riportato in tale sezione deve essere corretto sostituendone i contenuti con la seguente frase: le schede urbanistiche contenute nel presente fascicolo hanno valenza descrittiva con riferimento ai pti 1 e 2, valenza di indirizzo con riferimento al pto 3, valenza normativa prescrittiva per la restante parte. E’ da intendersi modificata negli stessi termini il contenuto di cui al pto 3 pag 11 elab ST5 terzo riquadro. Con riferimento al REC il rilievo è da intendersi superato per effetto della sopravvenuta legislazione in materia edilizia. Il Comune di Arenzano è tenuto ad adeguare il vigente REC entro il 18 novembre 2017 con le modalità e nei termini precisati nella DGR 316/2017.</p> <p>Si fa rinvio a quanto indicato nella relativa valutazione.</p> <p>Adeguato.</p>
<p><u>ART. 2 SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE</u></p> <p>comma 2.2 - La tabella riportata in tale articolo deve essere modificata introducendo il distretto 34 TR della Piana e l’ ambito di presidio ambientale 31 PA e d apportando i giusti riferimenti alle</p>	<p>La tabella nei termini modificati presenta ancora alcune incongruenze relative alla correlazione tra ambiti urbanistici e zone del DM 1444/68. La stessa va</p>

<p>zone omogenee del D.M.2.4.1968 sulla base di quanto già osservato nella sezione relativa alla struttura del presente Voto. La possibilità di articolare i distretti in sub-distretti può trovare applicazione solo laddove specificatamente predefinita dalla disciplina specifica degli stessi .</p> <p>comma 2.3 n. 2) si segnala che l'art. 18 della L. n. 865/1971 "Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sull'espropriazione per pubblica utilità, modifiche ed integrazioni alla L. n. 17/8/1942, n. 1150; alla L. n. 18/4/1962, n. 167; alla L. 29/9/1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata" è stato abrogato dall'art. 58, comma 1, n. 99) del D.P.R. 8/6/2001, n. 327 come modificato dal D. Lgs. 27/12/2002, n. 302;</p>	<p>pertanto adeguata nei termini indicati precedentemente indicati nella relativa sezione a cui si fa rinvio.</p> <p>Adeguato.</p>
<p>ART 3 MODALITA', STRUMENTI DI ATTUAZIONE E PROCEDURE DI INTERVENTO DEL PIANO</p> <p>la previsione di un aggiornamento automatico delle definizioni della LR 16/08 ha valore con riferimento alle sole definizioni generali mentre non può ritenersi automatica la modifica delle possibilità di intervento contenuta nella disciplina delle singole zone.</p> <p>comma. 3.3.1 S.O.I. STUDIO ORGANICO DI INSIEME - Da stralciare e da sostituire con il mero rinvio al citato art. 32 bis delle Norme di attuazione del PTCP.</p> <p>comma. 3.3.2. SAU SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO -Da stralciare in quanto modalità di intervento non contemplata dalla legge urbanistica regionale</p> <p>comma 3.5 INTERVENTI ATTUATI TRAMITE SUA - Stralciare dalla rubrica e dal testo dell'articolo la locuzione "strumenti analoghi" in quanto non compatibile con il combinato disposto dell'art. 5, comma 3, e dell'art. 48 della l.r. n. 36/1997 e s.m</p> <p>comma 3.6 EFFICACIA DEGLI SUA APPROVATI - Al pto 3.6 Il comma 3 è da stralciare con rinvio all'art. 43 della l.r. n. 36/1997 e s.m.</p> <p>Comma 3.8 CONCESSIONI EDILIZIE E PERMESSI DI COSTRUIRE GIA' RILASCIATI - Sostituire "rilasciati" con "autorizzati"l' articolo deve essere corretto nei termini indicati dall' art 34 pto 7 della LR 16/08 e s.m.</p>	<p>Adeguato.</p> <p>Adeguato.</p> <p>Adeguato.</p> <p>Permane il riferimento a " strumenti analoghi". Si conferma pertanto la precedente modifica. Deve intendersi stralciata dalla rubrica e dal testo dell'articolo la locuzione "strumenti analoghi" in quanto non compatibile con il combinato disposto dell'art. 5, comma 3, e dell'art. 48 della l.r. n. 36/1997 e s.m</p> <p>La norma è da sostituire con : " l' efficacia temporale e la decadenza del permesso di costruire è disciplinato dall' art 15 comma 4 del DPR 380.</p> <p>L' articolo viene proposto invariato. Si conferma pertanto la precedente modifica. Il termine "rilasciati" è da intendersi sostituito con "autorizzati".</p>
<p>ART. 4 DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI</p> <p>Si richiama quanto già evidenziato all'art. 3 in relazione all'aggiornamento</p> <p>5.1 DISTANZA DI UN EDIFICIO - Da stralciare e sostituire con "Valgono i parametri e le definizioni di cui rispettivamente all'art. 76 ed all'art. 18 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.4.3 DISTANZA DALLE STRADE CARRABILI il contenuto della tabella S1 e delle corrispondenti tabelle inserite nelle schede degli ambiti devono essere rese coerenti al fine di assicurare il rispetto dell'art. 4 del DM 1.4.1968 n. 1404 tuttora applicabile fino a quando saranno assunti i provvedimenti di classificazione delle strade alla cui entrata in vigore l'art. 234, comma 5, del D. Lgs. n. 285/1992 e s.m. (Codice della strada) ha subordinato l'operatività delle distanze stabilite nel medesimo DM "all'esterno dei centri abitati e nelle aree agricole i limiti minimi di distanza dal ciglio della strada sono quelli stabiliti nell'art. 4 del DM 1.4.1968 n. 1404"</p> <p>4.1.6 VOLUME ESISTENTE da stralciare il comma 2 in quanto ultroneo</p> <p>4.1.7 VOLUME GEOMETRICO DEL FABBRICATO Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 70 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>4.1.9 ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO – LINEA DI GRONDA Da stralciare i commi da 1 a 3 e sostituirli con rinvio all'art. 77 della l.r. n. 16/2008 e s.m. Da stralciare il comma 4 con rinvio all'art. 79 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>4.1.10 NUMERO DEI PIANI Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 80 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>4.1.11 ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive Da stralciare e sostituire con "Valgono le definizioni di cui all'art.78 della l.r. n. 16/2008 e s.m.).</p> <p>4.1.12 ORIENTAMENTO DI UN EDIFICIO da stralciare</p> <p>4.1.15 SUPERFICIE COPERTA Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 74 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.16 RAPPORTO DI COPERTURA Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 75 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.17 LOCALI TECNICI Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 81 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.18 SAGOMA Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 82 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.19 LOCALI INTERRATI Il comma 1 è da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 68 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p>	<p>Adeguato.</p> <p>Deve intendersi stralciata la tabella S2 di pag 9 e la seconda riga della tabella S1 nonchè i relativi riferimenti contenuti nelle "note" posto che fuori dal centro abitato, trovano applicazione le distanze minime dalle strade di cui al DM 1404/68 fino alla classificazione delle strade di cui all' art 2 comma 2 del medesimo decreto legislativo da parte del Ministero delle infrastrutture. Sono conseguentemente ed analogamente da modificare le tabelle i di cui ai pti 8.1 e 8.2.</p> <p>Non avendo il Comune provveduto all' adeguamento se ne conferma lo stralcio.</p> <p>Adeguati. Non avendo invece la CA adeguato l' art 4.1.19 lo stesso deve intendersi modificato nei termini già indicati: "Vale la definizione di cui all'art. 68 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>All' art 4.1.13 la definizione dell' Indice di permeabilità deve intendersi sostituita con la definizione del rapporto di permeabilità Rp di cui alle</p>

<p>4.1.22 PERTINENZE DI UN FABBRICATO Da stralciare e sostituire con "Valgono le definizioni di cui all'art. 17 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.23 PISCINE Da raccordare con quanto indicato nella valutazione dei singoli ambiti.</p> <p>4.2 PARAMETRI OPERATIVI 4.2.1 SUPERFICIE TERRITORIALE</p> <p>4.2.2 SUPERFICIE FONDIARIA Il comma 1 è da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 71 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.2.3 SUPERFICIE ASSERVITA Da stralciare e sostituire con il rinvio all'art. 73 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>4.2.4 non presente</p> <p>4.2.5 SUPERFICIE AGIBILE – SUPERFICIE ACCESSORIA Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 67, commi 1, 2 e 3 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.2.6 non presente</p> <p>4.2.7 INDICE TERRITORIALE da stralciare</p> <p>4.2.8 INDICE FONDIARIO Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 72 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.2.9 SUPERFICIE NETTA DI VENDITA Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 69 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>4.1.11 CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO Da stralciare e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 83 della l.r. n. 16/2008 e s.m. "</p>	<p>norme geologiche art 4.6 dell' elab ST1.a (richiamato anche nelle schede degli ambiti)</p> <p>Non avendo invece la CA adeguato l' art 4.1.22 lo stesso deve intendersi modificato nei termini già indicati: "Vale la definizione di cui all'art. 17 della l.r. n. 16/2008 e s.m." con la precisazione che " le stesse potranno essere realizzate esclusivamente negli ambiti in cui è ammessa la nuova costruzione e con applicazione dell' indice di edificabilità , mentre negli ambiti privi di indice da considerare saturi la loro realizzazione è preclusa."</p> <p>In assenza dei richiesti adeguamenti la norma è da intendersi modificata nei seguenti termini: al comma 1 deve intendersi stralciato l' ambito 3R (per il quale trova applicazione la disciplina approvata con DGR 219 del 1/3/2013). Il terzo comma deve essere aggiunta la condizione: la realizzazione di piscine non è consentita negli ambiti soggetti dal PTCP a regimi di conservazione nonché da quelli soggetti a mantenimento in ambiti non insediati. Non sono inoltre ammesse piscine nell' ambito 3R nonché negli ambiti TNI ed Eb. Negli ambiti E e Pa, non potranno avere sup. dello specchio acqueo maggiore di 20 mq, non dovranno comportare modifiche della copertura vegetazionale o della morfologia dei suoli e dovranno essere ridotte allo stretto necessario le pavimentazioni a contorno . Tali condizioni non avendo il Comune definito i necessari specifici parametri devono intendersi applicabili a tutti gli ambiti in cui è ammessa la loro realizzazione.</p> <p>Adeguato</p> <p>l' articolo presenta ancora contraddizioni pertanto il pto 4.2.2 deve intendersi sostituito con l' indicazione di lotto asservibile (di cui all' art 71 della LR 16/08 e s.m.) . il comma 3 è da stralciare.</p> <p>Adeguati</p>
<p><u>AT. 7 DESTINAZIONI D'USO</u> Da stralciare e sostituire con "Valgono le definizioni e la disciplina di cui all'art. 13 della l.r. n. 16/2008 e s.m.", applicabile automaticamente a partire dal 1.1.2017 indipendentemente dall'adeguamento del PUC.</p>	<p>Si conferma la modifica con sostituzione della tabella con la frase: Valgono le definizioni e la disciplina di cui all'art. 13 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p>
<p><u>ART. 8 INDIVIDUAZIONE DEGLI INTERVENTI, DISCIPLINA DEI MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO. PARCHEGGI</u></p> <p>8.1 OPERE INTERNE Da stralciare in quanto la definizione in esso riportata non risulta coerente con il richiamato art. 11 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>8.3 MANUTENZIONE STRAORDINARIA Da stralciare e sostituire con "Valgono le definizioni di cui all'art. 7 della l.r. n. 16/008 e s.m."</p> <p>8.5 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA Da stralciare e sostituire con "Valgono le definizioni di cui all'art. 10 della l.r. n. 16/2008 e s.m."</p> <p>8.5.7 RICOMPOSIZIONE VOLUMETRICA Da stralciare in quanto modalità di intervento non prevista dalla l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>8.6 SOSTITUZIONE EDILIZIA Da stralciare commi 1 e 3 e sostituire con "Vale la definizione di cui all'art. 14 della l.r. n. 16/2008 e s.m." Da lasciare invece il comma 2, in ottemperanza al comma 2, lettera a) secondo periodo, art. 14 della l.r. n. 16.</p> <p>8.7 INCREMENTO SUPERFICIARIO/8.8. INCREMENTO VOLUMETRICO da stralciare in quanto interventi edilizi non contemplati dalla l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>8.11 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO Da stralciare con rinvio all'art. 13 della l.r. n. 16/2008 e s.m.</p> <p>8.12 PARCHEGGI Da stralciare e sostituire con "Vale l'art. 19 della l.r. n. 16/2008 e s.m.", fermo restando il mantenimento del comma 8 da implementare con la limitazione anche per le parti dell'ambito 9R corrispondenti al regime PU del PTCP.</p>	<p>Adeguati.</p> <p>All' Art 8.12 il pto 1. È da intendersi implementato oltre ai casi di esclusione già presenti nella norma con le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> • i parcheggi privati non pertinenti ad abitazioni, non sono

<p>8.13 VALORIZZAZIONE ENERGIE RINNOVABILI Al primo comma sostituire la locuzione "ristrutturazioni rilevanti" con la tipologia di intervento corrispondente in base alla l.r. n. 16.</p>	<p>ammessi in ambiti in cui non sia prevista la nuova edificazione.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La realizzazione di parcheggi interrati dovrà inoltre rispettare le norme geologiche del PUC, le norme del Piano di Bacino non interessare aree con alberature di pregio oltre ad ulteriori situazioni di vincolo presenti nel territorio (vincolo paesaggistico, idrogeologico...) <p>Adeguato.</p>
<p>ART. 9 DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI STANDARDS URBANISTICI IN FUNZIONE DELLE D.U. La definizione dell' esigenza di standard urbanistici indicata in tale articolo deve essere verificata in rapporto alla ridefinizione degli stessi attuata con le recenti modifiche alla LR 36/97 riformulando la stessa in base alla distinzione operata con il nuovo art 34 tra dotazioni obbligatorie e dotazioni aggiuntive. Tale azione di aggiornamento delle definizioni deve essere accompagnata dalla ridefinizione del carico urbanistico a livello comunale da ridefinirsi sulla base di quanto stabilito dall' articolo 33 della LUR.</p>	<p>Il PUC non risulta adeguato al rilievo in quanto ripropone del tutto invariato il precedente articolo. Fatti salvi gli adeguamenti indicati nella sezione "carico urbanistico" e "servizi pubblici" quanto definito nell' articolo in esame trova applicazione laddove non in contrasto con i contenuti dell' art 33 e 34 della LR 36/97 e s.m. e del DM 1444/68.</p>
<p>ART. 10 DEFINIZIONE DELL'ESIGENZA DI PARCHEGGI PERTINENZIALI IN FUNZIONE DELLE D.U. I contenuti dell'art. 10 ed i corrispondenti contenuti delle schede degli ambiti devono essere resi coerenti rispetto al combinato disposto dell'art. 19, comma 6 e dell'art. 38 della l.r. n. 16/2008 e s.m. l</p>	<p>L' articolo non risulta adeguato. Si conferma il rilievo con conseguente stralcio dell' ultimo comma art 10 in quanto i casi in cui è previsto il reperimento di parcheggi pertinenziali in relazione a interventi sull' esistente sono disciplinata nelle singole schede relative agli ambiti.</p>

Gli elaborati trasmessi dal Comune ai sensi art 38, comma 8, della LR 36/97 e s.m. sono stati valutati in funzione della competenza regionale di verifica dell' avvenuto adeguamento del progetto di PUC ai rilievi formulati nella DGR 179 del 3/3/2017, nella DCM 2 del 24/2/2017 e sulla base del riscontro dell' avvenuta ottemperanza alle prescrizioni contenute nella pronuncia di VAS di cui alla DGR 1317 del 30/12/2016 come da note del Dipartimento Ambiente (prot. PG/2017/194371 del 29/5/2017)

VALUTAZIONE FINALE.

Quanto sopra considerato e valutato si ritiene che:

1. il Piano Urbanistico Comunale sia meritevole di approvazione, ai sensi art 38, comma 9, LR 36/97 e s.m., con le modifiche sopra indicate necessarie per assicurare il compiuto adeguamento ai rilievi di carattere vincolante
2. siano meritevoli di approvazioni, ai sensi del combinato disposto dell' art 80, comma 2, della LR 11/2015 di modifica della LR 36/97 e s.m. e dell' art 38, comma 9, le seguenti varianti all' assetto insediativo di livello locale del PTCP:
 - località Gasca da ISMA a IDCO
 - piazzale San martino da PU a IDMA
 - versante Pineta da IDMOA ad ANIMA e IDMA

allegati:

- stralcio cartografico varianti assetto insediativo del PTCP - sc. 1:25.000
- nota Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile - prot. PG/2017/194371 del 29/5/2017

elenco elaborati da approvare (per quanto non in contrasto con le modifiche indicate nella presente Relazione Tecnica)

- Descrizione fondativa: da integrare con "Documento attuativo per le politiche per la casa" allegato alla DCC45 del 24/11/2015
- Relazione A ;
- Integrazione Relazione A1
- Relazione A1.01 – Unità minime territoriali;
- Relazione A1.02 – Rilievo dell'edificato;
- Relazione A1.03 – Elenco dei servizi ;
- Relazione A1.04 – Relazione capacità turistico-ricettiva;
- Tavola 0.1 – Inquadramento territoriale;
- Tavola 1.1.1 – Altimetria e bacini;
- Tavola 1.1.2 – Morfologia e parcellazione catastale;
- Tavola 1.1.3 – Morfologia e insediamenti;
- Tavola 1.1.4 – Elementi identificativi del territorio;
- Tavola 1.2 – Uso del suolo;
- Tavola 1.3.1 – Individuazione u.m.t. su base catastale;
- Tavola 1.3.2 - Individuazione u.m.t. su ortofoto e curve di livello;
- Tavola 2.1.1 – Sezioni storiche;
- Tavola 2.2.1 – Preesistenze individuate;
- Tavola 2.3.1 – Proprietà del suolo;
- Tavola 3.1.1 – Servizi pubblici e di uso pubblico;
- Tavola 3.1.2 - Densità;
- Tavola 3.1.3 – Altezza degli edifici;
- Tavola 3.1.4 - Funzioni prevalenti;
- Tavola 3.1.5 – Numerazione edifici, identificazione dei valori ed edifici vincolati;
- Tavola 4.1.1 – Classificazione della viabilità;
- Tavola 4.1.2 - Servizi di trasporto pubblico;
- Tavola 4.1.3 - Pedonalità;

- Tavola 4.1.4 - Distanze;
- Tavola 4.2.1 – Parcheggi pubblici e pertinenziali;
- Tavola 4.2.2 – Livelli teorici di soddisfacimento dei fabbisogni di parcheggi pertinenziali;
- Tavola 5.1.1 – Localizzazione strutture ricettive esistenti e dei lotti di pertinenza;
- Tavola 6.1.1 – Piano del Parco naturale regionale Beigua;
- Tavola 6.1.2 – Piano di Bacino: reticolo idrografico e aree inondabili;
- Tavola 6.1.3 - Piano di Bacino: carta geomorfologica e suscettività al dissesto;
- Tavola 6.1.4 - Piano di Bacino: carta idrogeologica e rischio idrogeologico;
- Tavola 6.1.5 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Tavola 6.2.1 – Vincoli territoriali;
- Tavola 6.2.2 – Vincolo idrogeologico;
- Tavola 6.2.3 – Aree percorse dal fuoco;
- Tavola 6.2.4 – SIC e ZPS;
- Tavola 7.1.1 – Individuazione delle zone del PRG;
- Tavola 7.1.2 – Aree attuate e da attuare;
- Relazione illustrativa_INT (B0)
- Relazione sismica_INT (B1)
- Carta Geologica Tav. 1.1_INT e
- Carta Geologica Tav. 1.2_INT
- Carta Geomorfologica Tav. 2.1_INT
- Carta Geomorfologica Tav. 2.2_INT
- Carta Idrogeologica Tav. 3.1_INT
- Carta Idrogeologica Tav. 3.2_INT
- Carta dell'acclività Tav. 4.1_INT
- Carta dell'acclività Tav. 4.2_INT
- Carta dei vincoli Tav. 5.1_INT
- Carta dei vincoli Tav. 5.2_INT
- Carta geologico-tecnica Tav. 6.1_INT
- Carta geologico-tecnica Tav. 6.2_INT
- Carta delle indagini Tav. 7.1_INT
- Carta delle indagini Tav. 7.2_INT
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica Tav. 8.1_INT
- Carta delle Microzone omogenee in prospettiva sismica Tav. 8.2_INT
- Carta della suscettività d'uso del territorio Tav. 9.1_INT
- Carta della suscettività d'uso del territorio Tav. 9.2_INT
- Relazione socioeconomica C1;
- Allegati: tabelle C1.01;
- **Relazione C2 – Processo di partecipazione;**
- **Documento degli Obiettivi;**
- **Rapporto Ambientale ai sensi della L.R. 32/2012 (agg a marzo 2017):**
- Rapporto ambientale; (adeguato a marzo 2017)
- **Struttura del piano:**
- Elaborato ST1– Norme generali di attuazione; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST2.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- ST1 A - Norme geologiche di Attuazione B1
- ST1 B – Piano di settore della strutture turistico ricettive ai sensi l.r. n. 1/2008
- Tavola ST2.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST2.2 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST 2.6 - Struttura e vincoli ambientali
- Tavola ST 2.7 –Struttura e vincoli geologici ed idraulici
- Tavola ST3.1 – Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST3.2 - Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST3.3 - Struttura del piano; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST4 – Viabilità ed infrastrutture; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST5 – Norme di conformità e congruenza ambito urbano; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST6 - Norme di conformità ambito extra-urbano; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST7 – Norme di livello puntuale del P.T.C.P.; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST7.0 – Livello puntuale del P.T.C.P.; (adeguato a marzo 2017)
- Elaborato ST8 – Bilancio pesi insediativi e standard urbanistici; (adeguato a marzo 2017)
- Tavola ST9 – aree percorse dal fuoco (adeguato a marzo 2017)
- **Relazione di incidenza in relazione alla presenza delle aree SIC, costituita da:**
- Studio di incidenza;
- Allegato 1 – Formulario Standard Natura 2000 SIC IT1331402;
- Allegato 2 - Formulario Standard Natura 2000 SIC IT1332477;
- Allegato 3 - Formulario Standard Natura 2000 ZPS IT1331578;
- Allegato 4 – PUC Preliminare tavola struttura del piano + vincoli;
- Allegato 5 - Misure di conservazione valide per tutte le ZPS;
- Allegato 6 - Opere costiere;
- Allegato 7 - Estratto guida tutela dei pipistrelli negli edifici;
- Allegato 8 - Archivio fotografico;
- Tavole:
 - ◦ 1 - Inquadramento territoriale aree protette;
 - ◦ 2 - Estratto carta della biodiversità;
 - ◦ 3 - Estratto carta della biodiversità;
 - ◦ 4 - Estratto carta degli habitat Natura 2000;
 - ◦ 5 - Estratto rete ecologica;
 - ◦ 6 – Zone rilevanti per la salvaguardia;

integrati con i sequenti elaborati approvati con DCC n. 17 del 18/5/ 2017

- dichiarazione di sintesi (denominato allegato A)
- monitoraggio (denominato allegato B)

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Maurella Pressato)

F.to Il Dirigente del Settore
(Arch. Antonio Gorgoni)