

Ambito PUC	Parere al definitivo	Valutazione amministrazione	Esito
PREMESSE	<p>in premessa occorre sottolineare che, in sede istruttoria, è risultato particolarmente difficoltoso, soprattutto in relazione ad un territorio così complesso, cogliere l'esito degli sviluppi pianificatori del PUC, soprattutto laddove in presenza di considerevoli previsioni di trasformazione il loro esito è demandato a progetti attuativi che seguono l'iter dei procedimenti concertativi e la cui approvazione resta in capo alla Regione. In effetti, le previsioni di maggior rilevanza - sul piano delle potenzialità insediative, delle possibili ricadute su vasta scala e dell'interesse paesistico, naturalistico e socio-economico delle aree interessate (come i sub-Distretti DT1a e DT1b e l'Ambito AR17) - sono demandate a future decisioni che il Comune di Finale Ligure dovrebbe concertare con la Regione Liguria, trovandosi peraltro i due Enti in dissenso sulle diverse modalità di intervento (come si evince dalla lettura sia del Voto Regionale 19/2007, sia delle risposte fornite in merito dalla Civica Amministrazione). Permangono, infatti, nel Piano, previsioni per queste aree che potrebbero subire consistenti modifiche in quanto ad oggi non sono state ancora raggiunte le necessarie intese.</p> <p>Si riscontra, in tal senso, una forte contraddizione con lo spirito della L.r. n.36 del 1997 secondo la quale "la pianificazione territoriale si fonda sul principio della chiara e motivata esplicitazione delle proprie determinazioni" (art. 1, c. 2). La Provincia viene di fatto esautorata dall'esercizio delle sue competenze di indirizzo degli sviluppi territoriali esercitate attraverso il proprio Piano Territoriale di Coordinamento (PTC): l'attuale incertezza sulla realizzazione di interventi anche di portata sovracomunale non permette, infatti, di verificare la compatibilità degli stessi con i contenuti del PTC della Provincia di Savona né di valutare possibili scenari di sviluppo complessivo del territorio provinciale.</p> <p>Oltre a quanto sopra non sempre risulta chiaro il recepimento nel PUC delle indicazioni contenute sia nel Voto regionale 19/2007, sia nel Nulla Osta n.370 del 06/04/2007 poiché il Comune ha espresso volontà di adeguamento soltanto a quanto indicato dalla Delibera regionale n. 370 del 06/04/07 e non alle indicazioni del Voto regionale 19/2007 per le sue parti non esplicitamente richiamate nella Deliberazione stessa. In alcuni casi inoltre il Comune ha espresso, nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione [...]", la volontà di adeguarsi ai rilievi regionali non apportando però le necessarie modifiche alle Norme di Conformità e Congruenza degli Ambiti e Distretti interessati. In altri casi ancora la Civica Amministrazione ha controdedotto alle indicazioni del Nulla Osta regionale; infine non viene recepito - in sede di adeguamento - il parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità espresso con nota 41 del 23/01/07, allegato al Voto regionale 19/2007 e parte integrante del Nulla Osta regionale n.370 del 06/04/2007.</p> <p>Quanto sopra crea una situazione di forte indeterminazione circa il reale sviluppo del territorio in oggetto, situazione che non può permanere soprattutto nell'ambito di uno strumento come il PUC che dovrebbe invece guidare questo stesso sviluppo. In risposta al presente Parere il PUC di Finale Ligure dovrà pertanto definire univocamente e più precisamente tutte le sue scelte; a tal fine la Circolare "Linee guida per la redazione dei Piani Urbanistici Comunali (PUC)", Prot. 48840 del 20/06/2007, è un'utile documento di indirizzo per l'adeguamento al Parere provinciale. In questa fase di valutazione del PUC è competenza esclusiva dell'Amministrazione Provinciale la formulazione di rilievi di legittimità sul Progetto definitivo, con particolare riferimento alla conformità dello stesso alle prescrizioni dei piani territoriali di livello regionale e provinciale, nonché alla incongruità delle ragioni addotte dal Comune avverso i pareri resi dalla Regione e dalla Provincia ai sensi dell'art. 39 della L.R. n. 36/97 sul Progetto preliminare del P.U.C. (art. 40, medesima legge). Pertanto, qualora il Progetto definitivo di PUC non risulti adeguato o le ragioni addotte dal Comune avverso i pareri dalla Regione e dalla Provincia non siano sufficientemente motivate, si dovrà procedere all'annullamento del Piano, ai sensi dell'art. 40, comma 8 della L.R. n. 36/97.</p>	<p>Si comprendono e, in qualche misura, si condividono, le difficoltà che ha incontrato la Provincia nell'esame del PUC e dei suoi esiti pianificatori. Prescindendo da ogni commento o "giustificazione" si vuole affermare ogni volontà e l'intento di procedere all'adeguamento ai rilievi provinciali e pertanto di "definire univocamente e più precisamente" le scelte di pianificazione. Ciò al fine di porre termine a questa lunghissima fase di indeterminatezza e confusione programmatoria dovuta a plurime cause e fattori.</p>	
CONFORMITA' DEL PUC RISPETTO AL PARERE PROVINCIALE SUL PROGETTO	<p>Nel capitolo 4 del documento "A.1 Relazione Descrittiva Assetto Ambientale" del Progetto definitivo del PUC di Finale Ligure è presente una disamina dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PTC della Provincia di Savona, con riferimento anche agli allegati al capitolo 6 della VAS stessa, sui temi del turismo sostenibile, dell'edilizia sostenibile, della progettazione sostenibile degli spazi aperti e della viabilità.</p> <p>Al di là della sopraccitata disamina dei contenuti della VAS, nel Progetto definitivo del PUC di Finale Ligure sono presenti solo alcuni riferimenti sintetici e superficiali al PTC della Provincia di Savona, per esempio nella parte introduttiva del documento "C.f.2.d</p>	<p>Viene inserito nel PUC definitivo un apposito documento denominato "Il P.T.C. della Provincia di Savona. Disamina degli indirizzi a confronto con le previsioni del PUC".</p> <p>Tale documento contiene la dimostrazione che il disegno del PUC si è conformato agli indirizzi del PTC ovvero le motivazioni di eventuali (limitati) scostamenti. In effetti va precisato che seppure ciò non sia stato adeguatamente esplicitato (come rileva il voto) il PUC di Finale Ligure risulta pressoché conforme agli indirizzi ed alle indicazioni del PTC provinciale (salvo differenze "di scala" connesse con le diverse finalità ed articolazioni delle due programmazioni). Ciò è appunto</p>	

<p>PRELIMINARE</p>	<p><i>Studio di sostenibilità ambientale</i> e nel documento "C.c.1 Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT1", a proposito del quadro di riferimento normativo per l'area del DT1.</p> <p>La necessità di un attento riferimento alle indicazioni del PTC della Provincia di Savona era già stata espressa nel Parere provinciale e più precisamente nel Voto del CTUP n.587 del 26/04/2005 sul Progetto preliminare del PUC di Finale Ligure. Si richiede pertanto che nel PUC di Finale Ligure sia inserito un apposito documento nel quale sia presente una disamina puntuale di tutti gli indirizzi del PTC della Provincia di Savona che dimostri in quale modo il disegno di Piano si è conformato a detti indirizzi o specifici le motivazioni dell'eventuale mancato recepimento delle indicazioni del PTC con livello di efficacia [a] <i>orientamento</i>. Tale documento dovrà riferirsi alle indicazioni relative al territorio di Finale Ligure, ed in particolare al Progetto Integrato PI3 "Progetto Integrato per l'innovazione dell'offerta turistica costiera e l'integrazione con l'entroterra. Città turistica del Finalese. Alassio e Baie del Sole. La riorganizzazione della Piana di Albenga. Le infrastrutture per la mobilità e i trasporti" (Tav. 3 del PTC) e al Progetto Integrato PI5 "Progetto Integrato per l'innovazione rurale, il patrimonio culturale, l'accoglienza e la fruizione, la nuova imprenditorialità. I sistemi ambientali e le nuove Aree Protette Provinciali. La produzione di energia da biomasse" (Tav. 5 del PTC) Unità di Paesaggio PI5FI (in particolare FI4).</p> <p>La puntuale disamina degli indirizzi del PTC della Provincia di Savona e la dimostrazione della coerenza del PUC rispetto ad essi deve essere operata contestualmente ad una maggiore precisazione delle scelte di Piano che, soprattutto in relazione ad interventi di grande rilevanza territoriale (quali, ad esempio, quelli del DT1), rimangono ancora scarsamente definite anche perché, per alcune di esse, la Regione Liguria ha richiesto una successiva definizione sulla base di futuri accordi.</p> <p>La verifica della coerenza del PUC rispetto alla pianificazione sovraordinata dovrà, inoltre, procedere in parallelo con la verifica della coerenza interna del PUC stesso. Quest'ultima dovrà essere effettuata mettendo a sistema le indagini della Descrizione Fondativa (D.F.) sui diversi assetti territoriali – così come integrate nel Progetto definitivo di Piano e così come modificate a seguito dei rilievi di legittimità del presente Parere – in uno o più documenti di sintesi che permettano una visione unitaria del contesto territoriale di riferimento. Tali documenti di sintesi sono necessari anche per evitare che le analisi della D.F., operate per i diversi assetti, rimangano parte a sé stante del Piano non riuscendo a costituire, come dovrebbero, una base di riferimento indispensabile non tanto per la determinazione delle scelte di Piano (a questo stato di avanzamento dell'iter di approvazione) ma almeno per la verifica della loro compatibilità territoriale. Sul punto si veda anche quanto di seguito esposto in merito allo Studio di Sostenibilità Ambientale, i cui esiti, fondati sulle analisi ambientali, possono concorrere alla tutela delle risorse ambientali ma devono trovare effettivo riscontro nelle Norme di Piano per essere realmente efficaci.</p>	<p>esplicitato nel documento citato: appare logico e ragionevole dimostrare la coerenza ed il rispetto delle previsioni territoriali in questa fase nella quale vengono definitivamente precisate e dettagliate le scelte di Piano, sulla base delle osservazioni contenute nel voto provinciale.</p> <p>Parallelamente a tale verifica di coerenza rispetto alla pianificazione sovraordinata, viene redatto ed inserito "Documento di sintesi" per la verifica delle compatibilità territoriale delle scelte di Piano.</p> <p>Tale elaborato contiene verifica di coerenza interna dei contenuti del PUC rispetto al contesto territoriale di riferimento, con particolare riguardo alle indagini contenute nella Descrizione Fondativa integrata come si dirà nel seguito.</p>	
<p>DESCRIZIONE FONDATIVA</p>	<p>- <i>Aspetti Ambientali</i></p> <p>Nella Descrizione Fondativa del Progetto definitivo del PUC di Finale Ligure sono stati inseriti, anche sulla base delle indicazioni del sopraccitato Parere provinciale, documenti grafico-descrittivi inerenti lo studio dell'assetto ambientale. In particolare è stato inserito il documento "A.1 Relazione Descrittiva Assetto Ambientale" che si ritiene esaustivo rispetto alle integrazioni richieste in sede di parere sul Progetto preliminare di PUC.</p> <p>Si richiede la correzione dell'errore materiale della tav. 16 dove compaiono due volte le medesime didascalie ("Potenziale energetico da solare termico" e "Densità di potenziale energetico annuo da solare termico") su differenti disegni.</p> <p>- <i>Aspetti geologici, geomorfologici e idrogeologici</i></p> <p>Per quanto riguarda i rilievi in merito alla Descrizione Fondativa tutte le prescrizioni formulate nel parere Provinciale al progetto preliminare di Piano non sono state recepite. Sono riproposte pertanto integralmente le richieste formulate nel suddetto parere relativo a correzioni ed integrazioni ai seguenti elaborati:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Carta geologica (Tav. 2A) 2. Carta geomorfologica ad indirizzo applicativo (Tav. 2B) 3. Aggiornamenti cartografia con gli elaborati dei Piani di Bacino di competenza del territorio comunale. <p>Tali elementi costituiscono elemento fondativi determinanti per la verifica di compatibilità delle previsioni di Piano.</p> <p>- <i>Aspetti inerenti l'assetto agronomico-forestale</i></p>	<p>Aspetti Ambientali (pag. 5) Viene corretto l'errore materiale della Tav. 16</p> <p>Aspetti geologici, geomorfologico, idrogeologici (pag. 5) Vengono corretti ed integrati gli elaborati costituenti la Descrizione Fondativa per gli aspetti citati</p> <p>Aspetti inerenti l'assetto agronomico forestale (pag. 5)</p>	

	<p>In merito ai rilievi formulati nel Parere della Provincia di Savona, riguardanti gli aspetti agro-forestali della Descrizione Fondativa, si ritiene che il Progetto Definitivo del PUC di Finale non sia stato adeguato con le integrazioni richieste.</p> <p>Si ribadisce, quindi, che occorre produrre la cartografia tematica nella quale risultino chiaramente perimetrate le aree agricole in attualità di coltura o recuperabili ad un uso produttivo, le aree agricole in stato di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità, che non appaiono recuperabili all'uso agricolo produttivo, e le aree che si trovino in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico.</p>	<p>La Tav. 1A della Descrizione Fondativa riporta <u>le aree agricole in attività di coltura e quelle recuperabili all'uso produttivo (oggi gerbide o incolte)</u>. Negli ambiti agricoli <u>non esistono</u> aree "che non appaiono recuperabili all'uso agricolo produttivo, salvo modeste porzioni oggetto di "dissesto di origine entropica" (ex cave) anch'esse indicate nelle Tavole citate.</p> <p>Infatti le aree in stato di abbandono agro-silvo-pastorale e di marginalità nel PUC sono inserite negli <u>ambiti naturalistici</u> e sono appunto quelle che devono considerarsi <u>come non recuperabili all'uso agricolo produttivo</u> (salvo progetti di trasformazione peraltro oggi non prevedibili né codificabili che saranno, se presentati, in variante al PUC).</p> <p><u>Le aree in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico</u> sono puntualmente individuate nelle carte geomorfologiche aggiornate in conformità agli elaborati dei Piani di Bacino; peraltro esse non sono certo in condizioni tali da impedirne l'uso agricolo (e infatti sono regolarmente "usate"). Diverso è, ovviamente il caso di eventuali edificazioni, che in tali aree appaiono allo stato impossibili (come puntualmente riportato nelle norme).</p> <p>Pertanto, si ritiene di avere ottemperato alle richieste della Provincia in ordine all'individuazione delle aree in attività di coltura o recuperabili all'uso agricolo, precisando peraltro che tutte le aree comprese negli ambiti agricoli hanno tali caratteristiche e che il loro recupero è non solo possibile ma sicuramente auspicabile (ciò, si ribadisce, prescinde da valutazioni circa l'edificabilità a fini residenziali, la cui necessità deve essere dimostrata con altri motivi e metodi, di cui si dirà in seguito, in relazione ad ulteriori osservazioni della Provincia).</p> <p>Si precisa infine che le aree "dissestate" significative indicate nella Tav. 1A (Scogli Rotti, Bottassano, "Ghigliazza") sono inserite in ambiti specifici e perciò non trattate nelle schede degli ambiti agricoli.</p>	
<p>DT1 a – DT1b Marina – zona ponente / ex cava Ghigliazza</p>	<p>Settore Viabilità Il parere provinciale non contiene prescrizioni di legittimità per tale ambito.</p> <p>Per quanto riguarda le varianti al PTCP relative ai Distretti di Trasformazione DT1a (area ex cava Ghigliazza) e DT1b (area Piaggio), la Regione Liguria evidenzia nel Voto 19/2007 la non opportunità a modificare il PTCP (da TRZ a IS-MO-B per entrambi i Distretti) in quanto ritenuto più pertinente che tale aggiornamento avvenga in sede di Accordo di Programma, procedimento previsto per l'attuazione dei due Distretti. Nella Delibera di Giunta 370/2007 e nello stesso documento di notifica della Deliberazione di Giunta (Prot. 55426-537 del 20 aprile 2007), si evidenzia, tra l'altro, che "sono sottoposti ad obbligo di approvazione regionale" i progetti relativi ai Distretti DT1a (Area ex Cava Ghigliazza) e DT1b (Area Piaggio), ai sensi dell'art. 69, 5° comma, della L.r. 36/97. Il Progetto definitivo di Piano accoglie tali indicazioni, mantenendo in Tav. 8 le due aree TRZ. Parimenti il Progetto definitivo sceglie di non apportare le modifiche contenute nel Voto 19/2007 relativamente alle previsioni di Piano che insistono sui due Distretti, benché, come si legge in Delibera di Giunta, la conclusione dei sopraccitati Accordi di Programma sia "condizionata al rispetto delle indicazioni contenute nell'allegato Voto n. 19/2007 [...]".</p> <p>Si ricorda, inoltre, che tali Distretti sono stati oggetto anche del Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità", che rileva "la criticità delle previsioni relative alle porzioni di DT1a e DT1b interne al SIC, in quanto la relazione di incidenza non fornisce indicazioni finalizzate alla calibrazione degli interventi in queste aree e ad una reale diminuzione degli impatti".</p> <p>Nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" l'Amministrazione comunale spiega i motivi della decisione di non procedere all'adeguamento rispetto il Voto 19/2007:</p> <p>per quanto riguarda il DT1a, si ritiene che quanto espresso prima nel Voto n. 19/2007 e poi in Delibera di Giunta è caratterizzato da una indeterminatezza tale che "non si è in grado, in questa fase, di pronunciarsi in merito". Il riferimento relativo alla genericità delle indicazioni deriva dal confronto tra i contenuti del Voto regionale (che a seguito di valutazioni paesistiche richiedono una riduzione delle volumetrie per i comparti 4 e 5) e i contenuti della Delibera di Giunta che, invece, ammette, in sede di progetto definitivo di SUA, la possibilità di integrare il dimensionamento massimo indicato dal Voto delle "quantità necessarie a garantire anche in termini di bilancio complessivo la fattibilità economica dell'intervento, la realizzabilità di quote significative</p>	<p style="text-align: center;">DT1b - AREE PIAGGIO - CRONISTORIA</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Nel PUC preliminare la previsione di trasformazione non era contenuta, si confermava la destinazione industriale; 2. Nel PUC definitivo, a seguito dell'apertura della procedura di Accordo di Programma, veniva inserita la doppia previsione: mantenimento della destinazione ovvero, solo in caso di trasferimento dell'attività a Villanova, trasformazione. In tale ottica veniva chiesta variante al PTCP e veniva inserita scheda del sub distretto, oggetto del lavoro anche concertativo svolto dal consulente del Comune; 3. La <u>REGIONE</u>, nel voto 19/07 (Marzo – Aprile 2007) ritiene: <ol style="list-style-type: none"> a. Non opportuno variare il PTCP rinviando all'Accordo di Programma; b. Disporre significativi correttivi e modifiche al "disegno" dell'area, tra l'altro riducendo la volumetria, ma ritenendo ancora che "debba addivenirsi ad un ulteriore contenimento" della volumetria stessa; 4. Il <u>COMUNE</u> (Maggio 2007) in sede di adeguamento al voto regionale, <u>prende atto</u> ma non procede all'adeguamento puntuale al voto regionale riservandosi ogni valutazione in sede di Accordo di Programma (come peraltro indica la Regione); 5. La <u>PROVINCIA</u>, nel suo voto (Luglio 2007): "ritiene che sia coerente il rinvio al progetto attuativo in sede di procedimento concertativi, <u>tuttavia</u> il PUC deve formulare <u>in modo chiaro e univoco</u> le previsioni per il Distretto DT1 in modo tale che sia dimostrata la coerenza di dette previsioni con i contenuti generali del PUC (dimensionamento, peso insediativo, servizi, sostenibilità) rinviando il disegno di dettaglio alla fase attuativa. 6. La <u>REGIONE</u> nella nota 03.07.2007 richiamata, ripresa dalla Provincia, così si esprime: "sembra opportuno che [...] nel progetto definitivo venga esplicitata la necessità che tali schede vengano stralciate (in quanto superate) e che la norma del Distretto contenga gli elementi essenziali (volumetria massima, destinazioni d'uso e prestazioni indicate nel voto) operando un rinvio all'Accordo di Programma, che dovrà definire l'assetto planivolumetrico, normativo e convenzionale di tale trasformazione". 7. Nella Conferenza Referente del 31.07.2007, convocata dalla Regione, <u>la</u> 	

delle funzioni di interesse pubblico di tipo turistico-alberghiero, turistico-ricettivo e di edilizia pubblica" indicate dal PUC. Tra l'altro, l'Amministrazione Comunale fa presente che le indicazioni della Regione Liguria comportano un sostanziale cambiamento della previsioni di Piano relativamente al documento delle "Norme di congruenza relative al Distretto di Trasformazione DT1" (fasc. C.c.1 del Progetto definitivo di Piano).

Per quanto riguarda il DT1b, l'A.C. esprime la non condivisione delle indicazioni a cui la Regione sottopone questo Distretto, che "ribaltano il lungo lavoro eseguito in questi anni in sede di Accordo di Programma" e "si riserva una più approfondita valutazione delle stesse e la stesura di un documento programmatico che fissi definitivamente le linee guida e le condizioni irrinunciabili per la trasformazione dell'area".

Alla luce di quanto sopra esposto, la Provincia ritiene che sia coerente il rinvio allo progetto attuativo in sede di procedimento concertativo; tuttavia il PUC deve formulare in modo chiaro ed univoco le previsioni per il Distretto DT1 in modo tale che sia dimostrata la coerenza di dette previsioni con i contenuti generali del PUC (dimensionamento, peso insediativo, servizi, studio della sostenibilità), rinviando poi il disegno di dettaglio alla fase attuativa. In particolare, per il DT1.a, come sopra rilevato, risulta una contraddizione tra quanto espresso nella DGR 370/2007 e il Voto 19/2007 e pertanto la Provincia ritiene congrue le ragioni addotte dal Comune. Infine, si richiama al riguardo la comunicazione della Regione Liguria pervenuta alla Provincia (Prot. 88788/782 del 3 Luglio 2007) che si esprime nei seguenti termini con riferimenti all'area c.d. "Piaggio": "sembra opportuno che [...] nel progetto definitivo venga esplicitata la necessità che tali schede vengano stralciate (in quanto superate) e che la norma del Distretto contenga gli elementi essenziali (volumetria massima, destinazioni d'uso e prestazioni indicate nel voto) operando un rinvio all'Accordo di Programma, che dovrà definire l'assetto planivolumetrico, normativo e convenzionale di tale trasformazione".

Piaggio Aero Industries ha presentato un PUO che:

- a. è (molto) difforme dalle schede contenute nel PUC;
- b. è (piuttosto) difforme anche dalle indicazioni contenute nel voto regionale;
- c. risulta senz'altro migliorabile per molti aspetti ed in particolare per ciò che riguarda gli standard, la densità, la viabilità;
- d. è pubblicato fino a fine ottobre per consentire le osservazioni dei cittadini

E' evidente che, a fronte di un iter così articolato, ossia a previsioni faticosamente inserite dal Comune, smentite dalla Regione, disattese complessivamente dai proponenti ed in attesa delle osservazioni dei cittadini, non è agevole inserire "previsioni chiare ed univoche" nel PUC definitivo- definitivo.

E però la Provincia è (giustamente) categorica. Occorre inserire tali previsioni e dimostrarne la coerenza con i contenuti generali del PUC.

Allora il Comune ritiene di fare, nel seguito, le sue valutazioni ed inserire idonee previsioni essenziali, riservandosi di verificarle allorché saranno portate all'attenzione "del Consiglio Comunale le osservazioni" dei cittadini.

* *testo così modificato a seguito di emendamento in sede di approvazione in C.C.*

DT1a – ex Cave Ghigliazza - Situazione

Per il sub distretto DT1a la "storia" è simile con la complicazione che, come rileva la Provincia:

"risulta una contraddizione tra quanto espresso nella D.G.R. 370/07 ed il voto 19/07 (cioè tra le due parti del provvedimento regionale) e pertanto la Provincia "ritiene congrue le ragioni addotte dal Comune". Il quale aveva detto, in sede di adeguamento al parere regionale, di non essere in grado di definire tale adeguamento, stante l'indeterminatezza del parere stesso.

In termini numerici la situazione è la seguente:

- il PUC prevedeva mc 119.000 totali;
- il voto regionale indica una volumetria di 87.000 mc ma la Deliberazione Regionale "ammette" la possibilità di integrare il dimensionamento massimo indicato dal voto regionale delle "quantità necessarie a garantire, anche in termini di bilancio complessivo la fattibilità economica dell'intervento"...ecc.

Allo scopo di impedire il trasferimento dell'Aurelia, sostenuto dall'Amministrazione Comunale, la Regione ha "cassato" la darsena e pertanto il rifacimento delle ipotesi progettuali originarie.

Comunque, nello specifico, l'adeguamento al parere provinciale appare più facile e meno controverso.

DT1b – AREE PIAGGIO - PREVISIONI

Accogliendo gli inviti degli Enti Sovraordinati, si indicano in modo "chiaro e univoco" ma "essenziale" le previsioni per l'area.

Allorché lo stabilimento Piaggio sarà trasferito a Villanova d'Albenga (e solo allora) potrà essere avviata la trasformazione urbanistica dell'area.

Volume ammissibile massimo mc 240.000 (e comunque non superiore al 70% della densità edilizia attuale), salvo ulteriore contenimento qualora dalle verifiche di sostenibilità ambientale e dalla necessità di prevedere opere ed aree a standard nelle misure prescritte risultasse necessario o comunque preferibile limitare tale tetto volumetrico. La quantificazione finale dell'edificabilità dell'area dovrà essere oggetto di valutazione e definizione nell'ambito dell'Accordo di Programma, contestualmente all'impegno al trasferimento e alla precisazione di tutti gli obblighi convenzionali.

Destinazioni riportate secondo le seguenti percentuali:

- residenza max 68% (di cui almeno il 10% "del totale" convenzionato/prima casa);
- alberghiero min 11%;
- commerciale max 15%;
- artigianale min 6%.

Il sub ambito dovrà contenere uno o più edifici pubblici per una superficie utile di almeno mq 4.500.

L'altezza massima dovrà essere limitata a max 6 piani fuori terra, contati dal piano di imposta di progetto che nella parte a mare dell'Aurelia non potrà discostarsi

Si sostituisce la scheda relativa al DT1b inserendo le prescrizioni indicate a lato.

dall'attuale piano di campagna più di ml 1,00 (questa differenza di quota potendo essere destinata con la porzione in sottosuolo esclusivamente a parcheggi pubblici o privati o vani di servizio delle soprastanti unità immobiliari). Per le aree a monte della ferrovia, stante la necessità di realizzare la copertura della linea ferroviaria ed in considerazione della particolare giacitura dei terreni è consentita la realizzazione di autorimesse fuoriterza sulla copertura delle quali potranno essere impostati i palazzi in progetto. L'altezza massima dovrà comunque essere limitata all'equivalente di sei piani fuori terra ml 1900 dal piano di campagna attuale, eventualmente aumentato di 1 ml di tolleranza. Le porzioni fuori terra non computate nella volumetria dovranno essere destinate esclusivamente a parcheggi pubblici o privati o vani di servizio delle soprastanti unità immobiliari. E' consentito in entrambe le zone per rendere meno uniforme l'aspetto complessivo dell'edificato elevare non più del 20% della superficie coperta di un ulteriore piano, purché una superficie equivalente venga ridotta di uno o più piani.

Eventuali edifici di maggiore altezza qualora ritenuti ammissibili per l'aspetto paesistico/ambientale, dovranno avere esclusivamente destinazione pubblica o di pubblico interesse (alberghi).

Si confermano e si integrano le altre indicazioni contenute nei precedenti indirizzi consiliari e di PUC:

- Adeguamento / integrazione dei collegamenti tra le due sponde del Pora (ponti, passerelle); il livello delle due sponde (e pertanto i punti di attacco dei ponti sulle due sponde) dovranno avere quota equivalente – escludendosi attraversamenti inclinati o obliqui;
- Arretramento del filo dell'edificato in corrispondenza del fronte mare di Marina e previsione di arenile di idonea profondità ed estensione longitudinale (supportato di studi idraulici per la sua creazione e il suo mantenimento);
- Separazione fisica delle funzioni commerciali di media distribuzione dalle funzioni residenziali ed alberghiere (nel senso che tali destinazioni non devono essere comprese nello stesso edificio o nucleo);
- Previsione di un comparto alberghiero di pregio con impegno convenzionale a realizzarlo contestualmente al lotto in cui è inserito, prevedendo idonee garanzie in tal senso;
- Previsione di un'area di servizio nella porzione ovest (localizzazione della stazione di grigliature-pompaggio della fognatura comunale, area di triage richiesta dalle ferrovie, ecc.) con contestuale messa in sicurezza della parete rocciosa soprastante, nei limiti imposti e consentiti dall'utilizzo delle aree sottostanti;
- Previsione di un'area dove localizzare/impianare una stazione di servizio carburanti sostitutive di quella della Caprazoppa;
- Previsioni di aree a standard (parcheggi pubblici o di uso pubblico a rotazione, aree verdi e di interesse comune) in misura idonea a coprire non solo le necessità del nuovo insediamento, ma anche le carenze delle aree più prossime dell'edificato attuale (orientativamente tali aree dovranno essere incrementate almeno del 50% rispetto agli standard "dovuti" senza conteggiare peraltro un parcheggio di interscambio idoneo ruota-rotai da considerarsi appunto ultroneo rispetto ad ogni calcolo degli standard).

Il PUO, pur demandando le progettazioni di dettaglio alla fase esecutiva, dovrà indicare in modo sufficientemente puntuale le caratteristiche dimensionali ed architettoniche dei singoli edifici, al fine di consentire un ordinato e programmato sviluppo, accostamenti idonei (tra i vari edifici), fissando limiti di flessibilità che consentano una adeguata gestione/attuazione del Piano senza stravolgerne le linee guida.

Rilevato che l'attuazione del PUO Piaggio causerà l'eliminazione dell'area camper, realizzata dal Comune e gestita oggi da Società partecipata, si precisa che in sede di Accordo di Programma o propedeuticamente ad esso dovrà essere reperita altra area sostitutiva idonea (presumibilmente tramite convenzionamento di aree private).

		<p>* testo così modificato a seguito di emendamento in sede di approvazione in C.C.</p> <p style="text-align: center;">DT1a – EX CAVE GHIGLIAZZA</p> <p>Stante “la contraddizione tra la DRG 370/07 ed il Voto Regionale 19/07” la Provincia ha ritenuto “congrue le ragioni addotte dal Comune” in risposta alle osservazioni regionali. Pertanto, si conferma la scheda relativa a questo sub-distretto che deve considerarsi modificata esclusivamente in ordine alle prescrizioni regionali che impongono di <u>non</u> spostare l'Aurelia e di <u>non</u> realizzare la darsena. In ordine all'entità dell'edificazione prevista, la previsione massima prevista dal PUC (119.000 mc) dovrà essere attentamente verificata in relazione alle problematiche paesistiche (in ordine alle quali la Regione avrebbe ritenuto di limitarne l'entità) ed alle problematiche di bilancio di fattibilità economica dell'intervento (in ordine alle quali la Regione ammette una “integrazione del dimensionamento” tramite “la realizzabilità di quote significative delle funzioni di interesse pubblico di tipo turistico-alberghiero, turistico-ricettivo e di edilizia pubblica”).</p>	<p>Si aggiungono alla scheda DT1a le seguenti diciture:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. “la scheda deve considerarsi modificata esclusivamente in ordine alle prescrizioni regionali che impongono di <u>non</u> spostare l'Aurelia e di <u>non</u> realizzare la darsena” 2. In ordine all'entità dell'edificazione prevista, la previsione massima prevista dal PUC (119.000 mc) dovrà essere attentamente verificata in relazione alle problematiche paesistiche ed alle problematiche di bilancio di fattibilità economica dell'intervento
DT1c	Nessuna osservazione	<p style="text-align: center;">DT1c – QUARTIERE DELLA STAZIONE</p> <p>Quest'area, pur essendo considerata fondamentale e “nevralgica” nel disegno di trasformazione del distretto DT1 e più in generale importantissima nell'ambito cittadino, risulta un po' dimenticata da tutti (per la verità non dal Comune che ha sottolineato sempre e puntualmente che lo studio dell'eventuale trasformazione delle aree Piaggio deve essere integrato con le previsioni relative a questo sub distretto).</p> <p style="text-align: center;">DT1c – QUARTIERE DELLA STAZIONE</p> <p>Anche in questo caso si conferma la scheda relativa a questo sub-distretto, precisando che la stessa deve intendersi modificata dalle “ricadute” delle prescrizioni regionali relative al sub distretto DT1b “aree Piaggio”. In particolare la prescrizione di <u>non spostare</u> l'asse stradale della Via Aurelia comporta ovviamente scelte diverse per l'organizzazione viabilistica del nodo stradale in corrispondenza della stazione ferroviaria. Ogni altro elemento della scheda può essere confermato, precisando che allo scopo di ottenere lo spostamento della stazione di servizio, (che risulta fondamentale per una adeguata organizzazione dell'area) potrà essere valutata la possibilità di inserire (in posizione idonea e tale da non compromettere il disegno complessivo della viabilità) un volume a destinazione commerciale-direzionale, tale da garantire anche in termini di bilancio complessivo di fattibilità economica, la realizzabilità dell'operazione.</p>	<p>Si inserisce la seguente dicitura: “allo scopo di ottenere lo spostamento della stazione di servizio, (che risulta fondamentale per una adeguata organizzazione dell'area) potrà essere valutata la possibilità di inserire (in posizione idonea e tale da non compromettere il disegno complessivo della viabilità) un volume a destinazione commerciale-direzionale, tale da garantire anche in termini di bilancio complessivo di fattibilità economica, la realizzabilità dell'operazione.”</p>
DT2 Zona produttiva / commerciale / sportiva – Via Calice e zona produttiva Valgelata bassa	Settore viabilità Si conferma quanto già espresso nel precedente parere sul progetto preliminare di PUC; in particolare con riferimento alle previsioni di inserimento di un centro commerciale/ direzionale e di un centro polisportivo ed alla connessa realizzazione di due ponti di connessione tra la strada provinciale e lo svincolo autostradale , si prescrive che i progetti e/o piano attuativi che prevedano la nuove strutture di collegamento si facciano carico di un attenta valutazione dei nuovi punti di innesto alla strada provinciale, in modo che le nuove connessioni tra la stessa e i ponti previsti, si interinino funzionalmente, in modo da garantire sezioni e geometrie adeguatamente dimensionate che assorbano senza criticità, il prevedibile traffico indotto dal distretto.	Viene inserita la prescrizione del Settore Viabilità provinciale.	In ottemperanza al parere della provincia viene inserito all'ultimo comma del punto b2 delle schede della zona DT2 il seguente comma: “ <i>i progetti e/o piano attuativi che prevedano delle nuove strutture di collegamento devono farsi carico di un attenta valutazione dei nuovi punti di innesto alla strada provinciale, in modo che le nuove connessioni tra la stessa e i ponti previsti, si integrino</i> ”

	<p>Tali progetti pertanto non potranno essere posti in attuazione senza il preventivo parere dell'amministrazione provinciale.</p> <p>L'accoglimento di tale variante comporta la contrazione della superficie del sub-distretto rispetto al Progetto preliminare di Piano. Si ritiene che il Progetto definitivo di Piano recepisca al riguardo le indicazioni del Voto 19/2007 della Regione Liguria, richiamate espressamente nel DGR 370/2007, in merito al cambiamento di regime dell'assetto insediativo del PTCP. Tuttavia, permane nel PUC una difformità con quanto espresso dal Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità allegato al Nulla Osta, il quale per la zona DT2.4, "completamente compresa all'interno del SIC", si esprimeva nei seguenti termini: "[...] allo stato attuale delle conoscenze appare prudentiale, per la salvaguardia del SIC, prevedere lo stralcio dell'intero DT2.4 dal SIC".</p> <p>Alla luce di quanto sopra la Provincia richiede al Comune di indicare esplicitamente, nelle Norme di congruenza del PUC, la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza presso i competenti Uffici regionali ogni previsione riguardante detto Distretto (leggasi Sub-Distretto).</p> <p>Più in generale, in relazione al Distretto DT2, si rileva che nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al Nulla osta della Regione [...]" il Comune non fornisce risposta in merito alle osservazioni del Voto 19/2007 circa la modalità di attuazione del DT2, le destinazioni d'uso del DT2.1 e il peso insediativo del DT2.5. Pertanto si richiede che vengano fornite dal Comune risposte in merito a questi aspetti....omissis.</p> <p>In altro punto del parere provinciale è ancora riportato: "Per quanto riguarda il sub-distretto DT2.4, il Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità prevede "lo stralcio dell'intero DT2.4 dal SIC", cosa che non è stata fatta nel Progetto definitivo di PUC ma che non viene nemmeno prevista esplicitamente dal Voto regionale 19/2007 del Nulla Osta n. 370 del 06/04/2007; sul punto si faccia riferimento a quanto già espresso nel presente Parere che richiede al Comune di indicare esplicitamente, nelle Norme di congruenza del PUC, la necessità di sottoporre a Valutazione di Incidenza presso i competenti uffici regionali ogni previsione riguardante detto Distretto (Sub-Distretto)".</p>	<p>Vengono precisate le modalità attuative ed inserita la prescrizione provinciale (derivante dal parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità).</p> <p>In ordine alle modalità attuative si precisa ulteriormente: il Sub-Distretto DT"/1 dovrà essere oggetto di PUO, con eventuale esclusione dell'area più a monte già completamente urbanizzata che potrà invece essere oggetto di permesso di costruire convenzionato. Stante l'esiguità dell'area di espansione il Sub-distretto in sponda sinistra potrebbe essere altresì attuato tramite redazione di progetto preliminare unitario e rilascio di permessi di costruire convenzionati.</p> <p>I Sub-Distretti DT2/2 e DT2/3 potranno essere attuati tramite permesso di costruire convenzionati, trattandosi di aree di completamento già urbanizzate.</p> <p>I Sub-Distretti DT2/4 e DT2/5 potranno essere oggetto di attuazione tramite distinti PUO. Si conferma, in accoglimento del parere regionale, che in sponda destra del Torrente Pora non sono consentite nuove costruzioni produttive (trattasi in effetti di aree destinate a completamento dei servizi) mentre in sponda sinistra sono previste destinazioni artigianali o commerciali.</p> <p>Nella Tabella 3 viene inserito il valore del peso insediativo del Sub-Distretto DT2-5 e precisati tutti gli altri.</p> <p>Trattasi dell'adeguamento di cui sopra.</p>	<p><i>funzionalmente, in modo da garantire sezioni e geometrie adeguatamente dimensionate che assorbano senza criticità, il prevedibile traffico indotto dal distretto. Tali progetti pertanto non potranno essere posti in attuazione senza il preventivo parere dell'amministrazione provinciale.</i></p> <p><i>"</i></p> <p>In ottemperanza al parere provinciale il 3° comma della lettera f delle schede di zona viene modificato come segue :</p> <p><i>Primo comma:</i></p> <p><i>"Il sub-distretto DT2.1, sponda sinistra potrà essere attuato tramite redazione di PUO, eventualmente escludendo da tale modalità attuativa le aree già costruite ed urbanizzate poste a monte ed a valle rispetto alle aree libere del sub-ambito, ovvero, stante l'esiguità dell'area di espansione, tramite redazione di progetto preliminare unitario e rilascio di permessi di costruire convenzionati."</i></p> <p><i>Terzo comma:</i></p> <p><i>"Il sub - distretto di ristrutturazione urbanistica DT2.4 è assoggettato ad obbligo di progettazione unitaria (P.U.O.) e conseguente convenzionamento, nonché a obbligo di redigere valutazione di incidenza ambientale (da sottoporre ad approvazione regionale) per ogni previsione relativa."</i></p> <p><i>In ottemperanza al parere provinciale alla lettera C della scheda di zona viene aggiunto il seguente comma "Le aree del DT2.1 in sponda destra sono destinate al completamento dei servizi esistenti con esclusione di nuove costruzione produttive ricettive e residenziali."</i></p>
ACR1 - Marina	<p>Si richiedono chiarimenti in merito all'area C/7 Castelfranco perimetrata nella Tav. 5 sulla quale non viene però fornita alcuna indicazione.</p> <p>omissis.... Al fine di definire gli incrementi ammissibili e gli interventi di sostituzione edilizia in ambiti litoranei il Voto 19/2007 demanda alle indicazioni stabilite con riferimento alle aree demaniali marittime. Si rileva che il Progetto definitivo di Piano, pur integrando le Norme di generali di Attuazione (fasc. C.F.1), secondo quanto prescritto dal Voto 19/2007 in merito alla normativa delle strutture balneari, non richiama puntualmente dette disposizioni per l'Ambito in questione. Si richiede, pertanto, l'integrazione puntuale della Norma.</p>	<p>Le indicazioni relative all'area C/7 sono riportate al punto 7 della lettera C della Scheda d'Ambito. La mancata indicazione della sigla (C/7) forse non ha consentito il diretto collegamento. Si procede pertanto ad indicare più esplicitamente le previsioni della scheda e le zonizzazioni di cartografia.</p> <p>In ordine al rilievo provinciale relativo alle indicazioni regionali si provvede a richiamare le disposizioni per le aree demanio anche per l'ambito in questione (disposizioni corrette ed integrate appunto a seguito di indicazione regionale e già inserite nelle "Norme Generali").</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale sarà inserito nel 10° punto del comma "C" della scheda della zona ACR1 il seguente comma " 10) Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. "</p>

<p>ACR2 - Borgo</p>	<p>Si rileva l'assenza delle informazioni relative allo stato di attuazione dei Piani Particolareggiati. A tale proposito si richiedono inoltre informazioni riguardanti la natura degli interventi indicati nella tav. 2, identificati con asterisco e non menzionati nelle Norme di Conformità dell'Ambito.</p> <p>Il voto 19/2007 fa rilevare che gli interventi che comportano trasferimenti e/o localizzazioni di volumetrie ad oggi non stabilite dal Piano, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno dimostrare la compatibilità con la disciplina degli ambiti del PTCP per i regimi di mantenimento e conservazione dell'assetto insediativo. Il Progetto definitivo di Piano accoglie l'osservazione integrando opportunamente la Norma d'Ambito.</p> <p>...omissis.... Tuttavia, in merito alla scelta operata dal Piano, la Provincia di Savona fa presente che il Voto del CTR n. 19/2007 viene inteso dalla stessa DGR n. 370/2007 quale parte "integrante e sostanziale" del provvedimento di Delibera, così come le cartografie stralcio in scala a 1:25.000 allegate al succitato Voto regionale. Pertanto, si ritiene che la scelta dell'Amministrazione comunale non possa essere condivisibile e che il Piano debba tenere in considerazione tutte le varianti richiamate dal Voto n. 19/2007. Nel dettaglio, la variante non recepita è quella ricadente nell'ambito ACR2 "Finalborgo - Aquila", per la quale si rimanda al punto dedicato in seguito nel presente paragrafo.omissis</p> <p>...omissis... Il Progetto definitivo di PUC non recepisce una variante indicata nello stralcio cartografico 1:25.000 "Variazione del PTCP da apportarsi in sede di approvazione del PUC", allegato al Voto 19/2007, ricadente nell'Ambito di Conservazione e Riquilificazione ACR2 "Finalborgo - Aquila". Per tale Variante la Regione Liguria nel Voto 19/2007 indica "necessario un aggiornamento del piano paesistico da IS-MA a NI-CO in relazione a aree già edificate e contigue" a quelle di cui il Progetto preliminare di Piano aveva chiesto variante (nello specifico da IS-MA a IS-MO-B per il sub-distretto DT2.1). L'aggiornamento è motivato dalla necessità di individuare un "regime che configuri più correttamente l'attuale condizione esistente [...] e garantisca coerenza con le trasformazioni previste ivi ritenute ammissibili". Inoltre "si dà atto che il PTCP ha (come errore di trasposizione di scala) incluso in ambito ANI-CE un fronte edificato che fa parte del nucleo in oggetto e considerato storico dal PRG". Il Progetto definitivo di Piano non aggiorna tale indicazione in quanto: non espressamente richiamata nel testo della DGR n. 370/2007;</p> <p>non ritiene idonea la classificazione proposta. Al riguardo nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" si fa presente che "parrebbe più idonea una classificazione SU o TU, anziché NI (l'area non appare definibile "nucleo isolato").</p> <p>La Provincia, considerato quanto sopra, si pronuncia come segue: Per quanto attiene al punto 1, ribadisce quanto espresso in premessa nel presente paragrafo. La motivazione del mancato recepimento non può essere accolta in quanto, come richiamato dallo stesso testo della Delibera di Giunta, il Voto deve essere inteso come sua parte integrante, così come gli stralci cartografici allegati in calce. Tale modifica al PTCP, anche se non rientra tra quelle richieste dal PUC, rientra a tutti gli effetti tra le modifiche di ufficio che la Regione Liguria può apportare al proprio strumento di piano nel momento in cui riscontri una incongruenza con lo stato dei luoghi.</p> <p>Per quanto attiene al punto 2, si evidenzia che non è competenza provinciale la determinazione della congruenza della classificazione regionale in riferimento ai regimi del PTCP della Regione Liguria.</p> <p>...omissis... Il Voto 19/2007 fa rilevare che gli interventi che comportano trasferimenti e/o localizzazioni di volumetrie ad oggi non stabilite dal Piano, nonché interventi di ristrutturazione urbanistica, dovranno dimostrare la compatibilità con la disciplina degli</p>	<p>Nell'area erano previste due aree attuabili con Piani Particolareggiati. Il PP della zona C6 è stato attuato. Gli edifici (n. 2) edificati in vigenza di tale PP sono da considerarsi "esistenti". Il PP della zona C5 non è stato attuato; l'area è nelle stesse condizioni "ante PRG". Gli asterischi sono stati eliminati, non avendo alcuna rilevanza di indicazione.</p> <p>La Provincia <u>dà atto</u> che il PUC definitivo ha accolto opportunamente i rilievi regionali.</p> <p>Pur non condividendo integralmente il contenuto del parere regionale, visto il rilievo formulato dalla Provincia si adegua il PUC introducendo la variante al PTCP, come indicato dalla Regione.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale viene modificata la tav. n. 8 integrando la variante al P.T.C.P. prescritta nel Parere della Regione Liguria</p>
---------------------	---	--	---

	ambiti del PTCP per i regimi di mantenimento e conservazione dell'assetto insediativo. Il Progetto definitivo di Piano accoglie l'osservazione integrando opportunamente la Norma d'Ambito.		
ACR3 - Pia	<p>Il Voto 19/2007 esprime rilievi sui seguenti aspetti riguardanti lo SUA di Finalpia: l'assetto del Torrente Sciusa prefigurato nella Tav. 5b e in particolare la previsione del molo; la previsione di strutture di "difficile rimozione" in aree del Demanio marittimo; l'incremento rispetto al Progetto preliminare della capacità ricettiva dal 20% al 30%. Il Progetto definitivo di Piano accoglie parzialmente i rilievi del Voto 19/2007; conferma, integrando la Norma d'Ambito, la necessità di realizzare parcheggi in aree demaniali e di provvedere alla "riorganizzazione del tratto terminale del torrente Sciusa", subordinando tali interventi ad una progettazione di dettaglio dell'area; respinge l'indicazione della riduzione, dal 30% al 20%, della capacità ricettiva conferita a questo ambito, in quanto l'ampliamento prospettato è riferito alle sole strutture ricettive esistenti e "quindi estremamente contenuto in rapporto al volume dell'edificato". Si ritiene che nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al Nulla osta della Regione [...]" non siano state adeguatamente motivate le controdeduzioni ai rilievi regionali; pertanto si ritiene che il PUC debba meglio motivare le controdeduzioni ai suddetti rilievi ovvero adeguarsi a questi ultimi.</p>	<p>La Provincia ritiene che il PUC debba meglio motivare in ordine ai rilievi regionali, solo parzialmente accolti.</p> <p>In realtà relativamente alle aree demaniali (marittime e fluviali) i rilievi regionali sono stati pienamente accolti. Si rileva che non sono previsti "parcheggi interrati" in area demaniale come erroneamente rileva la Regione, bensì parcheggi ai piani seminterrati degli edifici esistenti o in progetto qualora il SUA/PUO dell'area, imposto dal PUC su indicazione regionale, ne confermi la fattibilità. La necessità di "riorganizzare" il tratto terminale del torrente Sciusa è sostanzialmente una dichiarazione programmatica legata alle grandi opere di sistemazione dell'alveo giunte fino all'altezza della Via Aurelia e previste anche nel progetto preliminare generale approvato dalla Provincia. Si precisa appunto che è in itinere (sospeso in attesa della definitiva approvazione del PUC) un progetto di SUA/PUO di competenza anche regionale, che, appunto, preciserà le sistemazioni finali di tale area.</p> <p>E' ovvio che tali sistemazioni andranno attentamente studiate e valutate, con l'apporto di entrambi gli Enti sovraordinati nell'ambito delle rispettive competenze (nel campo fluviale e marittimo oltre che ambientale).</p> <p>Per quanto riguarda l'indicazione regionale di ridurre la possibilità di ampliamento degli edifici a destinazione ricettiva, non si è ritenuto di accettarle in quanto:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) non risulta vincolante in quanto esula dalle indicazioni prescrittive dei Piani Territoriali di competenza regionale; b) non è correttamente formulato in quanto il PUC non prevede incremento generalizzato della capacità ricettiva bensì, per gli esercizi in immobili che lo consentano (nel rispetto di distanze, altezze, ecc.) la possibilità di incremento volumetrico fino al 30% tramite permesso di costruire convenzionato (che, tra l'altro, confermi la destinazione ricettiva per almeno 10 anni). c) <u>è ferma volontà dell'Amministrazione Comunale</u> cercare di favorire il mantenimento delle destinazioni alberghiere, consentendo le ristrutturazioni con inserimento di impianti, servizi comuni e, a tal fine, "premiare" in qualche misura i proponenti di tali interventi. d) non si capisce per quale motivo la Regione che ha promosso una legge (quella sui sottotetti) che consente incrementi volumetrici e aumenti di peso insediativo consistenti (per esempio fino al 100% in un villino con sottotetto che può appunto raddoppiare il suo peso insediativo) si opponga ad una politica di sostegno delle strutture ricettive che, com'è noto, attraversano un (lungo) momento di crisi che ne mette in dubbio persino la stessa esistenza. e) L'indicazione di escludere tali ampliamenti delle zone IDMA è priva di fondamento normativo (si veda la disciplina di PTCP). Ovviamente, come prescrive la Regione, tali incrementi dovranno essere attentamente valutati sotto il profilo paesistico. 	<p>In ottemperanza al parere provinciale relativo alle aree demaniali al punto "C" della scheda della zona ACR3 sarà inserito il seguente paragrafo: <i>"d) Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. fatto salvo il tratto fra i Bagni Boncardo ed il Molo che dovrà essere oggetto di redazione di SUA/PUO (iter oggi sospeso in attesa dell'approvazione del PUC).</i></p> <p><i>Al fine di garantire il rispetto della compatibilità degli interventi previsti dal PUC alle norme di PTCP all'ultimo comma della lett. "c" della scheda di zona è stato inserito il seguente paragrafo : "Per gli interventi che comportino trasferimenti, e o localizzazioni di volumetrie ad oggi non definite dal PUC, ovvero interventi di ristrutturazione urbanistica ,nonché ampliamenti superiori al 20% dovrà essere garantita in sede di progettazione la compatibilità con le norme di PTCP."</i></p>
ACR4 - Varigotti	<p>Nella Delibera di Giunta 370/2007 e nello stesso documento di notifica della Deliberazione di Giunta (Prot. 55426-537 del 20 aprile 2007), si evidenzia che le previsioni relative a tale Ambito sono sottoposte ad obbligo di approvazione regionale. In sede di Progetto definitivo di Piano si esprime dissenso verso tale prescrizione e la volontà di pronunciare opposizione nelle sedi più opportune. Le Norme di Piano vengono solo parzialmente integrate dei contenuti del Voto 19/2007, in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - recepiscono la disposizione di provvedere alla redazione di un progetto unitario (indicazione regionale nata in sede di valutazione del Progetto definitivo di Piano a fronte delle diverse forme di localizzazione degli interventi introdotte rispetto il Progetto preliminare di Piano); - non recepiscono il limite dell'entità della volumetria per l'Ambito, la cui soglia viene approssimativamente indicata dal Voto regionale in circa 6.000 mc. <p>La Provincia ritiene necessario che il PUC si conformi al Nulla Osta della Regione Liguria anche a fronte dei rilievi espressi nel Voto provinciale n. 587/2005 sul Progetto preliminare di Piano, nel quale si era fatto rilevare che la mancata conoscenza del dato sul patrimonio edilizio esistente relativamente agli Ambiti di Conservazione e Riqualficazione non consente di quantificare l'entità degli interventi previsti, determinando una carenza soprattutto negli Ambiti di particolare valenza sotto l'aspetto paesistico-ambientale.</p>	<p>Relativamente a questo Ambito, l'intenzione dell'Amministrazione Comunale rispetto alle indicazioni regionali era quella di <u>dissentire</u> in ordine alle competenze, ma di adeguare il Piano alle indicazioni stesse.</p> <p>A) <u>Quanto alle competenze.</u></p> <p>La Deliberazione Regionale sottopone ad obbligo di approvazione regionale i progetti relativi a "parte dell'Ambito (passeggiata a mare e ambito A)". Pur ritenendo incongruente e sostanzialmente infondata tale previsione, <u>la si accetta.</u></p> <p>Non è accettabile invece, in quanto non compresa né richiamata nella delibera, l'indicazione contenuta nel voto per cui il progetto unitario delle aree ferroviarie ed adiacenze "sia da sottoporre ad approvazione regionale ai sensi dell'art. 69 comma 5 della LR 36/97". La deliberazione regionale, richiamando il Voto e l'art. 69 LUR, <u>ha sottoposto ad approvazione regionale una precisa parte dell'ambito e non l'altra.</u> Appare evidente la volontà di <u>non prevedere</u> la competenza regionale per tale area.</p> <p>Questo è quanto deduce l'Amministrazione Comunale dalla deliberazione regionale; si demanda alla Provincia, comunque, il giudizio finale sul punto. Si prega di tener conto, peraltro, del fatto che un eventuale ricorso di privati</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale relativo alle aree demaniali al punto "C" della scheda della zona ACR4 sarà inserito il seguente paragrafo: <i>"Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. "</i></p>

	<p>Il Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità ritiene opportuno che l'Ambito stesso "venga ripermetrato escludendo l'area interna al SIC", cosa che non è stata fatta nel Progetto definitivo di PUC; si sottolinea inoltre che per questo Ambito la Regione indica, nel Voto regionale 19/2007 del Nulla Osta n.370 del 06/04/2007, la necessità di sottoposizione dei progetti attuativi ad obbligo di approvazione regionale mentre il Comune contesta la legittimità di tale obbligo nell'ambito della "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al Nulla osta della Regione [...]"; sul punto, oltre a richiamare quanto già espresso nel presente Parere, si evidenzia la necessità di ripermetrare l'Ambito escludendo l'area del SIC.</p>	<p>potrebbe vedere l'Amministrazione soccombente.</p> <p>B) <u>Nel merito.</u></p> <p>Il PUC definitivo si è adeguato al voto regionale e, seppure esplicitandolo in modo incompleto e forse non sufficientemente chiaro, si è adeguato anche ai rilievi della Provincia sul progetto preliminare.</p> <p>Dai rilievi, dalle verifiche, dalle valutazioni effettuate si è stabilito che <u>gli incrementi volumetrici complessivi</u> possono essere pari al 5% dei volumi esistenti (patrimonio edilizio esistente) al fine di contenere tale sviluppo in quantità sostenibili ed eque.</p> <p>Tali incrementi comprendono (si veda la lettera D della scheda d'ambito):</p> <ul style="list-style-type: none"> - ampliamenti dell'esistente (max 15% del singolo edificio oggetto di intervento); - ampliamenti degli edifici a destinazione alberghiera (max 25% del singolo edificio oggetto di intervento); - nuove edificazioni (escluse comunque, così come gli ampliamenti degli edifici residenziali, nella zona A2 centro storico) <p><u>Il complesso di tali "possibilità"</u> deve appunto essere limitato al 5% dell'esistente, che essendo stimato in 360.000 mc fissa pertanto a 18.000 mq il tetto volumetrico complessivo degli incrementi (si veda appunto lettera D della scheda, 3° capoverso).</p> <p>La ripartizione indicata tra le tre tipologie di intervento, sostanzialmente individua in circa 6000 mc la quota destinata alla nuova edificazione (che peraltro la stessa Regione indica "orientativamente" limitata a tale importo, demandandone la verifica e la esatta quantificazione alla redazione del progetto unitario).</p> <p>Si ritiene pertanto di aver adeguato in modo idoneo le previsioni di PUC, demandando peraltro alla Provincia ogni verifica in merito.</p> <p>Per quanto attiene al parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità, viene ripermetrato l'Ambito escludendo l'area SIC che viene compresa nell'Ambito AA2 (che è inedificabile a fini residenziali).</p>	
<p>AR5 - Scogli Rotti</p>	<p>Settore viabilità</p> <p>Si conferma quanto precedentemente espresso nel parere del PUC preliminare, prescrivendo che gli eventuali progetti attuativi di tale ambito un'accessibilità delle aree di parcheggio attraverso percorsi di distribuzione preesistenti, in modo da non costituire nuove interferenze con la S.P. 27.</p> <p>Per l'Ambito in questione si rileva la mancanza di dati quantitativi sulle nuove previsioni nella tab. 3 "Previsioni insediative in termini volumetrici/superficiali", all'interno del Documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale"; inoltre il PUC introduce nuove destinazioni turistico-ricettive nella misura pari al 20% anch'esse non segnalate in tabella.</p> <p>omissis....Preliminarmente la Provincia osserva che in merito ai regimi dell'assetto insediativo in cui sono articolate le varianti che riguardano l'Ambito AR5, esiste una discrepanza tra quanto indicato nel Voto 19/2007 e nel Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità con quanto indicato in DGR 370/2007 per quanto attiene al regime ANI-CE. Nel DGR 370/2007 si fa infatti riferimento al regime IS-CE e non ANI-CE. Inoltre, sempre in merito a tale variante si rileva che, pur essendo stata accolta nel</p>	<p>La tabella 3, inserita nella Relazione Illustrativa Generale viene integrata, come da giusto rilievo contenuto nel Voto Provinciale, precisando le entità degli incrementi volumetrici previsti.</p> <p>Per quanto riguarda i rilievi regionali, la Provincia dà atto che il Piano è stato adeguato correttamente, raccomandando peraltro che si tenga conto delle prescrizioni dell'Ufficio Tutela della Biodiversità, integrando le Norme, e che si verifichi che le destinazioni d'uso non siano tra loro incompatibili. Tali indicazioni vengono inserite nelle Norme della scheda d'Ambito precisando, anche in parziale accoglimento delle indicazioni regionali, le percentuali ammissibili tra le varie</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale all'ultimo comma della lettera B) della "scheda n. 5: Scogli Rotti" viene inserito il seguente comma : " / progetti attuativi di tale ambito dovranno prevedere l'accessibilità delle aree di parcheggio attraverso percorsi di distribuzione preesistenti, in modo da non costituire nuove interferenze con la S.P. 27"</p> <p>In ottemperanza la parere provinciale dopo il secondo comma delle lett. C),D) ed E) della scheda di zona viene aggiunto il seguente paragrafo: "Le varie destinazioni d'uso previste non dovranno risultare tra loro incompatibili, nel rispetto delle</p>

	<p>Progetto definitivo di Piano, essa viene dal Piano stesso controdedotta (si veda la "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]") per quanto attiene alle modifiche normative a cui la Regione subordina l'applicazione di tale variante. Infatti, mentre nel Voto regionale si esplicita che nel nuovo regime normativo NI-CO del PTCP dovranno essere ospitate una "pluralità di funzioni urbane" ritenute proprie di tale regime ed indica espressamente che "la funzione prevalente dovrà essere quindi non di tipo produttivo la cui quota non dovrebbe superare il 30% della volumetria complessiva", nelle Norme di Conformità del Progetto definitivo di Piano la funzione produttiva risulta essere pari al 70% delle funzioni ammesse. In particolare, si afferma per l'Ambito AR5: "la ripartizione delle destinazioni potrà variare purché vengano privilegiate le attività produttive (escluso il commerciale) che non potranno comunque scendere sotto il 70% del volume complessivo". Parimenti, la valutazione dell'Amministrazione comunale resa nella sopraccitata "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" in risposta agli indirizzi regionali si esprime, in merito a detta variante, nei seguenti termini: "[...] Le indicazioni circa le percentuali delle destinazioni non paiono pertinenti", non producendo adeguate motivazioni in merito al non recepimento di tali indicazioni.</p> <p>Tali varianti sono oggetto anche del parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità della Regione Liguria, il quale, formulando prescrizioni in merito, poiché l'ambito AR5 ricade all'interno di SIC, ritiene che la variante sia "ammissibile comunque solo per la porzione che prevede una trasformazione dal TRZ a NI-CO per le aree già edificate" (peraltro indicando altre destinazioni d'uso; si veda al riguardo quanto espresso a seguire nel presente Parere nel paragrafo relativo al "Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità"). Pertanto, alla luce di quanto sopra la Provincia si esprime nei seguenti termini:</p> <p>per quanto riguarda il recepimento delle Varianti al PTCP, assetto insediativo, si ritiene che il Progetto definitivo di Piano si sia adeguato correttamente, pur nell'impossibilità di verificare la congruità della perimetrazione con gli stralci cartografici allegati al Voto 19/2007. Resta inteso che gli interventi riguardanti l'Ambito in questione, che ricade in SIC, dovranno tenere conto delle prescrizioni rese dall'Ufficio Tutela della Biodiversità e le Norme di Piano essere integrate in tal senso;</p> <p>in merito alla definizione delle destinazioni d'uso la competenza resta in capo al Comune purché lo stesso verifichi che esse non risultino incompatibili fra loro e rispetto alle specifiche caratteristiche delle zone prescelte.</p> <p>il Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità detta prescrizioni, in particolare, circa le destinazioni d'uso ammesse, che dovrebbero essere quelle indicate dal parere regionale sul progetto preliminare ("ricettivo con tipologia a locanda, rifugio, servizi escursioni") e circa la necessità di effettuare studi di incidenza in sede di attuazione delle previsioni di piano attraverso PUO. Tuttavia il PUC prevede altro tipo di funzioni, con prevalenza di quelle produttive (che non potranno scendere sotto al 70% del volume complessivo) e, in questo senso, esprime controdeduzione anche rispetto al Voto regionale 19/2007 del Nulla Osta n.370 del 06/04/2007 che indica che la funzione prevalente nell'Ambito non deve essere di tipo produttivo (non superando il 30% del volume complessivo). Inoltre il PUC non prevede esplicitamente l'attuazione delle relative previsioni tramite PUO, facendo piuttosto riferimento ad una non meglio specificata progettazione preliminare unitaria; sul punto, oltre a quanto già espresso nel presente Parere in merito a questo Ambito, dovrà essere previsto un PUO come modalità attuativa delle previsioni di PUC;</p>	<p>destinazioni.</p>	<p><i>specifiche caratteristiche della zona di intervento."</i></p> <p>In ottemperanza la parere provinciale viene indicato che le previsioni dell'ambito dovranno essere attuate tramite "PUO" .</p> <p>A maggiore tutela delle aree sottoposte a SIC viene indicato alla lett. F) della scheda di zona che <i>"Gli interventi riguardanti l'ambito ricadenti nel SIC dovranno essere verificati sulla base di idonea valutazione di incidenza."</i></p>
--	--	----------------------	---

<p>AR6 – Sponda Sinistra Torrente Aquila a levantato di Borgo</p>	<p>Per l'Ambito in questione, con riferimento alla dotazione di spazi ad uso pubblico, si segnala ancora la mancanza di dati relativi al reperimento di aree a verde pubblico attrezzato per le quali lo stesso PUC aveva già evidenziato la carenza nel Progetto Preliminare.</p> <p>Il Voto 19/2007 rileva, rispetto al Progetto preliminare, la possibilità di nuove volumetrie per la realizzazione di strutture ricettive-alberghiere fino ad un tetto massimo di 5000 mc. Tale modifica rispetto il Progetto preliminare non è ritenuta motivata in un Ambito definito "saturo", pertanto nel Voto si prescrive che la soglia massima indicata debba riguardare interventi di ristrutturazione su edifici esistenti e solo in zona ID-CO del PTCP. Il Progetto definitivo di Piano non recepisce l'indicazione di limitare al tetto massimo di 5.000 mc esclusivamente gli interventi sui fabbricati esistenti. Si fa notare, inoltre, nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" che detto Ambito ricade per la maggior parte in regime ID-CO del PTCP non preclusivo alla realizzazione di nuova volumetria. Il Piano provvede ad integrare la Norma d'Ambito escludendo nuove costruzioni dalle aree IS-MA e comprendendo nel tetto volumetrico indicato anche gli ampliamenti dei volumi esistenti per la categoria TA/RTA.</p> <p>La Provincia ritiene necessario che il PUC si conformi al Nulla Osta della Regione Liguria anche in considerazione del rilievo generale formulato con Voto provinciale n. 587/2005 sul Progetto preliminare di Piano, nel quale si era fatto rilevare che la mancata conoscenza del dato sul patrimonio edilizio esistente relativamente agli Ambiti di Riquilificazione non consente di quantificare l'entità degli interventi previsti, determinando una carenza soprattutto negli Ambiti di particolare valenza sotto l'aspetto paesistico-ambientale.</p>	<p>Vanno premessi i motivi delle scelte urbanistiche relative all'area, già esplicitati nei precedenti atti (controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini ed altri). L'Amministrazione Comunale ha ritenuto di escludere in questa zona ogni edificio residenziale, ma di consentire, qualora qualche operatore lo proponesse (cosa tutt'altro che scontata) la creazione di strutture turistico ricettive a servizio del vicino Finalborgo, che è interessato da un notevole flusso turistico ma è praticamente sprovvisto di alberghi (che sono stati aperti negli anni 50/60 tutti nella fascia costiera perché il turismo "allora" era esclusivamente balneare mentre oggi non è più così).</p> <p>A fronte di ciò, recependo parzialmente alcune osservazioni, si è ampliato l'ambito AR6 inserendo zone "libere" (ecco perché l'ambito non è più definibile "saturo" come era nel PUC preliminare) e introducendo la previsione di una quota di nuova volumetria turistico ricettiva.</p> <p>Peraltro il voto regionale prescrive che sia "da escludere la realizzazione di nuovi volumi" in area ISMA o IDMA, indicazione che è stata "puntualmente" recepita nel PUC definitivo (in realtà nell'area non esiste zona IDMA, per cui l'esclusione ha riguardato solo la piccola porzione di ISMA presente).</p> <p>L'altra indicazione regionale che recita "il tetto volumetrico indicato dovrebbe costituire la soglia massima degli incrementi derivanti dalle ristrutturazioni dei volumi oggi esistenti" è stata intesa come indicazione non vincolante (non è relativa, come puntualmente ha premesso la Provincia, ad "indicazioni prescrittive" dei Piani Territoriali Regionali). Peraltro è stata sostanzialmente recepita laddove si è inserita nella scheda di PUC la norma che il "tetto volumetrico indicato costituisce la soglia massima degli incrementi... per la categoria TA/RTA".</p> <p>In ordine alle osservazioni/rilievi della Provincia, stante l'importanza delle previsioni per l'area, estremamente qualificanti in relazione al complessivo disegno programmatico del PUC, si motivano e giustificano nel seguito le scelte effettuate.</p> <p>L'area è prossima a Finalborgo, ma è piuttosto disordinata e disomogenea, contenendo edificazioni recenti (anni 60/70) ed altre più vetuste, attraversata dalla Strada Provinciale per Orco Feglino.</p> <p>E' piuttosto densamente edificata (il volume complessivo esistente è di circa 190000 mc) con alcuni spazi liberi. Si ritiene che uno/due di questi spazi liberi che hanno le caratteristiche per rispettare i parametri urbanistici indicati in PUC, potrebbero essere destinati a realizzazioni turistico/ricettive, estremamente importanti e positive per la zona.</p> <p>Per questo, anche in accoglimento ad osservazioni presentate, è stata modificata la norma originariamente prevista.</p> <p>Si è ritenuto che un'integrazione volumetrica complessiva pari a meno del 3% del volume esistente, e destinata esclusivamente a turistico / ricettivo fosse compatibile, sostenibile, oltretutto auspicabile e foriera di benefiche ricadute sull'economia locale.</p> <p>Stante la prevedibile difficoltà di trovare operatori che modificano le destinazioni esistenti per passare al turistico/ricettivo (ciò che gli consentirebbe peraltro l'aumento del 30% dell'esistente) si ritiene che 1.500 mc circa del "tetto volumetrico" potrebbero essere finalizzati ad ampliamenti e 3.500 mc circa alla realizzazione di una o più nuove strutture alberghiere di pregio".</p> <p>Si richiede pertanto di mantenere la previsione, che appare equilibrata e compatibile con la valenza del sito, con l'integrazione che segue: "La realizzazione di tale intervento (così come quelle relative agli ampliamenti) dovrà essere accompagnata dal reperimento di aree a verde attrezzato pubbliche o di uso pubblico pari ad almeno 0,4 mq/mc in aree idonee, all'interno dell'ambito".</p>	<p>Viene inserita nella scheda d'ambito al punto d) la seguente dicitura: <i>"La realizzazione di tale intervento (così come quelle relative agli ampliamenti) dovrà comunque essere accompagnata dal reperimento di aree a verde attrezzato pubbliche o di uso pubblico pari ad almeno 0,4 mq/mc in aree idonee, all'interno dell'ambito;</i></p> <p>".</p>
---	---	---	--

<p>AR7 – Via Brunenghi fra Marina e Borgo – Via Dante comprendente il Polo Servizi</p>	<p>Per tale Ambito il Progetto Definitivo di Piano rivede l'assetto dello stesso, suddividendolo in tre zone di intervento D/1 D/2 D/3 all'interno delle quali attuare le previsioni insediative. In relazione alle previsioni volumetriche si richiedono chiarimenti poiché secondo quanto indicato nelle Norme di Conformità, la volumetria complessiva (D/1 e D/2) è pari a 36000 mc, diversamente da quanto indicato invece all'interno della tab. 3 "Previsioni insediative in termini volumetrici/superficiali" (all'interno del Documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale") che riporta solo 10000 mc. Si richiedono inoltre chiarimenti in merito all'effettiva dotazione di spazi pubblici, poiché nelle Norme di Conformità per D/1 e D/2 sono previsti rispettivamente 4000 mq da destinare ad "aree pubbliche/uso pubblico (verde – giardini), diversamente da quanto riportato in tab.4 "Nuove funzioni pubbliche" (6800 mq). Si chiedono altresì chiarimenti in merito alla voce "altri parametri urbanistici" della Norma d'ambito all'interno della quale la "volumetria complessiva teoricamente ammessa è pari a 10000 mc, oltre a quanto previsto al punto D) ovvero per D/1 D/2 D/3".</p> <p>Il Voto 19/2007 non ammette ulteriori incrementi volumetrici previsti dal Progetto definitivo di Piano nelle aree ID-MA del PTCP oltre a quelli relativi al tetto volumetrico di 3500 mc previsto per la zona di ristrutturazione urbanistica D3. Tale indicazione non viene accolta dal Piano, che controdeduce osservando come la stessa esuli dalle competenze della Regione e non sia sufficientemente motivata. Si ritiene necessario che la controdeduzione fornita sia adeguatamente motivata non limitandola al solo riferimento sulle competenze Regionali piuttosto alla specificazione di dettaglio e giustificazione delle previsioni di Piano in merito alle ricadute sull'assetto urbanistico e paesistico dell'ambito. Inoltre si richiama il voto provinciale sul Progetto preliminare n.587/2005 che richiedeva di riconsiderare le modalità attuative delle nuove previsioni insediative.</p>	<p>In relazione alle <u>richieste di precisazioni contenute nel voto provinciale</u>, si relaziona quanto segue: nella zona D1/D2, zona specifica di ristrutturazione urbanistica, è prevista la demolizione degli edifici esistenti per mc 24.000 e la realizzazione, a fronte di ciò, di mc 36.000 di nuova edificazione. Nella zona D3 è prevista una possibilità edificatoria pari a mc 3500 massima, secondo i parametri urbanistici indicati nella scheda. Trattasi di previsioni specifiche, già inserite nel PUC preliminare, ridotte e precisate sulla base dei pareri sovraordinati. Oltre a quanto sopra sono consentiti nel resto dell'ambito interventi di ristrutturazione urbanistica con eventuali incrementi volumetrici, sopraelevazioni contenute nell'altezza massima prevista e nuove edificazioni nel rispetto dei parametri urbanistici fino al limite del 3% della volumetria esistente nell'ambito (che è pari a circa mc 380.000) e comunque non oltre 10.000 mc complessivi (che in realtà è pari al 2,6% dell'esistente). La tabella 3, inserita nella Relazione Illustrativa Generale viene corretta e precisata come da indicazioni della Provincia. Per la realizzazione degli interventi nelle zone D1/D2 dovranno essere reperiti almeno mq 8.000 di aree pubbliche e di uso pubblico (si veda Scheda d'Ambito, punto D). le restanti aree indicate in tabella (mq 2800) dovranno essere reperite in concomitanza con l'attuazione dei restanti interventi indicati (zona D3 ed interventi diffusi). La tabella 4 viene specificata in tal senso (ossia secondo le previsioni della scheda d'ambito). In ordine alle modalità attuative, in risposta alle indicazioni del voto provinciale, si precisa che le previsioni relative all'ambito potranno essere attuate con le modalità previste all'art. 48 punto 1 comma a della LR 36/97, con possibilità di attuazione separata dei due sub ambiti a monte ed a valle di Via del Cigno.</p> <p>In ordine <u>all'invito della Provincia ad approfondire e motivare la controdeduzione al voto regionale</u> "non limitandola al solo riferimento alle competenze" si relaziona quanto segue. In realtà non si tratta solo di "competenze" ma di "applicazione" o "interpretazione" delle norme. Infatti risulta difficile controdedurre rispetto ad un Ente che disattende indicazioni dei suoi stessi Piani Territoriali, dando prescrizioni infondate ed, a fronte di eventuali ricorsi, illegittime. Le Norme di Attuazione del PTCP, prevedono per l'IDMA: - tale regime si applica là dove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione e un corretto inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio; - sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione delle preesistenze ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento purché nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico; - per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità ed ai parcheggi, sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento. Come può la Regione a fronte di tale norma, da lei stessa emanata, prescrivere che è consentito intervenire (per mc 3500) su un singolo lotto (di mq 4000 circa) e per tutta la restante IDMA (circa mq 80.000) non può essere "ammesso alcun incremento volumetrico"? E' evidente la contraddizione. Peraltro tale "comportamento" è ripetuto nel voto regionale ed è stato puntualmente controdedotto per altri casi (come per l'ambito AR9 nel quale la Provincia ha ritenuto la controdeduzione comunale adeguata e coerente). In sostanza e sinteticamente si ritiene che la Regione o prescrive di variare il PTCP (come ha fatto in alcuni casi andando "oltre" le richieste comunali) o ne accetta le norme (si</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale alla lettera F) della scheda di zona verrà inserito il seguente paragrafo: <i>"In ordine alle modalità attuative, si precisa che le previsioni relative all'ambito potranno essere attuate con le modalità previste all'art. 48 punto 1 comma a della LR 36/97, con possibilità di attuazione separata dei due sub ambiti a monte ed a valle di Via del Cigno."</i></p> <p><i>La norma viene integrata con la dicitura: "Gli eventuali incrementi di volume in zona IDMA dovranno essere tali da rientrare nella</i></p>
--	---	--	---

		<p>ammette qui che è curioso dover rivolgere queste osservazioni all'Ente superiore). Pertanto e peraltro la norma viene integrata con la dicitura: "Gli eventuali incrementi di volume in zona IDMA dovranno essere tali da rientrare nella compatibilità delle norme del PTCP" come già si è fatto per altri casi.</p> <p>I limitati incrementi ammissibili sono stati introdotti proprio perché ritenuti compatibili con le norme di PTCP: in modo evidente in aree TU, in modo "condizionato" in area IDMA dove la situazione complessiva in atto (non così positiva, peraltro) non è sicuramente "suscettibile di essere compromessa da contenute integrazioni del tessuto edilizio" per cui interventi di "contenuta integrazione dell'insediamento", come sono certamente quelli limitati al 3% dell'esistente, paiono appunto ammissibili..</p> <p>Escludendo quelli "anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, che sarebbero peraltro consentiti dal PTCP</p>	<i>compatibilità delle norme del PTCP.</i>
AR8 – Monte - Manie	<p>- Il Voto 19/2007 rileva che gli interventi di ristrutturazione urbanistica, con la possibilità di loro accorpamento e trasferimento in altro sedime e senza individuazione delle nuove aree in cui sarebbero localizzati, potrebbero determinare alterazioni delle caratteristiche insediative del sito. Il Piano accoglie l'indicazione regionale integrando opportunamente la Norma d'Ambito.</p>	<p>La Provincia ritiene adeguate ed opportune le integrazioni e/o le risposte fornite dal Comune al voto regionale e non espone rilievi specifici.</p>	
AR9 – S. Bernardino	<p>- Varianti da ID-MA ad ANI-CE, da IS-MA ad ID-MA, da ID-MA ad IS-MA, ricadenti nell'Ambito di Riqualficazione AR9 "San Bernardino".</p> <p>L'accoglimento delle indicazioni regionali induce il Progetto definitivo di Piano alla modifica della perimetrazione dell'Ambito (porzione nord-ovest) rispetto al Progetto preliminare. Si ritiene che il Piano si sia correttamente adeguato, ferma restando l'impossibilità, come sopra richiamato, di verificare la congruità della perimetrazione con gli stralci cartografici allegati al Voto 19/2007.</p> <p>L'ambito è interessato dalla ex zona C7 del PRG del '78, per il quale l'A.C. conferma la possibilità di nuova costruzione (pari a 6.000 mc). Il Voto 19/2007 ritiene che "tale dimensionamento non appare conforme con l'attuale regime del PTCP" e che la Norma d'Ambito non sia univoca allorquando afferma di non prevedere alcuna trasformazione per detto Ambito. Pertanto, la Regione Liguria esprime una non ammissibilità in merito alla realizzazione della zona C7. Nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" si producono le seguenti controdeduzioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'insediabilità per tale zona è stata già accordata tramite uno SUA adottato ed in via di perfezionamento (voto CTUP n. 423/99) . Il Parere provinciale sullo SUA propone, infatti, di riconsiderare la distribuzione dell'edificato, ma non mette in dubbio la realizzabilità delle volumetrie proposte ricadenti in ID-MA; - la Norma d'Ambito è coerente. In essa, infatti è espressamente stabilito che "L'Ambito AR9 è da considerarsi saturo e pertanto non sono previsti aumenti del carico insediativo, ad eccezione dell'attuale P.P. della zona omogenea C7 del PRG del '78." <p>La Provincia ritiene adeguate le controdeduzioni di cui sopra fornite dal Comune.</p> <p>Inoltre, sempre per l'Ambito 9, il Voto 19/2007 esprime perplessità in merito all'attribuzione di un incremento pari al 30% dell'esistente per operazioni di trasformazione verso funzioni ricettive (anche mediante costruzione di nuovi edifici "pertinenziali") e prescrive, pertanto, che ognuno di questi interventi debba essere sottoposto a valutazione regionale in merito al rilascio dell'autorizzazione paesistica. Il Progetto definitivo di Piano respinge tale indicazione (che, si fa notare, non è richiamata in Delibera di Giunta) ed integra la Norma d'Ambito con la seguente specificazione: "Gli incrementi di volume dovranno essere tali da rientrare nella compatibilità delle norme del PTCP". La Provincia ritiene adeguata la risposta fornita in merito dal Comune.</p>	<p>La Provincia ritiene adeguati ed opportune le integrazioni e/o le risposte fornite dal Comune al voto regionale e non espone rilievi specifici.</p>	
AR10 – Marina / Via Caviglia	NESSUNA OSSERVAZIONE		

<p>AR11 – Pia Nuova</p>	<p>Per l'Ambito AR11 il Progetto Preliminare di PUC prevedeva la suddivisione in due sub-ambiti, AR11a caratterizzato da fasce coltivi ed uliveto e AR11b all'interno del quale attuare le previsioni insediative. Nell'ambito del Progetto Definitivo il PUC modifica tali previsioni proponendo di accorpate i due sub-ambiti. Si richiedono chiarimenti in merito alla previsione della Norma d'ambito ove si afferma l'esistenza di un "intervento da confrontare con altre iniziative eventualmente proposte, da realizzare all'interno delle Aree AR11/A1 e AR11/A2". Si richiedono chiarimenti in merito all'iter procedurale "non perfezionato" relativo alla struttura turistico – ricettiva da realizzare in alternativa alla prevista area di sosta per i camper, nonché la volumetria e la tipologia dell'intervento. Si segnala inoltre il permanere della carenza di dati quantitativi di aree a verde pubblico all'interno della tab. 4 di cui sopra, carenza già evidenziata in fase di Progetto Preliminare dal PUC stesso.</p> <p>Il Voto regionale ritiene incongrua con i regimi del PTCP (ID-MA e IS-MA) la previsione di nuove aree di edificazione introdotte dal Progetto definitivo di Piano e sottopone l'eventuale attuazione della previsione ad approvazione regionale. Il Progetto definitivo di Piano introduce nella Norma d'Ambito l'indicazione della garanzia di compatibilità con il PTCP relativamente alle previsioni in esso contenute e respingendo, di fatto, la sottoposizione ad approvazione regionale. La Provincia ritiene adeguata la risposta fornita in merito dal Comune.</p>	<p>Anche in questo caso la Provincia ritiene adeguata la risposta alle osservazioni regionali. La stessa Provincia richiede però alcune precisazioni ed informazioni.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. la dicitura "intervento da confrontare con altre iniziative eventualmente proposte, riguardante le aree AR11/A1 AR11/A2" era intesa a specificare che tali proposte (oggetto di osservazioni di cittadini nella fase del PUC definitivo) dovranno essere valutate nell'ambito delle procedure e del "tetto volumetrico" previsto al punto D della stessa scheda di Ambito. La dicitura viene corretta in tal senso, ad evitare equivoci. 2. nell'area identificata nel PUC come AR11/E1 aveva avuto parere favorevole in sede di procedimento concertativo, nell'ambito dei "Patti Territoriali della Provincia di Savona" , una struttura turistico ricettiva (RTA) di consistenza volumetrica. Tale intervento non fu realizzato (né fu rilasciato permesso di costruire) in quanto ritenuto non conforme alle norme regolanti i "Patti" non per motivi urbanistici bensì civilistici ed economico / gestionali. La norma prevede che una eventuale riproposizione di volume ridotto, nel rispetto dei parametri d'ambito, debba essere valutata entro il già citato "tetto volumetrico" di cui al punto D della scheda d'Ambito. 3. vengono precisate le quantità di aree a verde pubblico da realizzare in questo Ambito, inserendone le previsioni in Tabella 4. 	<p>Si corregga la dicitura eliminando l'inopportuno "confronto" ma precisando che "le proposte dovranno essere valutate nell'ambito delle procedure e del "tetto volumetrico" previsto al punto D"</p>
<p>AR12 - Calvisio</p>	<p>Settore viabilità. Le scarse indicazioni del progetto definitivo non sono esaustive rispetto alla valutazione del precedente parere in ordine alla problematiche viabilistiche ivi rappresentate . pertanto si prescrive che ogni intervento nella rete stradale esistente venga progettato in un unitario contesto di soluzioni infrastrutturali (soprattutto nel rapporto tra intervento di adeguamento alla viabilità comunale esistente e interferenze con la viabilità di ordine superiore) e non venga posto in attuazione in assenza del preventivo parere dell'organo provinciale.</p> <p>Le previsioni di tale Ambito sono strettamente connesse all'attuazione del Piano Particolareggiato C12 per il quale erano stati richiesti chiarimenti. In merito a tale Piano Particolareggiato il Progetto Definitivo specifica che è stato modificato il perimetro dello SUA senza cambiarne le previsioni. In merito a quanto sopra si richiedono chiarimenti relativi alle previsioni del P.P. Inoltre si segnala ancora la mancanza di dati relativamente alla realizzazione del "Residence Alberghiero".</p> <p>Variante da IS-MO-B ad IS-MA, ricadente nell'Ambito di riqualificazione AR12 "Calvisio". In ordine a tale Variante, proposta in sede di Progetto preliminare e non successivamente richiamata in sede di Progetto definitivo, la Regione Liguria ritiene congruo procedere con l'aggiornamento del PTCP, stralciando una porzione di IS-MO-B residua non utilizzata dal PEEP ed attribuendole il regime IS-MA, "fermo restando che la restante IS-MO-B è da considerare satura ad avvenuto completamento del PEEP". L'accoglimento delle indicazioni regionali induce il Progetto definitivo di Piano alla modifica della perimetrazione dell'Ambito rispetto il Progetto preliminare. Si ritiene che il Piano si sia correttamente adeguato, fermo restando l'impossibilità, come sopra richiamato, di verificare la congruità della perimetrazione con gli stralci cartografici allegati al Voto 19/2007.</p> <p>-</p>	<p>Vengono forniti i dati richiesti dalla Provincia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. il P.P. dell'area C12 ex 167 di Calvisio, previsto in PRG è stato recentemente approvato dalla Conferenza dei Servizi Deliberante in data 02.05.2007 ed è vigente. Prevede una volumetria residenziale di mc 27.249 per n. 79 unità residenziali da destinare a prima casa. Prevede altresì aree da destinare a parcheggio pubblico per mq 3810, a verde pubblico per mq 23975, a servizi comuni per mq 400. E' in via di pubblicazione il bando per l'assegnazione dei tre lotti che compongono il piano a soggetti aventi i requisiti richiesti. 2. il Residence Alberghiero (RTA) è stato realizzato, autorizzato tramite procedimento concertativo nell'Ambito dei "Patti Territoriali"; la capacità ricettiva di tale struttura è già compresa nelle previsioni del "Programma di Capacità ricettiva" contenuto nel PUC. <p>La Provincia ritiene che il PUC definitivo si sia correttamente adeguato alle indicazioni regionali.</p>	<p>Ottemperando al parere provinciale viene introdotto all'art. 17 delle N.G.A il seguente comma :" <i>ogni intervento nella rete stradale esistente di competenza provinciale deve essere progettato in un unitario contesto di soluzioni infrastrutturali (soprattutto nel rapporto tra intervento di adeguamento alla viabilità comunale esistente e interferenze con la viabilità di ordine superiore) e non possa essere posto in attuazione in assenza del preventivo parere dell'organo provinciale;</i>"</p>

<p>AR13 Zona Sportiva Calvisio. Turistico Pia –</p>	<p>Per tale Ambito il PUC, nella stesura del Progetto Definitivo, ha modificato l'assetto complessivo, suddividendolo in cinque zone all'interno delle quali sono previsti interventi di tipo turistico-ricettivo, residenziale, attività produttive e legate al tempo libero.</p> <p>In merito alle previsioni turistiche si richiedono chiarimenti sulla volumetria realizzabile, in particolare se il dato riportato nella tab. 3 di cui sopra (3200mc) è riferito anche al centro alberghiero o solo "all'ulteriore edificio" previsto. Infine, si richiedono chiarimenti in merito agli edifici "agroindustriali" per i quali il Piano prevede anche destinazioni ricettive finalizzate al soggiorno degli ospiti.</p> <p>Il Progetto definitivo di Piano conferma le previsioni del progetto preliminare e anche il suo apparato normativo. Nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" si afferma l'avvenuto adeguamento al Parere della Provincia (Voto 587/2005). In merito a questo si ribadisce quanto rilevato, nel presente Parere, nella parte di valutazione di Conformità del Piano rispetto al Voto provinciale n. 587 del 2005.</p>	<p>In risposta alle richieste della Provincia si relaziona quanto segue:</p> <p>Nella zona 2 dell'Ambito sono presenti n. 4 edifici di vetusta costruzione e di pregio (ville padronali e pertinenze), oggi pressoché inutilizzati. Ovviamente potrebbero sempre essere recuperati dai proprietari all'uso residenziale tramite semplici opere manutentive, senza aumenti di volume (come consente il PRG ed il PUC).</p> <p>Il PUC ha però ritenuto di individuare in quest'area una potenzialità turistico – ricettiva e le caratteristiche urbanistiche ed ambientali per realizzare un centro alberghiero di pregio. Qualora gli edifici in oggetto (si ribadisce: oggi a destinazione residenziale) fossero oggetto di cambio di destinazione per adibirli ad albergo, potrà esser edificato un nuovo edificio, di volumetria massima pari a mc 3200 per contenere gli spazi comuni necessari ad una moderna struttura (sale congressi, piscina, sauna/centro benessere, sala ristorante, sale giochi e simili); ciò anche nella considerazione che gli edifici esistenti non sono idonei a contenere tali funzioni (la ristrutturazione degli immobili esistenti dovrà rispettare le caratteristiche architettoniche e tipologiche degli stessi).</p> <p>La volumetria indicata è riferita pertanto alla nuova edificazione (subordinata, lo si ribadisce, al cambio di destinazione del complesso).</p> <p>Gli edifici destinati ad attività produttive legate alla produzione agricola ed alla trasformazione e vendita diretta di prodotti agricoli naturali o lavorati (agro industriali o, forse meglio, agro artigianali) possono avere limitate porzioni destinate al soggiorno degli ospiti che nella struttura possono seguire stages finalizzati ad apprendere tecniche di trasformazione/conservazione di prodotti, anche collaborando nelle attività stesse (oltre che ovviamente visitando il territorio per conoscerne le caratteristiche e le risorse).</p>	
<p>AR14 – Zona costiera Pia / Varigotti</p>	<p>Il parere provinciale non contiene prescrizioni di legittimità per tale ambito.</p> <p>Il Voto 19/2007 prescrive per questo Ambito prossimo alla costa, di escludere gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ammettendo solo interventi volti alla conservazione. Il Piano non accoglie l'indicazione regionale, ma integra la Norma d'Ambito nel seguente modo: "La ristrutturazione urbanistica deve essere preordinata ad una effettiva riqualificazione di volumi incongrui senza determinare disaggregazioni dei volumi esistenti diversi o comunque tali da non comportare sostanziali alterazioni alle connotazioni di tale ambito". Si ritiene che il Comune debba meglio specificare la suddetta integrazione normativa la quale, ad oggi, non è in grado di garantire effettivamente uno sviluppo congruo con i caratteri paesistici dei luoghi, ovvero adeguarsi al Voto regionale.</p>	<p>In realtà l'adeguamento normativo ha seguito gli stessi criteri adottati per l'ambito AR8 (peraltro assai simile per posizione e giacitura) per il quale, appunto, le indicazioni regionali erano state identiche.</p> <p>In tal caso la Provincia ha ritenuto che il Comune abbia "opportunamente integrato" le Norme d'Ambito.</p> <p>Ed in effetti l'integrazione appare sostanzialmente idonea; a maggiore specificazione si aggiunge alla prescrizione una ulteriore cautela: "Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno garantire uno sviluppo congruo e compatibile con i caratteri paesistici dei luoghi, in conformità alle norme di PTCP." Pur non essendo stato specificamente espresso nei pareri sovraordinati, viene richiamata anche in quest'ambito la norma relativa alle aree demaniali.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale sulle aree demaniali sarà inserito al comma "C" della scheda della zona AR14 viene inserito il seguente comma <i>"Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. "</i></p> <p>Al fine di accogliere il parere provinciale, a maggiore specificazione, si aggiunge alla prescrizione una ulteriore cautela al fondo del comma c) delle schede di zona: <i>"Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno garantire uno sviluppo congruo e compatibile con i caratteri paesistici dei luoghi, in conformità alle norme di PTCP. In ogni caso sono esclusi dagli interventi di ristrutturazione urbanistica gli edifici edificati ante 1950 che presentano caratteristiche di pregio ambientale."</i></p>

<p>AR15 – Porto ed adiacenze</p>	<p>Il parere provinciale non contiene prescrizioni di legittimità per tale ambito.</p> <p>Il Voto 19/2007 prescrive di sottoporre la previsione di progetto, comportante cambio di destinazione d'uso relativo al fabbricato ex discoteca "Covo" (di cui si propone una funzione ricettiva), ad approvazione regionale. Il Progetto definitivo di Piano respinge tale indicazione. La Provincia ritiene adeguata la risposta fornita in merito dal Comune.</p> <p>-</p>	<p>La risposta del Comune ai rilievi regionali è ritenuta adeguata dalla Provincia.</p>	
<p>AR16 – Gorra - Bracciale</p>	<p>Settore viabilità</p> <p>E' stato approvato lo studio fattibilità per la realizzazione di una variante all'attraversamento del centro abitato di Gorra; il presente parere non ravvisa pertanto elementi per esprimersi sulle alternative comunali, che vengono pertanto intese quali schema di riferimento programmatico e saranno oggetto di eventuali e puntuali approfondimenti nell'ambito delle evoluzioni dello studio di fattibilità sopra indicato;</p> <p>per quanto riguarda l'Ambito di riqualificazione AR16.a, il Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità "ritiene opportuno stralciare la previsione inerente l'adeguamento/integrazione della viabilità nell'area in questione", tale previsione costituisce invece, anche nel Progetto definitivo, "l'obiettivo primario e principale del PUC" per quest'area, che "è innanzitutto quello di migliorare la viabilità dell'ambito"; alla luce di quanto sopra si richiede o che vengano stralciate le previsioni inerenti l'adeguamento/integrazione della viabilità nell'area in questione e, conseguentemente, ridefinite le scelte di Piano per questo Ambito oppure che le Norme di PUC indichino esplicitamente la necessità di sottoporre ogni previsione relativa l'adeguamento/integrazione della viabilità nell'area in questione a Valutazione di Incidenza presso i competenti uffici regionali.</p>	<p>Si inseriscono le prescrizioni/indicazioni relative alla viabilità e la necessità di sottoporre ogni previsione relativa l'adeguamento/integrazione della viabilità nell'area in questione a Valutazione di Incidenza presso i competenti uffici regionali.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale verrà inserito nella scheda al paragrafo "b1-b2-b3 infrastutture – servizi –dotazione di parcheggi", dopo il quinto comma , quanto segue : " <i>La provincia di Savona ha redatto studio di fattibilità che sviluppa la 1° soluzione da considerarsi pertanto prioritaria;</i> "</p> <p>All'ultimo comma della lettera "C)" delle schede di zona viene inserito il seguente comma : " <i>I progetti di opere ed infrastrutture ricadenti in area S.I.C. dovranno essere accompagnati da Valutazione di incidenza da sottoporre all'approvazione degli organi competenti.</i>"</p>
<p>AR16 B</p>	<p>Per tale Ambito non è ancora chiaro quale funzione il PUC intende insediare, poiché come era già stato evidenziato in fase di Progetto Preliminare, il Piano prevede la possibilità di realizzare "insediamenti produttivi compatibili, ovvero strutture ricettive con impianti sportivi [...]". Il Voto 19/2007 respinge la richiesta di variante da ANI-MA ad IS-MO-B del PTCP; in esso si fa rilevare: la possibilità edificatoria teorica pari al 17.940 mq; l'indeterminatezza della destinazione d'uso, la presenza di vincolo dovuto ad un incendio recente. A fronte di queste considerazioni la Regione Liguria esprime perplessità anche in merito alla classificazione di Piano attribuita all'area (Distretto di Trasformazione piuttosto che Ambito di Riqualificazione). Alla luce di quanto sopra il Voto 19/2007 si esprime nei seguenti termini: "Si ritiene che l'approvazione di una variante al PTCP che aggiorni il vigente regime debba essere effettuata nel contesto della approvazione di un progetto dal quale si possa desumere l'esito conclusivo dell'intervento di riqualificazione o di trasformazione". Pertanto si demanda l'approvazione della variante richiesta alla approvazione regionale del progetto di riqualificazione". Il Progetto definitivo di Piano integra la Norma d'Ambito nel seguente modo: "L'entità di tali interventi potrà essere valutata nel contesto di un progetto dal quale si possa desumere l'esito conclusivo di riqualificazione o di trasformazione, nell'ambito del quale potrà valutarsi anche un'eventuale variante al PTCP".</p> <p>La Provincia ritiene che l'integrazione normativa di cui sopra non sia adeguata e debba essere riformulata in maniera tale da recepire chiaramente la prescrizione regionale.</p> <p>Ancora dal Voto Provinciale: "si segnala inoltre come ad oggi permanga l'assenza di dati relativi allo stato di attuazione del "Campeggio Villa Messea".</p>	<p>I rilievi regionali e provinciali impongono una più precisa e puntuale riformulazione della Norma.</p> <p>Essendo oggi esistente, in tale sub-ambito, un'attività industriale (centrale di betonaggio per calcestruzzi) non può escludersi la conferma di tale destinazione, per la quale vengono fissati specifici i parametri urbanistici.</p> <p>Essendo auspicabile nel medio/lungo periodo, una trasformazione compatibile del sito tramite l'eliminazione dell'attività esistente comunque incongrua (perché isolata, inserita in un intorno coltivo/boschivo) si forniscono anche i parametri urbanistici per la trasformazione e la destinazione turistico-ricettiva con aree di servizio/pertinenza.</p> <p>La lettera C della scheda d'Ambito è modificata/integrata di conseguenza. Qualunque progetto di riqualificazione e trasformazione del sito presuppone una variante al PTCP (la zona è rimasta, forse inopportuna, ANIMA) per cui tale progetto dovrà essere sottoposto all'approvazione regionale.</p> <p>Il Campeggio Villa Messea viene evidenziato in cartografia nella posizione in cui è stato parzialmente edificato (oggi sospeso) indicando anche le aree contermini che potrebbero consentire di completarlo: esso è ubicato in Ambito Agricolo 10 a) e non in questo AR16. Nella relativa scheda d'Ambito vengono precisate le norme relative al possibile recupero/completamento di tale struttura, nell'ambito della destinazione ricettiva.</p>	<p>Accogliendo la prescrizione provinciale alla lettera C) della scheda di zona sono inseriti i seguenti parametri : " <i>L'area potrà essere attuata mediante P.U.O. di interesse regionale. Destinazioni Alternative : AI e TA.</i></p> <p><i>Parametri edilizi in caso di destinazione AI:</i></p> <p><i>Rc: 10 % del lotto max 3000 mq</i></p> <p><i>Hmax : 10m</i></p> <p><i>Dc = 8,00 ml.</i></p> <p><i>Df = 16,00 ml.</i></p> <p><i>Ds = 5,00 ml.</i></p> <p><i>Parametri edilizi in caso di destinazione TA:</i></p> <p><i>Iv: 0.09 mc/mq max 3000 mc</i></p> <p><i>Hmax : 10m</i></p> <p><i>Dc = 5,00 ml.</i></p> <p><i>Df = 10,00 ml.</i></p> <p><i>Ds = 5,00 ml. "</i></p> <p>Inserimento in cartografia del perimetro della struttura ricettiva realizzabile e, nelle norme d'abito delle regole di completamento.</p>

<p>AR17 - Malpasso</p>	<p>- Il Voto 19/2007 richiama la necessità di avviare una progettazione di dettaglio dell'area, anche in conformità con quanto previsto dal PTC della Costa della Regione Liguria. "Tale progettazione, necessariamente di iniziativa pubblica, è da assoggettare ad approvazione regionale". In sua assenza sono ammessi esclusivamente interventi connessi alla funzione stagionale della spiaggia. Nella Delibera di Giunta 370/2007 e nello stesso documento di notifica della Deliberazione di Giunta (Prot. 55426-537 del 20 aprile 2007), si conferma che le previsioni relative a tale Ambito sono sottoposte ad obbligo di approvazione regionale. Inoltre, l'Ufficio della Tutela della Biodiversità (l'area è interessata dalla presenza di un SIC) fa presente nel proprio parere che "la documentazione fornita in sede di definitivo non aggiunge alcun elemento capace di determinare una diminuzione delle preoccupazioni rispetto alle considerazioni espresse sul progetto preliminare". Il Progetto definitivo integra la Norma d'Ambito nel seguente modo: "L'attuazione delle scelte del PUC è subordinata alla progettazione di dettaglio dell'area, finalizzata alla rinaturalizzazione delle aree degradate e al recupero di spazi pubblici o di interesse pubblico; tale progettazione, risulta il presupposto per la valutazione di un eventuale miglior utilizzo delle risorse del sito, nell'ambito del quale potrà valutarsi anche un'eventuale variante al PTCP. In assenza di tale progetto potranno essere ammessi esclusivamente interventi connessi alla funzione stagionale o interventi di manutenzione o sistemazione superficiale delle aree". Preso atto della volontà di adeguamento espressa dal Comune, si ritiene che l'integrazione normativa di cui sopra non sia formulata in maniera del tutto coerente ed univoca rispetto all'effettiva subordinazione dell'area a progetto di approvazione regionale. Pertanto se ne richiede adeguata riformulazione.</p>	<p>La norma già introdotta nel PUC definitivo in esito alla volontà di adeguamento espressa dal Comune, viene riformulata o meglio integrata, chiarendo in modo coerente ed univoco che il progetto o i progetti di dettaglio dell'area dovranno essere sottoposti ad approvazione regionale come imposto dalla DGR 370/07. Ciò peraltro è determinato dagli atti: essendo stata negata (o meglio demandata alla fase progettuale) la richiesta di variante al PTCP ed essendo rimasta l'area, in gran parte, classificata come ANICE, è scontato che ogni progetto di recupero dovrà contenere una richiesta di variante al PTCP, di competenza regionale.</p> <p>Pur non essendo stato specificamente espresso nei pareri sovraordinati, viene richiamata anche in quest'ambito la norma relativa alle aree demaniali.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale relativo alla competenza regionale sul progetto unitario si specifica all'ultimo comma della lett. C) della scheda che l'approvazione del progetto unitario è di competenza regionale.</p> <p>In ottemperanza al parere provinciale relativo alle aree demaniali al punto "C" della scheda della zona AR17 sarà inserito il seguente paragrafo: <i>"Aree Demaniali : In ordine agli interventi sulle aree demaniali si richiamano le norme contenute nell'appendice n. 3 della N.G.A. "</i></p>
<p>Osservazione generale</p>	<p>Si richiede la correzione materiale delle Tav. 2, 5a, 5b, 6a, 6b, 6c in cui permane l'indicazione del DT3 ad oggi stralciato.</p>		<p>Vengono corrette le tavole 2, 5°, 6°, 6b, 6c eliminando la dicitura DT3, non più esistente.</p>
<p>Ambiti Agricoli</p>	<p>In generale, per quanto riguarda gli Ambiti agricoli si evidenzia che i rilievi della Regione Liguria hanno comportato l'esclusione delle aree di "concentrazione volumetrica" nelle aree classificate ANI-MA o di conservazione. Tale indicazione non è accolta in sede di Progetto definitivo di Piano richiamando per le zone ANI-MA i contenuti del documento congiunto Regione Liguria – Soprintendenza ai Beni Architettonici ed Ambientali della Regione Liguria. Si ritiene che il PUC debba adeguarsi alle prescrizioni dell'Amministrazione regionale cui compete la valutazione degli interventi ammissibili in aree non insediabili o di conservazione secondo il PTCP.</p> <p>in relazione alla esclusione di concentrazioni volumetriche in Aree agricole ricadenti in SIC, proposta nell'ambito del Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità (per gli Ambiti Agricoli 6 e 7) tale esclusione è contestata dal Comune nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al Nulla osta della Regione [...]". In tale relazione in particolare si scrive: "se pure è logico che le aree di Concentrazione Volumetrica debbano essere localizzate in siti che possono a ragione essere definiti i più idonei a tal fine, e se è pur vero che la localizzazione all'interno di un SIC potrebbe essere potenzialmente fonte di disturbo, considerato però la necessità di una valutazione fatta su effettive possibilità attuative – mediando motivazioni di carattere ambientale con altre di carattere sociale ed economico, specificamente legate al luogo prescelto – non si comprende il totale diniego alla realizzabilità delle tre Concentrazioni volumetriche in oggetto (per quanto, visto il numero limitato, non cambi nella sostanza la globalità delle previsioni negli Ambiti AA6 e AA7), né il perché delle altre riduzioni indicate motivate con il solo riferimento alla mancanza di precisazioni da parte del Comune. Peraltro risulta che lo stesso Settore per la Tutela della Biodiversità ha rilasciato autorizzazioni alla edificazione di nuovi fabbricati in area SIC, anche nel Comune di Finale Ligure, conducendo la prevista e necessaria istruttoria del caso". Pur ritenendo valide le motivazioni addotte dal Comune in risposta al Parere del dell'Ufficio Tutela della Biodiversità, la Provincia evidenzia comunque la necessità, da esplicitarsi nelle Norme di Piano, di sottoporre a Valutazione di incidenza, presso i competenti uffici regionali, le previsioni di Piano relative agli Ambiti Agricoli e ricadenti in SIC.</p>	<p>Precisato che la competenza regionale riguarda le aree di conservazione ma non le aree non insediate, si precisa ulteriormente (era già contenuto nelle NGA) che nelle zone ANIMA o di conservazione non sono ammessi interventi di nuova edificazione.</p> <p>Si accoglie senz'altro la prescrizione provinciale, derivante dal parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità, di sottoporre a Valutazione di Incidenza, presso i competenti uffici regionali, le previsioni di Piano relative agli Ambiti Agricoli per le porzioni ricadenti in SIC.</p>	<p>Al fine di meglio evidenziare l'adeguamento al parere regionale all'ultimo comma dell'art. 6 cat. RA) punti 2.1- 2.2 viene inserito quanto segue: <i>"L'edificazione dei fabbricati indicati nel presente articolo non è ammessa nelle Zone ANI-MA di PTCP."</i></p> <p>Negli ambiti agricoli e naturalistici ricadenti in zona SIC alla lettera L) delle schede viene inserito il seguente comma : <i>" L'ambito ricade parzialmente in zona S.I.C. quindi come indicato nella scheda sottostante qualunque intervento previsto in quest'area dovrà essere accompagnato, all'atto della presentazione della pratica abilitativa, da una relazione comprovante la non-interferenza con le valenze ecosistemiche (anche in fase di cantiere) e, nei casi previsti dalla normativa regionale vigente, essere accompagnato da specifica relazione di incidenza a norma della DGR 646/2001, della DGR 328/2006 e s.m.i. da sottoporre all'approvazione dei competenti uffici regionali;"</i></p>

<p>AA1- Isasco</p> <p>AA3 - Manie</p>	<p>- Per tali Ambiti il Voto 19/2007 rileva che "la disciplina relativa agli ambiti agricoli ricadenti nei regimi di conservazione e gli interventi da ammettere nel rispetto delle indicazioni del PTCP, debbano risultare tali da mantenere sostanzialmente inalterata la situazione attuale per quanto concerne i rapporti quantitativi e qualitativi tra insediamento e contesto" e che "la norma del Progetto definitivo non dirime del tutto le criticità evidenziate nel parere sul progetto preliminare" (in particolare, interventi di ristrutturazione urbanistica, introduzione di un incremento pari al 30% per nuove strutture ricettive, genericità della funzione ricettiva). In relazione a quanto rilevato, il Voto 19/2007 prescrive di "mantenere alla competenza regionale il rilascio delle autorizzazioni paesistiche, non operando, quindi, il regime di subdelega". Tale prescrizione è confermata nella Delibera di Giunta. La prescrizione viene parzialmente accolta integrando la normativa di Piano in tema di interventi di ristrutturazione urbanistica e dell'incremento del 30% relativo alle strutture ricettive. Si respinge, invece, l'indicazione del mantenimento delle deleghe in capo alla Regione in ordine al rilascio delle autorizzazioni paesistiche, in quanto l'A.C. ritiene che il complesso normativo del PUC sia tale da concedere interventi di ristrutturazione urbanistica volti al miglioramento della situazione esistente. Si ritiene che il PUC debba adeguarsi completamente alle prescrizioni dell'Amministrazione regionale cui compete la valutazione degli interventi ammissibili in aree non insediabili o di conservazione secondo il PTCP.</p>	<p>La Provincia ritiene congruo l'adeguamento della normativa di Piano alle osservazioni regionali. Avendo adeguato la norma alle prescrizioni regionali, si ritiene che la decisione di sottoporre <u>comunque</u> gli interventi di ristrutturazione urbanistica negli Ambiti Agricoli (in zona di conservazione) all'obbligo di approvazione regionale avrebbe potuto venir meno. Al fine di evitare equivoci ed inutili contenziosi, si introduce comunque nelle norme generali la prescrizione richiesta.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale al primo comma della lett. C) dell'ambito viene inserito il seguente paragrafo : <i>" Il rilascio dell' autorizzazione paesistica per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in zona di conservazione del PTCP è di competenza regionale."</i></p> <p>Il paragrafo viene altresì inserito in tutti gli ambiti agricoli interessati da zone di conservazione del PTCP.</p>
<p>AA2 – Monte – Selva – Kien – Oliveto (costiera)</p>	<p>Variante da ANI-CE ad IS-CE, ricadente in Ambito agricolo n. 2 "Monte Selva-Kien-Oliveto". Per quanto riguarda questa variante il Progetto preliminare di PUC richiedeva per l'intero Ambito agricolo una variante al PTCP da IS-MA e ID-MA ad IS-CE e in parte da ANI-CE ad IS-CE. Nel Voto 19/2007 sul Progetto definitivo di Piano, la Regione Liguria rileva che il Piano non propone l'aggiornamento al PTCP consentito da IS-MA a IS-CE e, di contro, chiede la classificazione di terreni coltivati da ANI-CE a IS-MA. La valutazione regionale si esprime negativamente in merito, ritenendo non ammissibile la richiesta, "mentre appare accoglibile da ANI-CE a IS-CE, in quanto tale classificazione appare più corretta nella lettura dello stato di fatto [...]". Da parte sua, il Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità si esprime in questi termini: "[...] non appare opportuno concedere la variante in questione (da ANI-CE ad IS-MA) per la porzione di territorio sovrapposta al SIC". Si esprime invece forte preoccupazione per la possibilità, introdotta dall'attuale Progetto definitivo, di "operare una riduzione della superficie boscata in seguito alla ripresa dell'attività agricola, estesa a tutto l'Ambito Agricolo 2, che per una discreta porzione di superficie si sovrappone al SIC [...]". E pertanto rimanda la valutazione dell'opportunità di tali interventi, che "non può essere che verificata caso per caso" alla "valutazione di incidenza integrata nel Piano Agricolo Aziendale". Il Progetto definitivo di PUC, in merito a detta variante, modifica la Tav. 8, per la quale si richiama l'impossibilità di verificare la congruità della perimetrazione con gli stralci cartografici allegati al Voto 19/2007, e integra le Norme Conformità del Piano per l'Ambito AA2. Al riguardo, per quanto attiene a quanto espresso nel Parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità, si ritiene opportuna una integrazione della Norma di Piano (alla lett. D, terzo capoverso) che richiami la necessità di provvedere per gli interventi ammessi ad una valutazione di incidenza integrata nel Piano Agricolo Aziendale.</p> <p>Il Voto 19/2007 afferma che "posto che le caratteristiche delle aree IS-MA sono del tutto analoghe a quelle della conservazione" deve essere conformata dal Piano una disciplina normativa di maggiore tutela. In sede di Progetto definitivo di Piano, nella "Relazione di accompagnamento all'adeguamento del PUC definitivo al nulla osta della Regione Liguria [...]" si controdeduce a tale indicazione osservando che sussiste una differenza tra i regimi di conservazione e di mantenimento del PTCP e pertanto l'indicazione formulata al riguardo non fornisce elementi sufficienti per provvedere in tal senso.</p> <p>La Provincia ritiene di poter accettare la controdeduzione del Comune poiché, ad oggi, non è stata esplicitamente prevista una variante del PTCP, dal regime di mantenimento a quello di conservazione, per le aree dell'Ambito agricolo 2.</p> <p>Oltre a quanto sopra, per gli Ambiti agricoli sono da considerarsi quali rilievi di legittimità le osservazioni prodotte in questo stesso Parere nella parte relativa agli aspetti agronomico-forestali.</p>	<p>La Provincia ritiene idonee le controdeduzioni del Comune. In ottemperanza al parere provinciale viene inserito il seguente comma: <i>"Per gli interventi ricadenti in area SIC il Piano agricolo aziendale dovrà contenere anche una valutazione di incidenza ambientale"</i>.</p> <p>Rispetto a tali rilievi si relaziona in risposta a tale parte del Parere Provinciale.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale alla lett. D terzo capoverso delle schede di zona viene inserito il seguente comma : <i>"Per gli interventi ricadenti in area SIC il Piano agricolo aziendale dovrà essere integrato anche con una valutazione di incidenza ambientale;"</i>.</p>

<p>N.G.A.</p>	<p>Settore Viabilità La norma presenta una formulazione esente da vizi di legittimità ma potrebbe essere consigliabile onde evitare il ricorso a strumenti di modificazione dello strumento in caso di nuova viabilità pubblica o di adeguamento della viabilità esistente la introduzione del seguente testo: "Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui sia prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma II del citato T.U. espropriazioni. "</p> <p>La parte normativa del Progetto Definitivo di PUC del Comune di Finale Ligure si presenta conforme ai criteri imposti dalla Legge Urbanistica Regionale per la sua compilazione (si vedano, in particolare artt. 30 e 31 della L.U.R. medesima). Il testo normativo del Piano, nel passaggio al progetto definitivo di PUC, è stato coerentemente aggiornato con i riferimenti alla disciplina vincolistica (D.L. 29 ottobre 1999 n. 490), alla riforma della Legge forestale Regionale (L.R. 4/99) ed al T.U. dell'edilizia privata (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380).</p> <p>Quale osservazione di carattere generale, deve tuttavia evidenziare come permanga una eccessiva complessità e frammentarietà nella redazione delle disposizioni normative, fattore che potrebbe complicare notevolmente la determinazione da parte degli Uffici Comunali e degli enti di controllo, della normativa di dettaglio applicabile nel caso concreto.</p> <p>Persistendo inoltre alcune incongruità nella redazione delle singole disposizioni, si precisa quanto segue. Norme generali di attuazione: Le definizioni delle tipologie funzionali elencate all'art. 6 della normativa di Piano dovranno essere meglio specificate. In particolare, le definizioni e la disciplina delle attività commerciali dovrà essere conformata alla nuova normativa Regionale di settore, in virtù della recente entrata in vigore del c.d. "testo unico del commercio" (L.R. n. 1/2007). Per le ricadute sulla disciplina di livello urbanistico, si vedano in particolare le disposizioni degli artt. 21-24.</p> <p>Sempre con riguardo al testo dell'art. 6, deve evidenziare come appaia tuttora passibile di interpretazione estensiva la disciplina delle autorimesse, private o miste (AU), che, se letta in combinato disposto con le norme specificamente dettate sul punto dall'art. 21, permanendo ampia possibilità di monetizzazione in merito agli obblighi di dotazione di parcheggi pubblici all'interno di autorimesse ad uso privato, non consente, allo stato, di determinare le ricadute sugli standards di zona dei singoli interventi.</p> <p>Inoltre rileva la genericità delle previsioni in punto attività commerciali consentite all'interno delle strutture realizzande (la norma consente l'insediamento di molteplici attività, anche di notevole impatto, come concessionari di auto) e la necessità, per le attività commerciali, del rispetto della pianificazione di settore e della legislazione regionale, e segnatamente del già citato T.U. del commercio.</p> <p>Si ribadisce l'opportunità di inserire nella normativa generale di piano, onde evitare il ricorso a strumenti di modificazione dello strumento in caso di realizzazione di nuova viabilità pubblica o di adeguamento di quella esistente, una norma generale del seguente testo (o testo equipollente):</p>	<p>Si evidenzia che la disciplina delle fasce di rispetto è già contenuta nell'art. 17 delle N.G.A.</p> <p>Si semplifica, dove possibile, l'articolazione delle disposizioni normative (ovviamente senza variarne il contenuto se ciò non è prescritto dagli Enti sovraordinati). In particolare si semplificano le norme relative alla flessibilità, aggiornamento e varianti.</p> <p>In ottemperanza al parere provinciale la norma viene adeguatamente collegata al disposto della L.R. 1/2007.</p> <p>La previsione di percentuali di parcheggi pubblici all'interno di parcheggi privati è "ulteriore" rispetto alle previsioni di ricaduta sugli standards dei singoli ambiti. Nel senso che essendo difficilmente prevedibile la quantità di autorimesse private che saranno oggetto di richiesta di realizzazione, si è inserita la previsione che una percentuale dei posti auto siano pubblici a rotazione (o monetizzati) ma non se ne è, prudenzialmente, calcolata la ricaduta sugli standards. Viene invece eliminata, in ottemperanza alle indicazioni provinciali, una norma inserita nell'art. 23 che, inopportuno, privilegiava le monetizzazioni.</p> <p>L'art. 21 delle N.G.A. viene modificato al fine di renderlo coordinato al disposto della L.R. 1/2007 in particolare viene inserito il seguente comma "</p> <p>Si evidenzia che la disciplina delle fasce di rispetto è già contenuta nell'art. 17 delle N.G.A.</p>	<p>In ottemperanza al parere della provincia vengono riviste le norme di flessibilità, di variante ed aggiornamento di tutte le zone di piano facendo specifico riferimento a quanto previsto dagli art. 43-44 della L.U.R. come indicato anche di seguito;</p> <p>In ottemperanza al parere provinciale viene modificato l'art. 6 cat. CO e l'art. 21 delle N.G.A. aggiornandolo alle tipologie previste nella L.R. 1/2007.</p> <p>In ottemperanza al parere provinciale, per maggiore salvaguardia degli standard viene eliminato dall'art. 23 il seguente comma "Nel caso invece di interventi che comportino modifiche di destinazione d'uso (cfr. art.7) gli standard urbanistici derivanti dall'applicazione della precedente tabella andranno di massima, salvo più specifiche prescrizioni delle norme di zona, monetizzati. "</p> <p>L'art. 21 delle N.G.A. viene modificato al fine di renderlo coordinato al disposto della L.R. 1/2007 viene inserito il seguente comma: "Per le autorimesse con capacità di parcheggio superiore agli 80 posti auto sono consentite, a livello accessorio, destinazioni artigianali compatibili e commerciali nel rispetto della normativa di settore e in particolare della L.R. n. 1/2007."</p>
---------------	---	--	--

	<p>“Le fasce di rispetto delle strade esistenti e di progetto rappresentate negli elaborati di PUC possono essere oggetto di localizzazione di sedi viarie e loro pertinenze ed accessori senza necessità di modifica al Piano, né di attivazione delle procedure di cui al titolo II capo II del T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità (D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e s.m.i.). Le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Codice della strada e del relativo regolamento, ovvero, ove ancora applicabile, del D.M. n. 1404 del 1968, e delle pertinenti previsioni del PUC. Nel caso di fasce di rispetto relative a strade non ancora esistenti e di cui si è prevista la futura realizzazione anche la previsione di cui al precedente comma perde automaticamente efficacia trascorsi cinque anni dall'efficacia del PUC o di sua modifica che prevede la nuova sede viaria ai sensi e per gli effetti dell'art. 9 comma II del citato T.U. espropriazioni”.</p>		
<p>Aspetti ambientali</p>	<p>Il Progetto definitivo del PUC di Finale Ligure è accompagnato da uno specifico documento – il “C.f.2.d Studio di sostenibilità ambientale” – dove si affronta lo Studio di sostenibilità ambientale previsto, per la Struttura di Piano del PUC, dall'art. 27, comma 2, lett.d della L.r. n.36 del 1997. Questo studio, redatto sulla base delle analisi ambientali della Descrizione Fondativa, attraverso la sovrapposizione delle tavole di analisi stesse con quelle della zonizzazione di Piano (sovrapposizione operata nelle Tavv. 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 della Struttura di Piano), definisce una serie di matrici utili ad individuare - per ogni singolo Ambito o Distretto di Piano, ed in relazione a diverse tematiche ambientali (assetto ecosistemico, rifiuti, inquinamento atmosferico, acustico, elettromagnetico, reti di servizio e potenzialità di impiego delle energie rinnovabili) - possibili misure di compatibilizzazione ambientale delle prescrizioni del PUC. L'esito di questo studio è, in pratica, una vera e propria normativa ambientale, per ogni singolo ambito e distretto, tesa a dettare indicazioni e prescrizioni puntuali per la tutela ambientale e per far fronte, in tal senso, a possibili criticità. Lo Studio di sostenibilità ambientale di cui sopra ha senso, allora, solo se viene interpretato come vera e propria normativa di Piano essendo esplicitamente richiamato come tale nelle norme di conformità e congruenza del PUC. Ad oggi, invece, lo Studio di sostenibilità ambientale non è sufficientemente integrato e recepito negli altri documenti di Piano. Pertanto il PUC dovrà più esplicitamente richiamare nelle Norme di conformità e congruenza gli esiti del citato studio con riferimenti puntuali per ogni singolo Ambito e Distretto.</p> <p>Nel Progetto definitivo del PUC di Finale Ligure è stata introdotta una Relazione di incidenza rispetto alla quale l'Ufficio regionale Tutela della Biodiversità ha espresso proprio Parere - con nota 41 del 23/01/07 - allegato al Nulla Osta n.370 del 06/04/2007. Tale Parere, finalizzato alla salvaguardia della biodiversità e della Rete Natura 2000, esprime diverse prescrizioni relative a previsioni di Piano insistenti o aventi effetto sui SIC presenti nel territorio interessato, con particolare riferimento: ai sub-Distretti DT1a, DT1b, DT2.4; agli Ambiti di Riqualficazione AR5, AR16a, AR17, all'Ambito di Conservazione e Riqualficazione ACR4, agli Ambiti Agricoli 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10b, 11, all'Ambito Naturalistico 13.</p> <p>Le prescrizioni di cui sopra non vengono però considerate in maniera esplicita nell'ambito dell'adeguamento del Piano al Nulla Osta n.370 del 06/04/2007. Pertanto è necessario che tutte le prescrizioni del suddetto parere dell'Ufficio Tutela della Biodiversità siano recepite integralmente dai documenti di Piano.</p>	<p>Gli esiti dello studio di sostenibilità ambientale vengono recepiti, all'interno delle schede, al fine di trovare effettivo ed immediato riscontro nelle Norme di Piano..</p> <p>Le prescrizioni dell'Ufficio Tutela della Biodiversità vengono recepite nelle schede di Piano, in tutti gli Ambiti indicati.</p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale viene inserita in ogni scheda di zona la disciplina dettata dallo studio di sostenibilità ambientale.</p>
<p>Aspetti geologici, geomorfologici e idrogeologici</p>	<p>Le osservazioni e prescrizione contenute nel voto preliminare sono state del tutto disattese. Gli allegati geologici presentati a corredo del Progetto definitivo di PUC:</p> <p>A.2 Relazione geologica generale C.f.2.b. Indirizzi operativi per gli aspetti: “geomorfologico” (Norme Geologico-Tecniche) Tav. 3 “Carta della dinamica dei versanti risultano mere riproposizioni degli elaborati presentati a corredo del Progetto Preliminare. Tali elaborati insieme con la cartografia geologica di base redatta a supporto della Descrizione Fondativa costituiscono parte integrante degli elaborati a corredo del PUC, pertanto l'adeguamento di tali elaborati, facendo riferimento a quanto già richiesto nel voto al preliminare, è ora proposto in termini di “rilievo di leggibilità”.</p> <p>Si segnala infine che: a seguito della definitiva entrata in vigore della nuova classificazione sismica del Territorio Nazionale (emanazione da parte della Presidenza del Consiglio dei Ministri, dell'Ordinanza n. 3274 del 20/03/2003 - Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per la costruzione in zona sismica – e della successiva Delibera Regionale n. 530 del 16/05/2003) il Comune di Finale Ligure è stato classificato sismico in ZONA 4. La Giunta Regionale con atto n. 194 del 3 Marzo 2006 ha ricostituito, con funzioni di supporto tecnico all'azione regionale in materia sismica, la Commissione Rischio Sismico, che tra l'altro ha il compito di redigere le nuove linee guida e direttive tecniche in materia. Pertanto, l'aggiornamento degli studi geologici in prospettiva sismica dovrà essere effettuato, non appena saranno pubblicate tali nuove linee guida, così come indicato dalla nota della Regione Liguria n° 83239/1445 del 12/06/2006 “Effetti della nuova classificazione sismica sulla strumentazione urbanistica comunale – rapporti con la L.r. 29/1983”.</p>	<p>Vengono integrati ed adeguati gli elaborati relativi agli aspetti geologici, geomorfologico e idrogeologici. In particolare vengono corretti ed integrati gli elaborati “Tav. 2a Relazione Geologica” e “Tav.2b Carta geomorfologica” contenuti nella Descrizione Fondativa. Viene integrata la Tav. 3 sostituendola con le tavole 3a e 3b contenuta nella Struttura del Piano ed aggiornati la Relazione geologica e gli Indirizzi Operativi per l'aspetto geomorfologico.</p> <p>All'atto della pubblicazione delle linee guida relative alla classificazione sismica del territorio, verrà effettuato l'aggiornamento degli studi geologici.</p>	

<p>Aspetti inerenti l'assetto agronomico-forestale</p>	<p>In merito ai rilievi formulati nel Parere della Provincia di Savona, riguardanti gli aspetti agro-forestali della Struttura, si ritiene che il Progetto Definitivo del PUC di Finale Ligure non sia stato adeguato con le integrazioni richieste.</p> <p>In fase di redazione del Progetto Definitivo, per quel che riguarda le zone rurali, è stata riproposta la struttura generica individuata nel Progetto Preliminare, che individuava ambiti comprensivi sia dei Territori di Presidio Ambientale, sia delle Aree di Effettiva Produzione Agricola. In particolare il censimento di queste ultime è stato demandato alla redazione di appositi Piani Aziendali, contravvenendo a quanto indicato nella LUR agli artt. 35 e 36 comma 1 dove viene invece chiaramente prescritto che spetta allo strumento urbanistico generale l'individuazione delle aree destinate o da destinare alla produzione agricola effettiva ed i territori di presidio ambientale.</p> <p>Il Piano Aziendale, infatti, è un elaborato necessario a dimostrare l'esigenza di realizzare manufatti residenziali laddove la natura e le caratteristiche dell'attività agricola stessa giustificano l'esigenza di risiedere sul fondo. Non è quindi uno strumento atto a censire le zone di effettiva produzione agricola. Occorrerà, pertanto, ridefinire la struttura relativamente a tali ambiti in modo da evidenziare in modo chiaro e coerente, anche con integrazioni cartografiche, le aree di effettiva produzione agricola dai territori di presidio ambientale.</p>	<p>Non è corretta l'interpretazione della Provincia (sicuramente a causa della non chiarezza del testo delle schede) laddove afferma che il Comune avrebbe "demandato" il censimento delle "Aree di Effettiva produzione Agricola (EPA)" alla redazione di appositi piani aziendali.</p> <p>Si è perfettamente consci del fatto che il Piano Aziendale "non è strumento atto a censire le zone EPA" ma è "elaborato necessario a dimostrare l'esigenza di realizzare manufatti residenziali (si aggiunge: anche tecnici o di servizio) laddove la natura e le caratteristiche dell'attività agricola stessa giustificano l'esigenza di risiedere sul fondo (e si aggiunge: anche l'esigenza di edificare magazzini, stalle o simili).</p> <p>Gli elementi che hanno portato alla formulazione delle schede sono i seguenti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ai sensi degli art. 35-36 della LUR, le aree <u>destinate</u> alla produzione agricola sono state puntualmente individuate nella Tavola 1A della Descrizione Fondativa (Stato attuale dell'uso del Suolo). - le aree non recuperabili agli usi agricoli produttivi sono state inserite negli Ambiti Naturalistici (che non consentono edificazioni residenziali) oppure se sono aree dissestate all'interno di aree agricole sono state inserite in ambiti specifici e trattate in schede separate; - le aree inserite negli Ambiti Agricoli sono tutte o già destinate ovvero potenzialmente recuperabili all'uso agricolo (alla produzione agricola), salvo alcune limitate porzioni di bosco peraltro puntualmente individuate nelle tavole 1A (Stato Attuale Uso del Suolo) e nella Tav. 4 (Indirizzi agronomici e forestali); quest'ultima ne prevede la conservazione e la non trasformabilità. La tav. 4 è appunto lo strumento programmatico che consente la distinzione tra zone di effettiva produzione agricola, zone recuperabili all'utilizzo agricole e territorio di presidio. <p>La stessa tavola riporta le aree, già coltivate, in stato di abbandono nonché sottoutilizzate o gerbide. In pratica tutte le aree comprese negli Ambiti Agricoli possono diventare con opere a volte modeste, a volte più incidenti ma senza necessità di radicali trasformazioni, <u>aree di produzione agricola</u>.</p> <p>Occorre appunto fare riferimento alla Tav. 4 che indica puntualmente gli obiettivi auspicabili per una corretta gestione del territorio sotto il profilo agronomico e forestale, definendo quindi se l'area è da destinarsi ad effettiva produzione agricola o meno in base all'effettiva vocazionalità.</p> <p>Con le informazioni contenute nella tavola 1A, ma più in generale con quelle acquisite sul campo, grazie alla conoscenza specifica del territorio (fascia per fascia si potrebbe dire) l'agronomo ha poi individuato nella tavola 4 e nel documento Cf2.c gli indirizzi operativi per l'aspetto agronomico-vegetazionale. Tali elaborati precisano ed indicano in modo puntuale quali possono essere gli sviluppi dell'assetto agronomico e, in pratica, gli utilizzi a fini agricoli (di presidio o produzione) del territorio extraurbano.</p> <p>Va detto per inciso che non sono pochi i casi di terreni che in questi anni hanno recuperato la funzione agricola, riprendendo vecchie colture o impiantandone nuove, anche con tecniche colturali moderne ed innovative.</p> <p>Tali aree, che a causa dell'abbandono avevano subito degrado ambientale, svolgono attualmente, grazie al recupero agricolo, una pregevole funzione paesaggistica, produttiva e di presidio del territorio, con benefici per l'intera collettività, in armonia con i principi ispiratori della LUR, il Documento degli Obiettivi del presente PUC, nonché gli obiettivi specifici inerenti l'assetto agronomico forestale del PUC stesso.</p> <p>Si ritiene appunto che una rigida suddivisione non sia aderente alla realtà e sia controproducente rispetto alle esigenze dei cittadini (in senso lato, in questo caso "campagnoli").</p> <p>Quanto sopra riguarda circa la classificazione delle aree, mentre va detto che <u>tutt'altro discorso è quello relativo alla richiesta di interventi edilizi</u>.</p> <p>In applicazione delle disposizioni della L.U.R. il PUC prevede che sia nel caso di Aziende Agricole comunque ubicate che di Aree di Produzione Agricola, che di aree di presidio che vogliono riprendere la produzione, che di aree di presidio che rimangano tali, <u>per dimostrare la necessità di edificare a scopi residenziali o di servizio debba essere presentato Piano Aziendale, nelle varie forme e con i</u></p>	<p>In ottemperanza al parere provinciale viene rimodulato l'art. 32.2 delle N.G.A. del PUC al fine di definire nel dettaglio gli interventi minimi delle prestazioni di presidio e quelli minimi relativi agli interventi di effettiva produzione agricola; All'interno degli interventi di presidio vengono indicati gli interventi selvicolturali, inoltre viene modificato l'art 6 cat. Ra) punti 1.2-1.3 delle NGA richiamando in modo esplicito l'art. 32.1 in ordine alla realizzazione dei manufatti agricoli.</p> <p>In ordine al rilievo relativo all'ingombro massimo dei fabbricati agricoli si provvede ad inserire il limite massimo di mc 1000,00= per l'asservimento di fondi non contigui.</p> <p>In ordine infine alla tutela del patrimonio arboreo l'art. 32.4 delle NGA viene modificato al fine di fare esplicito riferimento al regolamento edilizio di recente approvazione che fissa norme in tal senso.</p>
---	---	---	--

	<p>Norme di Conformità inerenti l'assetto agro - forestale</p> <p>In merito ai rilievi formulati nel Parere della Provincia di Savona, riguardanti le norme dell'assetto agro forestale, si ritiene che il Progetto Definitivo del PUC di Finale Ligure sia stato adeguato parzialmente alle integrazioni richieste.</p> <p>Sarà dunque necessario adeguare lo strumento secondo quanto di seguito esposto:</p> <p>relativamente alle prescrizioni nelle aree di presidio ambientale, da identificarsi come sopra indicato, la normativa dovrà prevedere in correlazione agli interventi di carattere insediativo una convenzione nella quale siano previste le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento, come previsto dall'art. 36 comma 4 della LUR.</p> <p>è necessario prevedere una norma che contenga un decalogo di contenuti minimi inerenti il Piano Aziendale funzionale alla realizzazione dei manufatti tecnici a servizio del fondo, previsti all'art. 6 punti 1.2,1.3 del PUC; in alternativa fare chiaro riferimento all'art. 32.1 del PUC.</p> <p>art. 32.2, rubricato "Convenzione tra Comune e titolare del permesso di costruire ad uso residenziale in zone agricole": occorre introdurre all'interno delle prestazioni di presidio previste anche "gli interventi selvicolturali" necessari alla manutenzione delle aree boscate, ai sensi delle vigenti leggi, presenti sui terreni asserviti.</p> <p>occorre conformare le norme previste per l'edificazione dei singoli fabbricati residenziali nelle aree agricole a quanto previsto dall'art. 35 comma 5, con particolare riferimento alla definizione dell'ingombro massimo dei corpi di fabbrica edificabili sul fondo.</p> <p>è necessario provvedere ad integrare la disciplina paesistica di livello puntuale relativa all'assetto vegetazionale con l'introduzione di uno specifico e articolato regolamento del verde, per tutelare l'importante patrimonio delle alberate urbane esistenti sul territorio del Comune.</p>	<p>contenuti prescritti e stipulata idonea convenzione. Va ricordato infine che ogni scheda degli ambiti agricoli contiene relazione di "interesse sotto i profili vegetazionale ed agronomico" e puntuale individuazione degli obiettivi cui dovranno sostanzialmente attenersi i Piani di Sviluppo Agricolo Aziendale eventualmente presentati a fini edificatori.</p> <p>Quindi il Piano Aziendale non ha lo scopo di "censire" le aree di produzione, bensì quella di valutare eventuali specifiche richieste di realizzazione a servizio del fondo, in ordine alle reali necessità dell'operatore agricolo.</p> <p>Al fine di chiarire ulteriormente la problematica sollevata viene prodotta relazione integrativa dell'agronomo che specifica le ragioni della linea progettuale assunta nella redazione del PUC.</p> <p>Vengono precisati e dettagliati i contenuti delle convenzioni per gli interventi di carattere insediativo nei casi di presidio, (anche per gli opere selvicolturali) e nelle aree di produzione agricole (contenuti del Piano Aziendale, anche per manufatti tecnici a servizio del fondo).</p>	
<p>Norme di Conformità e di Congruenza</p>	<p>Quanto alle norme di Conformità e Congruenza relative ai singoli Ambiti e Distretti, in questa sede è necessario rinviare a quanto già esposto nella parte del presente parere relativa alla Struttura del Piano ed evidenziare come di esse dovrà essere prevista la modifica e/o la riformulazione in conseguenza delle scelte pianificatorie che dovranno essere chiarite e/o mutate, effettuate, giusti i rilievi sopra formulati.</p> <p>In questa sede devono comunque essere effettuati i seguenti rilievi:</p> <p>non potendo essere considerato il Programma Attuativo (P.A.) previsto dall'art. 55 della L.R. n. 36/1997 quale strumento di attuazione del Piano, è indispensabile specificare in tutte le schede di ambito quale sia la modalità attuativa di ciascun intervento consentito dal PUC, indipendentemente dal previo obbligo di inserimento nel P.A. dell'istanza per l'intervento medesimo, e delle direttive per l'effettuazione dello stesso che il P.A. potrà determinare.</p>	<p>In tutte le schede di Piano vengono specificate le modalità attuative di ciascun intervento consentito (PUO, Progetto unitario con permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire convenzionato, permesso di costruire, DIA).</p> <p>Nelle zone dove l'intervento è puntualmente e specificamente indicato la procedura potrà essere quella classica ed usuale (istanza corredata di elaborati, esame, rilascio se conforme). Sarà eventuale facoltà dell'Amministrazione Comunale graduare ed ordinare gli interventi tramite obbligo di inserimento nel P.A. Per gli ambiti dove la struttura di Piano prevede un tetto volumetrico non puntualmente destinato ma piuttosto una molteplicità di opportunità di utilizzo del volume "disponibile". L'Amministrazione Comunale potrà limitare/scaglionare nel tempo e disciplinare sviluppo operativo delle previsioni di Piano attraverso lo strumento del P.A.</p> <p>Il P.A. dovrà fissare le strategie e le priorità dell'azione amministrativa per il governo del territorio nel periodo di validità, precisando le modalità ed i contenuti dell'azione pianificatoria comunale in riferimento agli obiettivi dell'attività programmatoria generale (contenuta nel Programma Generale di Sviluppo, nel Piano triennale delle Opere Pubbliche e negli altri strumenti di gestione delle risorse). Sulla base della definizione di tali strategie e priorità, l'Amministrazione</p>	<p>Viene integrato l'art. 24 delle NGA sulla base di quanto relazionato a fianco.</p>

	<p>L'indicazione dei margini di flessibilità, contenuta in ognuna delle singole schede norme di Ambito, non appare conforme al concetto di flessibilità dello strumento così come determinato dalla L.R. n. 36 del 1997, allorché non si contemplano all'interno dei margini di flessibilità, previsioni di alternative praticabili, ma solamente mere indicazioni di dettaglio non costituenti flessibilità quale, ad esempio, quanto riportato nella scheda dell'ambito ACR1, replicato per gran parte degli altri ambiti di conservazione e riqualificazione, ove, in punto viabilità, si consentono "limitate modifiche in sede di progettazione, per motivate ragioni tecniche, economiche ed ambientali"; quanto riportato per l'ambito AR5, ed anche in questo caso, replicato in quasi tutti gli ambiti, ove si afferma che "rientra altresì nella flessibilità del P.U.C. la definizione delle modalità ottimale di recupero degli edifici esistenti ... in relazione alla consistenza ed alla qualità del fabbricato oggetto di recupero", ovvero allorché si contempla tra i margini di flessibilità il mero adeguamento dei perimetri delle aree di intervento alle partizioni catastali;</p> <p>la disposizione, anch'essa presente nella scheda d'ambito ACR1 e replicata per alcuni degli ambiti urbani, che contempla, tra i margini di flessibilità "eventuali maggiori incrementi volumetrici rispetto a quelli previsti nella scheda per interventi di recupero di fabbricati esistenti o per nuove costruzioni quando sono accompagnate dal verificarsi di determinate condizioni (particolari dotazioni di aree pubbliche, particolari prestazioni e destinazioni di pubblico interesse realizzazioni di particolare interesse architettonico ed ambientale)" non può essere in alcun modo intesa come applicazione del concetto di flessibilità, ed anzi, per la sua intrinseca vaghezza è da considerare illegittima, potendo consentire, in astratto, la realizzazione di interventi completamente differenti e superiori per volumetria rispetto a quelli realizzabili nel rispetto dei parametri del Piano, senza alcun controllo se non quello Comunale. Detta disposizione dovrà essere stralciata e/o riformulata, e gli interventi di cui trattasi dovranno eventualmente essere ricondotti nell'ambito delle varianti e/o degli aggiornamenti di PUC, ai sensi degli artt. 43-44 L.R. n. 36/1997;</p> <p>Parimenti non pare legittimo procedere all'individuazione dei singoli casi in cui sarà necessario fare ricorso al procedimento di aggiornamento del piano, poiché, ai sensi dell'art. 43 comma 1° della L.R. n. 36 del 1997 "Il Comune può effettuare aggiornamenti periodici del PUC oltre i margini di flessibilità previsti dal piano stesso, per apportarvi gli adeguamenti che non costituiscano varianti ai sensi dell'articolo 44 o che non comportino l'obbligo di formazione di un nuovo piano ai sensi dell'articolo 46, nonchè per l'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati dall'art. 32, comma 6, e dall'articolo 1, comma 4, della legge 3 gennaio 1978, n. 1 (accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali) e successive modificazioni".</p>	<p>Comunale potrà stabilire le modalità ed i contenuti dell'azione progettuale degli operatori nel breve e medio periodo privilegiando <u>le ricadute di interesse pubblico coerenti con i propri obiettivi</u> (quindi acquisizione di aree di parcheggio, ovvero di spazi di verde pubblico, realizzazione di segmenti stradali di aree/edifici di interesse generale, ovvero azioni di bonifica, miglioramenti/risanamenti ambientali, ecc.)</p> <p>Il P.A. pertanto non è diretto strumento di attuazione del piano ma, come recita l'art. 55, <u>precisa le modalità ed i contenuti dell'azione progettuale</u> degli operatori, sulla base delle <u>strategie, delle priorità</u> fissate dall'Amministrazione Comunale.</p> <p>Pertanto il P.A. indicherà:</p> <ul style="list-style-type: none"> - i PUO da formare ed i tempi per formarli; - gli interventi da realizzare negli ambiti di conservazione e riqualificazione fissandone le priorità temporali, i termini di presentazione delle istanze ed i livelli di pubblico interesse; - le opere di urbanizzazione, infrastrutturali, i servizi pubblici o di uso pubblico da realizzarsi obbligatoriamente da parte dei soggetti interessati, fissandone i termini, gli eventuali investimenti pubblici ed i costi a carico dei privati e, qualora occorra, le forme di gestione. <p>Tra gli interventi proposti dai privati, l'Amministrazione Comunale darà precedenza a quelli contenenti maggiore valenza di pubblico interesse e, soprattutto, quelli volti a realizzare ovvero concorrere alla realizzazione delle opere di infrastrutture o dotazione di spazi pubblici indicate dalla stessa Pubblica Amministrazione come obbligatori e/o prioritari. Non sono ammesse, per gli interventi da realizzare utilizzando la volumetria diffusa, monetizzazioni di standard. La convenzione attuativa dovrà prevedere che la realizzazione integrale delle opere di urbanizzazione connesse con l'intervento proposto.</p> <p>Viene introdotta modifica e semplificazione delle norme relative ai margini di flessibilità e dei procedimenti di aggiornamento del PUC sulla base delle esemplificazioni provinciali.</p>	<p>In ottemperanza al parere della provincia vengono riviste le norme di flessibilità, di variante ed aggiornamento di tutte le zone di Piano facendo specifico riferimento a quanto previsto dagli art. 43-44 della L.U.R..</p>
<p>Struttura di piano</p>	<p>- Aspetti inerenti l'assetto insediativo - Peso insediativo</p> <p>Il Progetto definitivo di PUC ha affrontato il tema del peso insediativo all'interno del Documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale", nel capitolo "Determinazione del peso insediativo in termini volumetrici e/o superficiali" e nelle tabelle allegate 1, 2, 3 "Previsioni insediative in termini volumetrici/superficiali". Relativamente alla dotazione dei servizi pubblici, sempre all'interno dello stesso documento, nella tabella allegata 4, vengono riportati dati quali - quantitativi.</p> <p>In merito al tema del turismo il Progetto definitivo di PUC ha provveduto a produrre il documento C.F.1 "Norme Generali di Attuazione" con allegato il seguente elaborato: "C.F.1 a Disciplina delle</p>		<p>Vengono ricalcolati ed inseriti in tabella il peso insediativo derivante da ogni previsione d'ambito e la dotazione di servizi conseguente.</p>

Strutture Turistico Ricettive [...]”, nel quale sono descritte le situazioni attuali e di previsione in merito al comparto turistico.

Rispetto ai rilievi fatti in sede di Progetto Preliminare permangono ancora alcune carenze/problemi e se ne evidenziano altri derivanti dalla rielaborazione dello stesso Piano come di seguito esposto:

- In generale permangono ancora dubbi circa l'effettiva determinazione del peso insediativo complessivo, per il cui calcolo non è stato considerato il dato derivante dalle aree agricole sebbene riportato all'interno del capitolo "Elenco degli Ambiti e Distretti e relative superfici" del documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale".
- Si rileva, in relazione agli Ambiti Agricoli che per alcuni di essi, permangono - nonostante i precedenti rilievi della Provincia sul Progetto Preliminare - ancora: la previsione di "plessi di servizio", la possibilità di realizzare insediamenti di tipo turistico/ricettivo per i quali non sono indicati i parametri urbanistici, la possibilità di cambi di destinazioni d'uso con aumento volumetrico per realizzare strutture turistiche anche alberghiere, mediante p.c.c.
- Relativamente al dimensionamento dei servizi, il Progetto Definitivo di PUC riporta la situazione attuale e quella di progetto; tuttavia a riguardo si rileva come, nello stato di progetto, il numero di abitanti su cui calcolare la dotazione di servizi è rimasto uguale a quello riportato nel Progetto Preliminare nonostante le avvenute modifiche e, nel calcolo, non sembrano essere stati considerati gli abitanti derivanti dalle aree agricole.
- Per la tab. 3 "Previsioni insediative in termini volumetrici/superficiali", all'interno del Documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale", si richiede una verifica/controllo dei dati riportati uniformandola in tal modo alle indicazioni delle Norme di Conformità per i singoli Ambiti;
- Per la tab. 4 "Nuove funzioni pubbliche", all'interno del Documento "Ca. Relazione Illustrativa Generale", si richiede il controllo relativamente all'effettiva dotazione di servizi coerentemente con quanto indicato all'interno nelle Norme (es: Ambito A7 – area D/1, D/2 per le quali in Norma è indicata complessivamente una dotazione di aree pubbliche – piazze, giardini per almeno 8000 mq, mentre la tav. 4 ne riporta complessivamente solo 6800 mq).

Si procede, nell'ambito della Relazione Illustrativa Generale, alla rideterminazione del peso insediativo complessivo considerando ogni possibile incremento derivante dalle previsioni di PUC (quindi anche dalle aree agricole);

Viene limitata la previsione di "plessi di servizio" definendone precisamente la possibile ubicazione. Si precisa che in realtà era volontà dell'Amministrazione Comunale e degli estensori del PUC di prevedere in una sola zona la possibilità di realizzare manufatti per tali destinazioni (connessa con l'utilizzo del sistema delle aree protette). Per un refuso informatico la previsione è stata riprodotta in altre zone; viene limitata all'Ambito Agricolo n. 3, eliminandola dalle altre zone.

Per quanto riguarda gli insediamenti di tipo turistico ricettivo sono indicati, nelle singole schede, i parametri per eventuali nuovi insediamenti e per ampliamenti finalizzati alla creazione di nuove aziende ricettive extralberghiere/alberghiere.

Si richiede, peraltro, di consentire al PUC di conservare una quota di elasticità (peraltro limitata ad un incremento del 10% degli ampliamenti) e "flessibilità connessa"; la possibilità di offrire ospitalità e servizi ai fruitori/visitatori dello stupendo territorio finalese non può che passare attraverso le iniziative dei privati che, raccogliendo la domanda turistica, propongono realizzazioni spesso sostenibili e auspicabili. Una minima flessibilità, limitata alle destinazioni turistico ricettive, consente di valutare tali istanze senza dover in seguito far ricorso a varianti o deroghe (che, in effetti paiono inopportuna numerose anche per PUC vigenti, nell'ambito delle procedure concertative previste dalla norma).

Si aggiorna il calcolo del dimensionamento dei Servizi, sulla base di tutte le previsioni del PUC definitivo, e considerando anche gli abitanti teorici derivanti dalle previsioni delle aree agricole.

In esito a quanto riportato ai precedenti punti 1) e 3), si aggiornano le tabelle n. 3 e n. 4, uniformandole alle indicazioni relative ai singoli Ambiti.

In ottemperanza alla prescrizione della Provincia vengono eliminati dalle zone agricole le previsioni di "PL" negli ambiti ove tale strutture non sono puntualmente disciplinate.

Vengono aggiornate la Tab. 3 e la Tab. 4 del documento relazione generale.