PARERE DELLA REGIONE A TERMINI DELL'ART. 39, L.R. N. 36/1997 (Deliberazione della Giunta Regionale n. 928 del 29.07.2011)

Integrazioni e/o modifiche richieste relativamente ai vari aspetti	Determinazioni comunali in merito
Territorio urbano di fondovalle **Il tema della infrastrutturazione veicolare appare affrontato in modo non sufficientemente approfondito e coerente rispetto ai concorrenti strumenti di pianificazione** (PTC-ACL, Accordo di Programma), sia per quanto riguarda gli aspetti di interferenza, ovvero di necessità di distinzione tra i differenti utilizzi urbano, produttivo e portuale, sia per quanto riguarda la coerente definizione di sviluppo dell'attuale tracciato urbano, anche in termini di programmazione temporale, avuto riguardo alla necessità di ridefinire una adeguata viabilità di scorrimento lungo tutto il tratto terminale del Segno, in relazione alle recenti varianti apportate all'originario tracciato previsto dal PRG, ed alla verifica ed eventuale ridefinizione degli innesti con la Variante Aurelia. Aspetti che assumono una particolare rilevanza, ai fini di migliorare e non aggravare la commistione tra traffico urbano e produttivo, considerate anche le indicazioni del PTC-ACL di privilegiare l'utilizzo industriale per taluni assi veicolari, approfondendone le connessioni con la viabilità urbana e, da ultimo, le indicazioni contenute nel recente Accordo di Programma, finalizzato al significativo potenziamento del comparto portuale.	Non si ritiene necessario integrare il PUC con uno studio di settore sul traffico, in quanto le previsioni viabilistiche indicate negli elaborati di Piano si limitano a recepire le ipotesi previste dagli strumenti sovraordinati (con particolare riferimento all'Accordo di Programma sottoscritto da Regione Liguria, Autorità Portuale di Savona, Provincia di Savona e Comune di Vado Ligure in data 15.09.2008), assumendo che in quella sede ne sia già stato valutato l'impatto ambientale e trasportistico. Anche gli aspetti di interazione tra i diversi tipi di viabilità vengono approfonditi laddove vi è sufficiente margine decisionale, mentre vengono assunti come dato di fatto laddove derivano da decisioni pregresse contro cui non sembra possibile opporsi, fatto salvo l'eventuale accoglimento dei ricorsi presentati al TAR Liguria. La soluzione viabilistica approvata in occasione della Variante allo SUA della zona S16bis (che prevede di indirizzare il traffico in uscita dalla galleria Aurelia bis esclusivamente verso il porto) non viene recepita, dovendosi confermare le vincolanti previsioni della tav. 4 allegata al citato Accordo di Programma le quali non possono ritenersi superate dalla predetta Variante allo SUA. Tale scelta è supportata da evidenti motivazioni di interesse pubblico connesse alla necessità di garantire un'adeguata viabilità urbana, tenuto conto anche che il progetto di messa in sicurezza del tratto terminale del torrente Segno richiederà il restringimento della via Piave.
A questo proposito, **l'indicazione di uno svincolo autostradale**, traslato rispetto alla corrispondente indicazione del PTC-ACL (recepita nel vigente SUG), pur risultando ricognitiva dei contenuti - peraltro meramente indicativi (voto n. 37 del 22.04.2008) - del recente Accordo di Programma per la realizzazione della Piattaforma Multipurpose, in assenza delle concrete motivazioni sulla necessità od opportunità di tale traslazione, derivante da verifiche di fattibilità, e comunque, delle pertinenti procedure volte all'individuazione della localizzazione definitiva, non può costituire	Si ritiene di dover confermare la localizzazione dello svincolo autostradale prevista dall'Accordo di Programma del 2008, in quanto tale previsione (riportata nell'allegata tav. 4 e confermata nel testo dell'Accordo che all'art. 3 lett. k) prevede la realizzazione di un nuovo svincolo "*in località Rio Cosciari*") ha certamente valore prescrittivo e prevalente rispetto alle indicazioni del PTC-ACL o, comunque, obbliga la Regione ad apportare a detto PTC le modifiche necessarie per poter attuare l'Accordo di Programma. Fermo restando quanto sopra, sotto il profilo

presupposto per una diversa destinazione urbanistica delle aree attualmente destinate alla realizzazione di tale infrastrutturazione veicolare.	ambientale la soluzione prevista dall'Accordo di Programma e dal PUC preliminare è certamente preferibile rispetto a quella prevista dal PTC-ACL, in quanto quest'ultima è più vicina ai nuclei abitati (Bossarino e Valle di Vado) e potrebbe interferire con la discarica di Bossarino.
La definitiva localizzazione dello svincolo autostradale costituisce, pertanto, condizione pregiudiziale alla previsione e conseguente valutazione del Distretto n. 7 e della correlata istanza di variante paesistica.	Per le motivazioni indicate al punto precedente, il Distretto n. 7 viene sostanzialmente confermato nella sua attuale estensione, fatta salva una limitata riduzione dovuta alla necessità di escludere le porzioni percorse dall'incendio del 25.12.2011 le quali vengono riclassificate come area di rispetto "vr".
Peraltro, anche a prescindere da tali aspetti pregiudiziali, in ordine ai contenuti della previsione urbanistica del Distretto (polo commerciale non alimentare di 8.000 mq., struttura alberghiera, non quantificata nella consistenza e non recepita nella specifica disciplina del settore turistico, sevizi) comportanti istanza di variante al PTCP, da ID.CO in TRZ, limitatamente all'area di concentrazione volumetrica di circa 12.000 mq., si ritiene che i contenuti della previsione non siano, allo stato, sufficientemente definiti, in particolare per quanto concerne il tracciato della viabilità di accesso e l'incidenza dell'aggravio al traffico veicolare, sia livello comunale che locale.	I contenuti della previsione urbanistica del Distretto n. 7 vengono modificati, trasformandolo parte in parcheggio per mezzi pesanti (autoparco) e parte (circa mq. 2.300 di Sup. coperta) in area di espansione produttiva artigianale a basso impatto ambientale, escludendo attività commerciali al dettaglio e strutture ricettive. Tale modifica è dovuta anche al fatto che - sulla base delle osservazioni pervenute e degli approfondimenti effettuati - l'area che il PUC destina ad autoparco (Dtr 8) non risulta idonea per tale funzione, stanti le servitù presenti (metanodotto, carbonodotto, aree di rispetto centrale Tirreno Power) nonché le difficoltà tecniche connesse alla realizzazione della struttura su due piani e della relativa viabilità di accesso. In relazione alle nuove attività previste nel Dtr 7, l'attuale viabilità di accesso può essere ritenuta sufficiente e non richiede significativi interventi di potenziamento. Per quanto concerne la variante al PTCP - invocata a titolo cautelativo - si ritiene che la nuova previsione urbanistica sia sostanzialmente compatibile con le disposizioni dell'assetto insediativo, dato che l'edificazione viene notevolmente ridotta e che la destinazione produttiva è largamente prevalente nell'ambito ID-CO in cui ricade.
Inoltre, la destinazione commerciale, nella consistenza e caratterizzazione prospettate, pare difficilmente conciliabile con i concorrenti obiettivi prestazionali, a servizio dell'adiacente nucleo di Bossarino, finalizzati alla dotazione di consistenti spazi a verde pubblico e servizi, stanti l'incidenza degli spazi pertinenziali a servizio dell'attività e la marginalità e frammentazione delle superfici residuali a contorno dell'ipotetico sedime. Appropriata al contesto residenziale del nucleo, che conserva, almeno in parte, i caratteri della tradizione costruttiva ligure ed agli obiettivi riqualificativi e prestazionali in termini di servizi, potrebbe risultare, invece, la previsione di una nuova struttura	La destinazione commerciale al dettaglio viene esclusa da quelle ammesse nel Distretto n. 7.

alberghiera. A titolo collaborativo, si segnala, inoltre, che l'area è in buona parte attraversata da una linea di elettrodotto ad alta tensione, comportante la necessità degli adeguati approfondimenti per gli aspetti di inquinamento elettromagnetico.	La presenza dell'elettrodotto è uno dei motivi che inducono a modificare la destinazione del Dtr 7, considerato che il parcheggio per mezzi pesanti non comporta la permanenza di persone per tempi prolungati. L'elettrodotto e le relative fasce di rispetto vengono riportate nella scheda-norma del Distretto n. 7 e lo schema progettuale viene conseguentemente modificato, localizzando le edificazioni ed il verde pubblico attrezzato all'esterno delle fasce di rispetto. All'interno delle fasce potranno essere realizzati parcheggi a raso, viabilità e verde di rispetto.
La disciplina delle aree produttive attualmente insediate (aree I a prevalente destinazione produttiva), non risulta chiara ed efficace, sia per quanto concerne la definizione delle tipologie di attività da ammettersi nelle differenti parti del territorio, contenuto indispensabile non solo per gli obiettivi di riqualificazione e razionalizzazione della risorsa territoriale ma, soprattutto, in relazione alla compatibilità con le circostanti destinazioni d'uso (in particolare residenziale), sia con riferimento agli obiettivi da perseguire, di mantenimento, potenziamento, ovvero di trasformazione e/o trasferimento. Aspetti che dovranno risultare esplicitati e motivati, anche alla luce del necessario aggiornamento delle caratteristiche e prospettive del settore produttivo, in fase di rielaborazione del Progetto Preliminare, in particolare laddove il PUC ritenga opportuno discostarsi dalle indicazioni fornite al riguardo dal PTC – ACL. Infatti, con riferimento al primo aspetto, è da rilevare la generalizzata classificazione di tali aree come "aree I", comprendenti indistintamente tutte le categorie produttive, dall'artigianato, al terziario, ai depositi petroliferi, ai depositi rinfuse (con esclusione delle sole attività di cava e portuali), nonché il commercio all'ingrosso, disciplina che, pertanto, risulta meno selettiva anche di quella del vigente SUG [1]. Tale genericità di classificazione, non viene peraltro adeguatamente implementata dalla specifica disciplina di sub–ambito, generalmente ricognitiva dello stato di fatto, integrata solo in alcuni casi con parametri dimensionali (RC), in relazione a possibilità di ampliamento, peraltro non chiaramente rapportati alla consistenza esistente (70% in TU e 60% in ID.CO).	Per le aree I vengono introdotte modifiche ed articolazioni nell'ambito delle Norme di Conformità in modo tale da fornire maggiori dettagli ed accogliere alcune osservazioni presentate, anche al fine di sostenere le attività produttive vadesi attraverso interventi mirati al mantenimento o alla riorganizzazione, cercando di disincentivare la riconversione in altre attività non produttive o il trasferimento in altro comune. Nella normativa di sub-ambito vengono specificate, caso per caso, quelle che sono le destinazioni non consentite tra quelle ammesse, in generale, nelle aree "I". A livello generale, per tutto il territorio comunale vengono confermate le attuali disposizioni del PRG che disciplinano le attività di commercio all'ingrosso e quelle che escludono le industrie classificate insalubri di 1° classe, nuovi depositi ed impianti petroliferi e petrolchimici (tranne che nel sub-ambito 9.3) oltre agli esistenti. Viene inoltre vietato l'insediamento di nuove attività che possano incrementare l'attuale rischio di incidente rilevante.

[1] Infatti la norma vigente esclude, a livello generale, le industrie classificate insalubri di 1° classe, nuovi depositi ed impianti petroliferi, petrolchimici, oltre agli esistenti. Le nuove attività di commercio all'ingrosso sono ammesse, ma a condizione di un dimensionamento minimo delle attività, della garanzia di idonea accessibilità e di superfici minime definite per sosta / movimentazione veicoli.

In particolare, si rileva contrasto, **relativamente al Sub.Ambito 9.3**, con i contenuti (di efficacia sostitutiva nei confronti delle previsioni degli SUG) del PTC-ACL per l' **area n. 1, settore 1**, in relazione all'ammissibilità nella norma di PUC di una possibile trasformazione produttiva (verso tipologie non definite), a fronte del circoscritto o comunque prevalente utilizzo per la concentrazione dei prodotti petroliferi, previsto dal PTC-ACL. Scelta, che in assenza di adeguate motivazioni che possano indurre ad una riconsiderazione di tale indicazione, appare tutt'oggi condivisibile stante l'assenza di significative concentrazioni di destinazioni d'uso residenziali nelle aree circostanti.	Le disposizioni relative al Sub-Ambito 9.3 vengono allineate con le previsioni del PTC-ACL, con conseguente modifica dell'art. 81 delle Norme di Conformità. Nell'ambito del suddetto art. 81 viene fatto salvo il progetto per la costruzione di 3 capannoni ad uso industriale/artigianale su area di cui al fg. 28, mapp. 833, assentito con permesso di costruire n. 19 del 25.06.2008 (ritenuto compatibile con il PTC-ACL sulla base della nota regionale prot. n. 110608/1937 del 07.08.2006 e della successiva deliberazione consiliare n. 23 del 10.05.2007).
Analogamente, per i sub.Ambiti 5.1 e 5.2 (Esso e Infineum), l'indicazione (con valore di indirizzo) del PTC-ACL, di allontanamento dei depositi petroliferi, non trova adeguato riscontro nella normativa di PUC.	L'allontanamento dei depositi petroliferi previsto dal PTC-ACL, pur essendo auspicabile dal punto di vista della compatibilità ambientale, non lo è affatto dal punto di vista occupazionale, e non vi sono concreti elementi che possano far pensare al verificarsi di tale ipotesi nei tempi del PUC. Pertanto si ritiene che, al momento, i suddetti depositi debbano essere confermati.
Con più generale riferimento alle aree attualmente occupate da insediamenti produttivi, occorre segnalare che, a fronte del generale indirizzo di consolidamento per il comparto produttivo, previsto dal PUC, che può ritenersi condivisibile stante la vocazione storica del territorio comunale, la norma di Piano dovrebbe darsi carico di una esplicita individuazione degli obiettivi da perseguire e di una disciplina urbanistico-edilizia specificatamente volta ad incentivare l'ottenimento di tali risultati. In particolare, laddove è essenziale la previsione di riconversione (pur con il mantenimento della destinazione produttiva) o la conferma della tipologia di attività produttive compatibili con la residenza (in particolare, sub-ambiti lungo il Segno o all'interno del tessuto urbano), sia dove dovrebbe essere più incisiva l'azione di riqualificazione, con allontanamento della destinazione produttiva esistente, in caso di cessazione o trasferimento delle attività attualmente insediate.	Come già indicato in precedenza, le norme relative alle aree I e le specifiche disposizioni concernenti i singoli sub-ambiti produttivi vengono revisionate nel senso auspicato dal parere regionale.
E' il caso del sub-ambito 1.9, fronteggiante l'Auelia, in cui si "auspica" il trasferimento dell'attuale attività produttiva (Zinox) - in coerenza con l'indicazione riqualificativa prevista dal PTC-ACL – in assenza, tuttavia, della specificazione delle destinazioni d'uso sostitutive di quella attuale.	Alla luce delle osservazioni presentate e degli approfondimenti successivi, preso atto che la Società Zinox intende trasferire l'attività in un sito più idoneo, si ritiene opportuno prevedere la trasformazione dell'area mediante l'insediamento di funzioni urbane comprendenti le destinazioni residenziale, connettivo urbano (pubblici esercizi, attività terziarie, servizi pubblici e privati), piccoli e medi esercizi commerciali. Conseguentemente, al

	posto del sub-ambito 1.9 viene individuato un nuovo Distretto di trasformazione (Dtr 9) disciplinato da apposita scheda-norma nella quale si prevede una SA massima (corrispondente all'attuale volumetria) pari a mq. 24.270. Si propone di realizzare edifici con non più di cinque piani fuori terra, fatta salva l'eventuale realizzazione di un edifico a torre di altezza superiore laddove sia dimostrata l'effettiva ricaduta positiva, in termini di dotazione aggiuntiva di aree verdi ad uso pubblico di elevata qualità. In ogni caso, la proposta progettuale dovrà dimostrare una elevata qualità degli spazi aperti di uso pubblico, verdi e non, da concordare e verificare con la Pubblica Amministrazione. Data la dimensione dell'intervento i parcheggi pubblici e privati dovranno essere realizzati in interrato, ponendo particolare attenzione agli aspetti relativi alla bonifica dei suoli, alle possibili interferenze con la falda acquifera (data la prossimità al mare e ad altre aree umide), alla progettazione delle aree verdi, pubbliche e private, sopra il parcheggio.
Di scarsa efficacia, non risultando relazionata a specifiche modalità e previsioni d'intervento, appare, inoltre, la sintetica norma (sub-ambiti 6.2, 9.1, 9.2), volta ad individuare un'azione riqualificativa lungo il Segno, mediante la previsione di una fascia di rispetto di 5 metri su parte dei sub – ambiti produttivi fronteggianti il torrente.	Tale previsione viene meglio precisata nell'ambito delle Norme di conformità e viene altresì approfondita nelle tavole del verde, sia analitiche che di progetto. Dal punto di vista attuativo, viene precisato che l'obbligo di realizzare la fascia di rispetto è connesso all'attuazione degli interventi di nuova costruzione o ampliamento.
Anche con riferimento alle **previsioni produttive di nuovo insediamento, sia all'interno delle Aree Progetto AP** (porzioni del territorio alle quali il PUC assegna interventi di riqualificazione non marginali) che **dei Distretti** (contemplanti tali destinazioni d'uso), sono da ribadire le carenze normative in ordine alla necessità di selezionare in modo più analitico ed inequivocabile – avuto riguardo ai criteri sopra segnalati - le destinazioni d'uso produttive da insediare, considerata la dettagliata articolazione di categorie, prevista agli articoli 31.4 e 39.4, della normativa di portata generale, a cui non viene fatto rimando nelle corrispondenti schede-norma.	Come già evidenziato in precedenza, la disciplina relativa alle aree produttive ed alle relative destinazioni d'uso viene affinata e maggiormente dettagliata. In particolare, nelle schede-norma dei Distretti di trasformazione e delle Aree Progetto vengono meglio specificate le destinazioni d'uso consentite. A livello generale, per tutto il territorio comunale vengono confermate vengono confermate le attuali disposizioni del PRG che disciplinano le attività di commercio all'ingrosso e quelle che escludono le industrie classificate insalubri di 1° classe, nuovi depositi ed impianti petroliferi e petrolchimici oltre agli esistenti. Viene inoltre vietato l'insediamento di nuove attività che possano incrementare l'attuale rischio di incidente rilevante.
Incertezze sugli esiti riqualificati e trasformativi degli assetti individuati nelle corrispondenti schede, riguardano anche la possibilità di prevedere *"soluzioni progettuali alternative"* rimesse alla sola valutazione del Consiglio Comunale, fermi restando indici e aree pubbliche in cessione, queste ultime, peraltro, non chiaramente individuabili nelle	Tale procedura è stata verificata in molte occasioni in altri piani urbanistici comunali in Italia e in molti casi ha dimostrato una notevole efficacia. La norma intende definire la soluzione progettuale prospettata come il riferimento "più basso" con cui confrontarsi su altre soluzioni e proposte di intervento. Dal punto di vista progettuale, questo significa delegare la

specifiche schede normative, sia in quanto non distintamente individuate (es: verde filtro, verde pubblico e privato, ecc….), sia per la presenza di quantificazioni difformi nella medesima scheda (es. Dtr 3: verde e spazi pubblici: 16.020 mq., parcheggi: 10.000 mq., int. comune: 4.000 mq.; prescrizioni: aree a standard: minimo 10.000 mq.).	valutazione al momento attuativo, fornendo maggiore potere all'Amministrazione Comunale chiamata non solo ad esprimersi ma anche a guidare possibili proposte progettuali. Dal punto di vista del mix funzionale, ferme restando le quantità minime e massime prescritte nella scheda norma, significa delegare all'organo politico competente all'adozione del PUO la libertà di decidere tra la situazione 0 (situazione esistente), la situazione 1 (rappresentata dalla scheda norma) e una soluzione alternativa. Si tratta di introdurre una sorta di Valutazione strategica per arrivare a decidere quale sia la soluzione sostenibile in un momento dato. Fermo restando quanto sopra, le schede-norma sono state verificate al fine di eliminare le incongruenze relative ai dati quantitativi. Inoltre, nell'ambito dell'art. 6 delle Norme di Congruenza viene meglio definito il possibile contenuto delle soluzioni progettuali alternative in modo tale da rendere la disposizione meno vaga.
Riguardo ai rapporti con i sopra richiamati strumenti della pianificazione regionale (PTCP e PTC-ACL), ricadendo tali previsioni in ambiti a scarso rilievo paesistico (ID.CO e TU) il riferimento principale permane il PTC-ACL che, con riguardo alle aree disponibili, suggerisce il criterio di evitare il ricorso ad aree di espansione nei settori di fondovalle ancora integri e sulle colline circostanti, così come la saturazione degli spazi non edificati ancora presenti all'interno del tessuto. Scostamenti da questa indicazione, si rilevano, principalmente, con riferimento alla previsione produttiva, contemplata per **parte del Distretto di trasformazione 3** (**sub distretto 2**), tenuto conto che lo stesso risulta inglobato in un contesto a prevalente carattere urbano e commerciale (TU), che lo stesso PUC implementa nella prevalente previsione trasformativa proposta per la rimanente porzione del Distretto (sub distretto 1: residenziale 18.000 mq.; commerciale e pubblici esercizi: 13.800 mq.). Non appare invece supportata da evidente motivazione, quale potrebbe essere quella di una esigenza di espansione dell'adiacente azienda in attività (Bombardier Transportation), la previsione d'insediamento di nuove quote produttive (11.400 mq. c.ca RC 70%) di tipologia non definita. La scelta di consolidare funzioni urbane, fatto salvo il superamento degli aspetti di compatibilità ambientale (Tirreno Power e Infineum, azienda a rischio di incidente rilevante), può ritenersi, infatti, preferibile, stante l'obiettivo di creare uno spazio urbano polarizzante (piazza), indispensabile alla ricucitura dell'adiacente diaframma residenziale, ormai decontestualizzato, sempre che, ovviamente, la significativa dotazione di aree a verde e spazi	La tipologia delle destinazioni produttive previste nel sub distretto 2 (la cui perimetrazione viene modificata al fine di consentire una maggiore flessibilità nella fase attuativa) viene meglio precisata, in modo tale da escludere quelle funzioni che non siano compatibili con le attività commerciali e la residenza. Pertanto, vengono consentiti i laboratori ed i magazzini complementari delle attività commerciali nonché i laboratori artigiani, ma vengono esclusi tassativamente i laboratori rumorosi e molesti (in particolare laboratori con uso di complesse macchine operatrici per legno, ferro e per attività di carpenteria, autocarrozzerie e simili), i depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, gli allevamenti di animali, ed ogni altra attività che contrasti o sia incompatibile con le caratteristiche urbane del distretto. Per quanto concerne il sub distretto 1, vengono apportate alcune modifiche alla scheda-norma anche al fine di approfondire gli aspetti morfologici e funzionali segnalati dalla Regione. Relativamente agli aspetti di compatibilità ambientale, le risultanze dell'Elaborato RIR dimostrano che non sussistono problemi rispetto allo stabilimento Infineum che è piuttosto lontano dal sito in questione. Le problematiche ambientali derivanti dalla centrale Tirreno Power, invece, coinvolgono un'area molto vasta e quindi su di esse non influisce la relativa vicinanza alla centrale stessa.

pubblici (oltre 16.000 mq.) indicati nella scheda normativa, non risulti vanificata dalla necessità di reperire le dotazioni infrastrutturali e di servizi (principalmente parcheggi) occorrenti alla significativa concentrazione commerciale prevista, considerato che, stante la necessità di bonificare il sito, difficilmente sarà possibile realizzare strutture in interrato.	
Analogamente da approfondire, anche con riferimento al rapporto con le indicazioni (di prevalente conferma della destinazione produttiva) del PTC-ACL, è la previsione riqualificativa del **Distretto di Trasformazione Dtr 4** (residenziale: esistente 16.000 mq. + 16.000 mq. di nuove previsioni, commerciale 4.000 mq., commerciale all'ingrosso e artigianale 6.000 mq.), tenuto conto della possibile permanenza di preesistenti destinazioni produttive, che la norma comunque ammette nelle disposizioni transitorie (con riferimento ad una attività esistente), e della necessità di valutare i rapporti con adiacenti aree a destinazione produttiva paesisticamente incidenti (Esso Petroli e Infineum), confermate dal Piano, o di nuova previsione (AP.7). Infatti, pur potendo condividere, in particolare nella porzione di area che affaccia sul primario asse veicolare lungo il Segno, la riorganizzazione e potenziamento della presenza residenziale, attualmente prevaricata da attività produttive e artigianali insediate in modo disorganico, occorre segnalare l'esigenza di una più attenta riflessione sull'opportunità di allontanare dall'area piccole e medie attività produttive, attive e compatibili con il consolidamento della presenza residenziale. Pertanto, anche per questa previsione si ritiene opportuno demandare alla rielaborazione del Progetto Preliminare gli approfondimenti e motivazioni necessari all'espressione della valutazione di competenza.	L'assetto del Distretto n. 4 viene modificato, anche a fronte del numerose osservazioni pervenute. Dallo stesso vengono stralciate le aree produttive, anche piccole e medie, che hanno intenzione di mantenere la propria attività. Le aree rimanenti, lungo Via Piave, vengono suddivise in parti più piccole, al fine di garantire la fattibilità del Distretto per parti. Vengono inoltre definiti i relativi parametri urbanistici in modo da applicare in modo semplice e flessibile un meccanismo perequativo esteso al Distretto.
Non appare coerente con l'obbiettivo della disciplina paesistica (ID.CO: art. 45 N. di A. PTCP) di consentire interventi volti a consolidare i caratteri prevalenti della zona, la previsione dell'area progetto **A.P. n. 8,** stante anche la consistenza prefigurata (3.350 mq., di cui 2.350 mq. per attività produttive e 1.000 mq. per residenza, su una St di 2.661 mq.), volta ad introdurre una destinazione produttiva (di tipologia anche in questo caso non specificata) in un contesto a prevalente caratterizzazione residenziale, a cui il Piano attribuisce una classificazione prevalentemente agricola (aree agricole e di presidio), tenuto peraltro conto della necessità di approfondire la compatibilità della previsione con le fasce di attenzione per	Si propone di eliminare tale previsione e di riclassificare l'area in questione come area di presidio ambientale (TPA) in ambito 8.

inquinamento elettromagnetico. A titolo collaborativo, per le <u>previsioni di servizi ed attrezzature pubblici o di interesse comune, nell'area progetto</u> **<u>A.P. n. 7</u>,** si segnala la necessità di valutarne gli aspetti di sostenibilità ambientale, in relazione alla permanenza delle adiacenti attività produttive Esso ed Infineum.	L'assetto dell'area progetto n. 7 viene modificato, in quanto la stessa risulta essere troppo decentrata e quindi non idonea per la localizzazione di edifici pubblici o di servizio. Pertanto, nell'area vengono previste soltanto attività di carattere produttivo industriale o artigianale. Per quanto attiene agli aspetti di sostenibilità ambientale, le risultanze dell'Elaborato RIR dimostrano che non sussistono problemi connessi alla vicinanza con lo stabilimento Infineum. Lo stesso dicasi per l'attività della ESSO Italiana che non è individuata tra quelle a rischio di incidente rilevante e, pertanto, è compatibile con la vicinanza di altre attività produttive.
Relativamente alle **destinazioni d'uso commerciali**, si rileva come, in termini generali, il P.P. di PUC, pur richiamando (art. 59 Norme Ambiti), per le nuove previsioni, il Piano commerciale comunale, ammetta, rispetto ai contenuti del vigente strumento generale[2], una più indistinta diffusione sul territorio delle varie tipologie previste (dagli esercizi di vicinato alle GSV, distretti tematici, centri e parchi commerciali), in assenza di distinzione tra le categorie merceologiche (alimentari e non), che, tenuto conto delle nuove previsioni introdotte dal Piano, è oggetto di significativo potenziamento. Non risulta peraltro possibile, quantificare ad oggi la consistenza globale di tali attività, né l'articolazione sul territorio delle differenti tipologie (in particolare per quelle più incidenti in termini di consistenza), mancando la ricognizione delle superfici di vendita esistenti e di quelle in corso di attuazione nei procedimenti già definiti e recepiti dal Piano (es. P.P. 3.2). Le sopra espresse considerazioni risultano applicabili sia alle **attività esistenti** nei sub-ambiti 1.5 e 1.10 (aree CD a prevalente destinazione commerciale – direzionale), che alle **Aree Progetto AP** (nn. 2, 3, 4 e 6), per una consistenza complessiva pari a 3.000 mq. circa, con dimensionamento minimo di 550 mq. Nei **Distretti di Trasformazione** nuove previsioni commerciali (anche in questo caso sino a GSV, distretti tematici, centri e parchi commerciali), sono contemplate: in Dtr 1 (8.000 mq.), Dtr 2 (1.000 mq.), Dtr 3 (13.800 mq.), Dtr 4 (4.000 mq. + 6.000 mq. comm. ingrosso/ artigianato); Dtr 6 (2.000 mq.), Dtr 7 (8.000 mq.) con la specificazione non	Viene introdotto un maggiore livello di dettaglio per quanto concerne le destinazioni commerciali al dettaglio, recependo le previsioni del Piano Commerciale Comunale approvato con D.C.C. n. 29 del 26.02.2009. Tali approfondimenti portano a precisazioni e specifiche nelle scelte di piano relative alle Aree progetto, ai Distretti ed agli ambiti. Si segnala tuttavia che, a proposito della verifica ed adeguamento degli strumenti urbanistici, gli *Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica* di cui alla D.C.R. n. 18/2007 evidenziano che la disciplina ivi introdotta "*è configurata in modo tale da risultare immediatamente operante e prevalente sugli strumenti urbanistici e, come tale, da non richiedere necessariamente un intervento di adeguamento degli strumenti urbanistici comunali*" e che la diversa natura della programmazione commerciale, "*temporalmente circoscritta ad una arco temporale di 4 anni, presenta per sua natura una valenza anche temporale diversa da quella urbanistica comunale, talchè risulta più corretto che nel piano urbanistico comunale siano contenute esclusivamente le regole di tipo urbanistico*". Pertanto, coerentemente con gli indirizzi regionali, la scelta della Civica Amministrazione è stata quella di demandare al Piano Commerciale Comunale le disposizioni di natura prettamente commerciale e di inserire nel PUC soltanto regole di carattere urbanistico, ovviamente garantendo la coerenza tra i due strumenti. Alla luce di quanto sopra, si precisa che le disposizioni che vengono introdotte nel PUC,

[2] Sulla base di recenti aggiornamenti (DCC n. 103/2008 e DCC n. 30/2009) ai criteri commerciali di cui alla DCR n. 18/2007, le MSV, scaglionate per consistenza e localizzazione, non possono superare i 1.000 mq. di sv; le GSV alimentari (ammesse solo per trasferimento, ampliamento ed accorpamento di esistenti GSV) sono ammesse unicamente in aree sostanzialmente corrispondenti, nel PUC, al sub.Ambito 1.5, al Dtr 3 (sub 1) e al P.P.3.2; le GSV non alimentari, sono consentite nelle stesse tre localizzazioni con aggiunta del Dtr2. L'art. 14 sexies prevede: PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI QUALITA' URBANA.

alimentare. Al riguardo, nel richiamare per i **Distretti di Trasformazione 1 e 2** i contenuti ed i limiti di cui agli elaborati approvati con l'Accordo di Programma, tenuto conto dei rilievi formulati nel voto regionale (n. 37 del 22.04.2008) in relazione all'esigenza di coerenza con le indicazioni della pianificazione sovraordinata (PTC-ACL), considerata la portata delle valutazioni espresse nel presente voto, con particolare riferimento ad alcuni dei Distretti comportanti significative previsioni commerciali, si demanda alla rielaborazione del Progetto Preliminare, l'approfondimento finalizzato alla valutazione degli aspetti di competenza, con particolare riferimento agli aspetti: di incidenza sulla riorganizzazione dell'assetto veicolare, in ordine alle criticità sopra segnalate; di adeguamento alla disciplina regionale in materia (L.R. n. 1/2007 e DCR n. 18/2007), relativamente a limitazioni di consistenze, classificazioni, parametri, standards e verifiche trasportistiche.	relative alle superfici di vendita ed alla tipologia degli esercizi commerciali insediabili nei diversi ambiti e distretti, hanno valore indicativo, dovendosi comunque fare riferimento al Piano Commerciale Comunale. Per quanto riguarda le disposizioni indicate nella nota 2, nell'ambito della Normativa di PUC vengono inserite le *Prescrizioni particolari di qualità urbana* di cui all'art. 61 del Piano Commerciale Comunale (vedi art. 71 Norme di conformità). Per quanto concerne i Distretti Dtr 1 e Dtr 2, le relative schede-norma vengono modificate in modo tale da richiamare gli SAU approvati con l'Accordo di Programma del 2008, ritenendo che le necessarie verifiche di carattere commerciale e trasportistico siano già state effettuate in quella sede. Per il resto si evidenzia che le previsioni commerciali del PUC vengono notevolmente ridimensionate, in quanto viene completamente eliminato il Dtr 6 mentre, relativamente al distretto Dtr 7 ed alle aree progetto AP 4 e AP 6, le nuove schede-norma non prevedono più destinazioni commerciali al dettaglio. Si rileva, inoltre, che la D.C.R. n. 18/2007 prevede l'effettuazione di Verifiche di impatto sulla Viabilità solo per strutture di vendita che abbiano un fabbisogno di parcheggi pertinenziali superiore a 150 posti auto. Tale ipotesi non potrà mai verificarsi, in quanto nelle AP 2 e AP 3 e nel Dtr 3 sono ammesse solo Medie Strutture di Vendita, mentre nel Dtr 4 sono ammesse Grandi Strutture di Vendita limitatamente al settore Non Alimentare Speciale.
Con riferimento al **Dtr 6 denominato "cittadella dello sport"**, volto a configurare la più incidente previsione trasformativa – sotto il profilo percettivo – dopo il porto, stante la localizzazione sul promontorio alle spalle di Capo Vado, in territorio attualmente non insediato (ANI.MA di PTCP), di consistenti previsioni insediative (complessivamente 26.000 mq.: 12.000 mq. a residenza, 12.000 mq. a destinazione turistico – ricettiva, 2.000 mq. a commercio, connessi alla sistemazione di 55 ettari, con strutture sportive (5.000 mq.) non meglio qualificate), **si ritiene che le due connesse istanze di varianti al piano paesistico (da ANI.MA ad ID.MO/a)**, individuate con i numeri 9 e 10 nella tav. 14 della struttura del PUC, corrispondenti alle previste aree di concentrazione volumetrica, **non siano condivisibili**. Infatti, anche prescindendo dalle problematiche di instabilità idraulica e geologica, comportanti verifica di fattibilità – che il P.P. di PUC demanda allo SAU (così come la definizione del mix funzionale previsto) – e	Si propone di eliminare tale previsione e di riclassificare l'area in questione come area "sp.3" in sub-ambito 14.4.

dall'incoerenza con gli elaborati di analisi della D. Fondativa (aree di concentrazione volumetrica: *"insediabilità impedita"*, per la suscettività d'uso dell'assetto insediativo (Tav. 24 DF) e, prevalentemente impedita ed in minor misura limitata, per quello vegetazionale (Tav. 33 DF), parziale coinvolgimento di aree con stabilità da bassa a media alla Tav. 29 DF), si ritiene che sotto il profilo dell'impatto paesistico tale previsione sia inopportuna, in quanto profondamente trasformativa di versanti costituenti l'indispensabile fondale verde, sia al contesto massicciamente insediato del golfo di Vado Ligure, che, con riferimento al sub.distretto 2, alla linea di costa in prossimità di un sistema di manufatti emergenti (castello di S. Giacomo) gravitante sul pregevole contesto paesistico-ambientale del Comune di Berteggi. Peraltro, stante la portata degli interventi previsti e l'esigenza di realizzare una nuova viabilità di accesso, allo stato non definita, la valutazione di compatibilità con il vigente regime paesistico ANI.MA non appare circoscrivibile alle sole aree di concentrazione volumetrica, così come prospettato dal PUC. Per quanto segnalato, si ritiene pertanto, che tale previsione non traduca coerentemente ai valori paesistici da tutelare l'indicazione di "cittadella dello sport", peraltro a carattere di *orientamento ad efficacia propositiva* (obbligo di motivazione in caso di mancato recepimento), contenuta del PTC provinciale, assunta a motivazione della previsione.	
Relativamente all'**Area Progetto n. 6** (TU – Bocciofila): oggetto di recente approvazione regionale (D.G.R. n. 168 del 22.02.2008), si prescrive che il PUC, analogamente ad altri procedimenti già definiti e recepiti dal Piano, dovrà sostituire l'area progetto con l'integrale rimando a tale conclusivo provvedimento, come integrato dai rilievi contenuti nel voto regionale n. 35 del 04.02.2008, stante la valenza di livello puntuale che rivestono, in particolare, l'osservanza dello schema di assetto già oggetto di valutazione regionale e le prescrizioni sulle sistemazioni a verde, oltre a quelle sulla localizzazione e qualificazione dei parcheggi nell'area di intervento e per la realizzazione dei volumi da destinare a servizi pubblici (nuova sede della bocciofila);	Viene introdotto nella relativa scheda-norma il rimando alla Variante parziale al vigente S.U.G. approvata con modifiche d'ufficio con Decreto del Dirigente del Settore Gestione della Viabilità, Strutture, Infrastrutture e Urbanistica della Provincia di Savona n. 4134 in data 09.06.2011, comportante, tra l'altro, la modifica della tabella della zona "S1 ter" e dei relativi elaborati grafici. Con l'occasione viene altresì dato atto che, in via Maestri del Lavoro d'Italia, sono già stati realizzati parcheggi in quantità tale da soddisfare il fabbisogno indicato in tabella su prescrizione della Regione (mq. 1.294).
Con riferimento all'**Area Progetto n. 9** (ID.CO 1.827 mq. di SA di cui mq. 1.650 residenziali) e all'**Area Progetto n. 11** (ID.CO, residenza 2.160 mq., verde e spazi pubblici 25.959 mq.): si ritengono le corrispondenti previsioni inadeguate sotto i profili della sostenibilità ambientale e paesistica, in quanto in contrasto con l'obiettivo del consolidamento dei caratteri prevalenti della zona compatibilmente ad	Entrambe le Aree Progetto vengono eliminate.

una corretta definizione paesistico ambientale dell'insieme (art. 45 N. di A. PTCP).	
Infatti, nel primo caso (AP.9), la realizzabilità è subordinata al trasferimento della sottocentrale Enel, per la quale il Piano prevede il trasferimento, ma senza l'individuazione della futura localizzazione, peraltro in area in buona parte interessata da fasce di attenzione per inquinamento elettromagnetico;	Ai fini del completamento dell'abitato di Bossarino, l'Area Progetto n. 9 viene riclassificata come area "RE" con I.U.I. 0,0428 mq/mq, fatta eccezione per la sottocentrale ENEL che viene confermata ed individuata come area "Sp.G". Per i nuovi interventi residenziali, in relazione all'inquinamento elettromagnetico occorrerà fare riferimento alle d.p.a. indicate dalla Soc. Terna relativamente alle proprie linee AT presenti in loco: 18 metri per il T015, 19.40 metri per il T818 e 16 metri per il T017. Si dovrà quindi provvedere agli approfondimenti analitici previsti dalla normativa vigente, in base alle caratteristiche di ogni singolo caso (esecuzione del calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea) qualora tali d.p.a. non vengano rispettate, ovvero qualora le nuove edificazioni ricadano all'interno delle stesse d.p.a.
Mentre, per quanto riguarda l'A.P.11, la localizzazione e caratterizzazione dell'area appaiono inadeguate sia alla destinazione residenziale, eccedente i limiti di funzionalità connessi alle sottostanti attività produttive (ammesse per le zone I all'art. 39.4), sia alla considerevole estensione dell'area a servizi; tenuto conto del ruolo paesistico di area a cornice all'incombente volume industriale dell'ex insediamento Fiat e della contiguità con le sottostanti aree produttive retroportuali, (carico, scarico e lavorazione del prodotto sbarcato) che condizioneranno in modo significativo le caratteristiche ambientali dell'area in oggetto.	La previsione dell'Area Progetto n. 11 viene stralciata integralmente e l'area corrispondente viene riclassificata come "TNI", fatta eccezione per una piccola porzione interessata da un recente progetto proposto da Interporto di Vado I.O. la quale viene riclassificata come area "I".
Inoltre, con riferimento a procedimenti già definiti, peraltro oggetto di valutazioni concorrenti con altri Enti, come per gli SAU contenuti nel recente Accordo di Programma per la realizzazione della Piattaforma Multipurpose e la sistemazione delle aree contigue (stipulato tra Autorità Portuale di Savona, Comune, Provincia e Regione), il mancato rinvio a detto Accordo nella disciplina di PUC, corrispondente ai **Distretti n. 1 e 2**, appare non condivisibile e, pertanto, da rettificare in tal senso, in quanto potrebbe indurre ad implicite ed illegittime variazioni di procedimenti già definiti, dal momento che i contenuti relativi all'Accordo vengono richiamati solo in parte e con parziali difformità.	Come già detto in precedenza, le schede-norma relative ai Distretti nn. 1 e 2 vengono modificate in modo tale da richiamare integralmente gli SAU approvati con l'Accordo di Programma del 2008.

Territorio extraurbano a monte dell'autostrada	
Per quanto riguarda il **territorio collinare**, prescindendo dalla valutazione delle specifiche varianti al PTCP (esaminate nel dettaglio al punto successivo), che peraltro in larga misura ripropongono istanze di varianti sulle quali è già intervenuta, con DGR n. 1067 del 29.08.2008 - pressochè contestualmente all'adozione del Progetto Preliminare del PUC (DCC n. 79 del 30.09.2008) - la corrispondente determinazione regionale, in relazione alla valutazione della Disciplina Paesistica di livello puntuale, occorre rilevare, come il presente Progetto Preliminare di PUC, anziché recepire i contenuti di tale variante se ne discosti in modo sostanziale. Ciò comporta, di fatto, la riproposizione di una disciplina urbanistica che uniforma, impropriamente, aree con differenti caratteristiche territoriali, prescindendo anche dalla coerente ricognizione, in tal senso, già operata dal PTCP, con l'attribuzione di differenziate classificazioni e regimi paesistici (IS.MA, IS.MO-B, ID.MO-A, ecc…), successivamente affinata dalla richiamata Variante per l'introduzione del livello puntuale, attraverso: locali variazioni degli ambiti paesistici, corrispondenza della perimetrazione della zonizzazione operata dai due livelli di pianificazione, regionale e comunale, ed, infine, con l'implementazione dei parametri urbanistici, volta a garantire esiti insediativi coerenti ai valori paesistici individuati (limiti di cubatura, lotti minimi, distanze, ecc..). Sostanzialmente, e fatti salvi aspetti marginali, l'impostazione pianificatoria prospettata dal Progetto Preliminare del PUC, per questa porzione del territorio comunale, ripropone il PRG vigente (DPGR 1988/1977 e 503/1995) anteriormente alle modifiche ed integrazioni apportate ai fini della necessaria coerenza con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, con la procedura di recente definizione, sopra richiamata.	Si propone di riprendere integralmente i contenuti della Disciplina Paesistica di livello puntuale che è stata già valutata positivamente dalla Regione, fatti salvi alcuni limitati scostamenti derivanti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione e/o di aggiornamento del PUC.
Inoltre, il P.P. di PUC, pur mantenendo una disciplina urbanistica, per ciò che concerne gli esisti prestazionali finalizzati al presidio ambientale ed alla conduzione agricola, analoga a quanto introdotto con la citata Variante (DGR n. 1067 del 29.08.2008), classifica come agricole *("Aree Ag"),* aree precedentemente qualificate di presidio ambientale nella disciplina di livello puntuale e, di presidio ambientale *("Ag.pa")*, - peraltro impropriamente riferito, principalmente, ad esigenze di realizzazione o potenziamento della viabilità veicolare – aree che il vigente SUG qualifica come	Anche in relazione a tale aspetto si intendono riproporre i contenuti della vigente Disciplina Paesistica di livello puntuale. A tal fine, la denominazione delle aree che il PUC preliminare definisce "Ag" viene modificata in "Tpa" e la disciplina di tali aree viene integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente. Sulla base dei recenti approfondimenti di carattere agronomico, viene individuata un'unica Area di produzione agricola ("Ag" propriamente detta) in località Carpineta (area serricola).

estensive (“zone E”), con equiparazione a zone omogenee di tipo C, con sostanziale mantenimento della vigente potenzialità edificatoria (principalmente in ambiti paesistici IS.MO/B ed ID.MO/A di PTCP).	Le aree che il PUC individua come “Ag.pa” vengono invece riclassificate come aree “RE” (residenziali estensive), confermando la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente (I.U.I. 0,0428 mq/mq) ed inserendo nella normativa di sub-ambito l’obbligo di convenzione, al fine di risolvere le criticità infrastrutturali ed ambientali evidenziate dalla Provincia e dalla Regione.
Inoltre, il PUC non riconferma l’inedificabilità nelle aree definite ad “insediabilità impedita” nella tavola di sintesi delle suscettività d’uso, pur riproponendo tra gli elaborati della descrizione fondativa (tavole 24 – 33 – 36) le analoghe tavole di analisi, per la suscettività all’utilizzo insediativo - sotto i diversi aspetti insediativo, vegetazionale e geomorfolgico - che avevano coerentemente condotto, con la variante per l’introduzione della disciplina puntuale, a classificare tali aree (denominate “sottozone di rispetto paesistico-ambienatale”), non edificabili.	Si ripropongono, con limitati scostamenti dipendenti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione e/o di aggiornamento del PUC, le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente che, nell’ambito del PUC, vengono identificate come aree di rispetto. A queste ultime, nella normativa di sub-ambito, viene attribuito un I.U.I trasferibile nelle aree edificabili appartenenti allo stesso sub-ambito.
In particolare, con riferimento alle distinte classificazioni urbanistiche si rileva:	
● per le **aree classificate Ag**, la riconduzione ad aree di produzione agricola, non sembra corrispondere, se non sporadicamente, all’attuale caratterizzazione del territorio, solo marginalmente interessato da colture orticole in prossimità degli insediamenti.	La denominazione delle aree che il PUC preliminare definisce “Ag” viene modificata in “Tpa” e la disciplina di tali aree viene integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente. Sulla base dei recenti approfondimenti di carattere agronomico, viene individuata un’unica Area di produzione agricola (“Ag” propriamente detta) in località Carpineta (area serricola).
Per gli aspetti di compatibilità con la prevalente classificazione IS.MA di PTCP, non si ritengono condivisibili:	
- l’eliminazione delle vigenti sottozone di rispetto paesistico-ambientale (Ag/RPA), che in territorio extraurbano assumono un ruolo significativo, in termini di estensione, contribuendo pertanto a garantire il sostanziale mantenimento dell’attuale assetto insediativo, con conseguente necessità di conferma dell’inedificabilità a fini residenziali di tali aree, come modificate ed integrate con le prescrizioni introdotte in fase di approvazione della Disciplina Puntuale (con possibilità di trasferirne la corrispondente potenzialità edificatoria), in quanto derivanti dal recepimento di oggettive considerazioni analitiche della corrispondente inidoneità all’edificazione;	Si ripropongono, con limitati scostamenti dipendenti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione e/o di aggiornamento del PUC, le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente che, nell’ambito del PUC, vengono identificate come aree di rispetto. A queste ultime, nella normativa di sub-ambito, viene attribuito un I.U.I trasferibile nelle aree edificabili appartenenti allo stesso sub-ambito.
- la differente perimetrazione delle singole aree/ambiti (da Ag.1 ad Ag.4), rispetto a quelle	Si ripropongono, con limitati scostamenti dipendenti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione

oggetto di recente approvazione, che, oltre a risultare discordante con i corrispondenti ambiti paesistici di PTCP, con numerose puntuali situazioni di contrasto (aree Ag.pa con IUI = 0,045 mq/mq in IS.MA, Ag con IUI = 0,01 mq/mq in ANI.MA, ecc….), non consente – stante anche la mancata rappresentazione delle aree già asservite – di valutare il tetto massimo di volume realizzabile, specificatamente individuato per ciascun areale nella disciplina di livello Puntuale, di recente approvazione. Se ne richiede pertanto la riproposizione;	e/o di aggiornamento del PUC, i parametri e le perimetrazioni delle singole zone Ag previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente.
- l'eliminazione del limite di cubatura per i singoli edifici, la riduzione della distanza reciproca (da 50 a 24 m.) già ritenuta incompatibile nella precedente valutazione regionale e l'eliminazione della limitazione della distanza (500 m.) per le aree asservibili, peraltro in assenza della previsione di un lotto minimo, da relazionare alla conduzione dell'attività agricola o di presidio. Al riguardo, si segnala che, di norma, in ambiti agricoli assoggettati a classificazione paesistica IS.MA, risulta possibile ammettere tipologie edificatorie, dalla mono alla tri-familiare, garantendo il rispetto del carattere sparso, oltre che con l'elevazione a 50 m. della distanza reciproca minima tra fabbricati residenziali su lotti distinti, con l'introduzione di un lotto minimo di edificazione, per unità immobiliare, non inferiore a 3.000 mq. per il presidio e a 5.000 mq. per la conduzione agricola produttiva, fermi restando, ovviamente, gli impegni convenzionali di presidio, disciplinati al punto 6 dell'art. 62 delle Norme di Conformità, oltre ai rimanenti contenuti normativi già approvati con la precedente DGR n.1067 e riportati nel PUC.	I parametri indicati nelle tabelle delle singole zone Ag previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente vengono sostanzialmente riproposti e riportati nella normativa dei sub-ambiti corrispondenti.
- è' inoltre da ribadire il rapporto di copertura massimo per le serre (75%), da integrare con le prescrizioni in ordine alla pendenza delle aree interessabili da tali impianti, contenute nella precedente relazione tecnica regionale (n. 243/2008) non recepiti dal PUC.	I parametri relativi alle serre indicati nelle tabelle delle singole zone Ag previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente vengono sostanzialmente riproposti e riportati nella normativa dei sub-ambiti corrispondenti.
Circa la classificazione di tali aree a termini della L.R. n. 36/1997, **pare opportuno ribadire la precedente qualificazione di territori di presidio ambientale**, in quanto pertinente all'attuale utilizzo territoriale, che peraltro non esclude l'esercizio di attività agricola produttiva, disciplinando le condizioni per la realizzabilità di costruzioni funzionalmente connesse alla stessa.	La denominazione delle aree che il PUC preliminare definisce "Ag" viene modificata in "Tpa" e la disciplina di tali aree viene integrata in modo tale che corrisponda a quanto previsto dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente. Sulla base dei recenti approfondimenti di carattere agronomico, viene individuata un'unica Area di produzione agricola ("Ag" propriamente detta) viene individuata in località Carpineta (area serricola).
Le presenti considerazioni sono da estendere alle più contenute aree, a medesima classificazione urbanistica e paesistica, ubicate a valle del tracciato	La stessa operazione di cui sopra viene effettuata per le aree, a medesima classificazione urbanistica e paesistica, ubicate a valle del tracciato autostradale.

autostradale.	
A titolo collaborativo, si segnala inoltre, la non percepibile distinzione grafica di colorazione tra le aree Ag e le aree "vr" di rispetto ambientali, da mantenere verdi ed inedificate, con disciplina urbanistica, pertanto, sostanzialmente differente.	Vengono opportunamente differenziati i colori con i quali sono individuate le aree in questione.
● per le **aree classificate di presidio ambientale Ag.pa**, corrispondenti alle vigenti zone di espansione estensive E.5 ed E.7, per gli aspetti di compatibilità con la prevalente classificazione IS.MO-B ed ID.MO-A di PTCP, non si ritengono condivisibili:	
- la perimetrazione delle aree/sub.ambiti 10.5 e 11.2, che dovrà, pertanto, essere modificata al fine di ricostituire la coincidenza delle perimetrazioni con i sovraordinati ambiti paesistici IS.MO/B e ID.MO/A – peraltro oggetto di recente riclassificazione che il PUC stesso ripropone - al fine di ricalibrare le previsioni edificatorie entro i limiti di compatibilità con i rispettivi regimi;	Si ripropongono, con limitati scostamenti dipendenti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione e/o di aggiornamento del PUC, le perimetrazioni delle zone E5 ed E7 previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente.
- il sostanziale mantenimento della sola potenzialità edificatoria (con conversione dell'If max da 0.15 mc/mq "lordi" in un IUI pari a 0,045 mq/mq.) con eliminazione degli altri parametri concorrenti a calibrare le esigenze insediative alla lettura puntuale del territorio, comportante possibilità di attuazioni inappropriate alla conformazione dei suoli, prevalentemente acclivi, non garantendo adeguatamente quegli esiti fisici, paesistici e tipologici, previsti dall'art. 30 della L.R. n. 36/1997. Ne consegue, pertanto, la necessità di riproporre i seguenti parametri: limiti di cubatura (2.000 e 600 mc.) e tipologia individuati nella tabella della vigente zona E.5, per le due sottozone in cui è stata distinta; limiti di cubatura (entro 750 mc.) integrati dai lotti minimi di edificazione (1.500 mq. in ID.MO/A e 2.500 mq. in IS.MO/B), per le aree corrispondenti alle attuali zone E.7/4 ed E.7/5;	I parametri indicati nelle tabelle delle zone E5 ed E7 previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente vengono sostanzialmente riproposti e riportati nella normativa dei sub-ambiti corrispondenti.
Non appare inoltre condivisibile l'eliminazione delle vigenti sottozone di rispetto paesistico-ambientale (E/RPA), la cui inedificabilità dovrà, pertanto, essere ribadita nella rielaborazione del Progetto Preliminare del PUC, per coerenza con i contenuti della descrizione fondativa (tav. 36), come sopra richiamati, da integrare con la fascia di rispetto in prossimità della cappella del nucleo di S. Bernardo (come già introdotta nella tavola 7 approvata, della variante allo SUG per l'introduzione della Disciplina Puntuale).	Si ripropongono, con limitati scostamenti dipendenti dagli approfondimenti effettuati in sede di redazione e/o di aggiornamento del PUC, le sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente che, nell'ambito del PUC, vengono identificate come aree di rispetto. A queste ultime, nella normativa di sub-ambito, viene attribuito un I.U.I trasferibile nelle aree edificabili appartenenti allo stesso sub-ambito.

Circa la modifica di classificazione urbanistica di tali aree, da zone di espansione a bassa densità edilizia (zone C del DM '68) **in zone agricole di presidio ambientale** (zone omogenee E), si rileva come la prioritaria finalità di pervenire ad un'adeguamento e potenziamento dell'attuale sistema infrastrutturale viario, unitamente all'introduzione della possibilità di asservimento non contiguo, in assenza di un lotto minimo di estensione coerente all'utilizzo agricolo, seppure per finalità di presidio, non possa ritenersi coerente a tale tipologia di classificazione. Ciò sempre che, la Civica Amministrazione, coerentemente alla proposta classificazione agricola, non intenda ridimensionare la potenzialità edificatoria dei suoli entro i limiti di legge (0,03 mc./mq.), garantendo l'effettivo esercizio del presidio territoriale attraverso l'introduzione di un lotto minimo di edificazione, di estensione non inferiore a quanto sopra segnalato (aree Ag).	Le aree che il PUC individua come "Ag.pa" vengono riclassificate come aree "RE" (residenziali estensive), confermando la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente (I.U.I. 0,0428 mq/mq) ed inserendo nella normativa di sub-ambito l'obbligo di convenzione, al fine di risolvere le criticità infrastrutturali ed ambientali evidenziate dalla Provincia e dalla Regione. La possibilità di asservimento non contiguo viene ammessa solo rispetto alle sottozone di rispetto paesistico-ambientale previste dalla Disciplina Paesistica dello SUG vigente che, nell'ambito del PUC, vengono identificate come aree di rispetto.
● per le **aree classificate "cr** (aree di valore storico – ambientale e organismi rurali tradizionali)" e **"ou** (fascia di rispetto ai nuclei storici)", sostanzialmente corrispondenti – a meno di marginali scostamenti di perimetrazione – ai nuclei di interesse storico – paesistico ambientale e a quelli storici in territorio collinare, della recente Variante per l'introduzione della disciplina puntuale, si rileva, come la sostanziale analogia di disciplina normativa, risulti disattesa, laddove, la norma generale di PUC, che ne preclude correttamente la nuova edificazione in coerenza agli obiettivi di tutela perseguiti, risulti contraddetta da quella di sub-ambito. Infatti, in più localizzazioni (es.: aree cr in 11.2, aree ou in ambito 12), la norma specifica non si limita ad attribuire a tali aree una potenzialità edificatoria da trasferire su sedimi esterni, ma ne ammette anche l'edificazione. Tale contraddizione va evidentemente superata, consentendo unicamente il trasferimento dell'edificabilità sulle circostanti aree edificabili (es.: Ag, Ag.pa, ecc…), come del resto già esaminato nella precedente valutazione regionale.	Le norme relative alle aree "cr" e "ou" vengono modificate in modo tale da consentire solo il trasferimento dell'edificabilità sulle circostanti aree edificabili. All'interno delle suddette aree vengono consentiti soltanto gli interventi pertinenziali nei limiti di cui all'art. 15 delle Norme di conformità.
● relativamente alle aree **TNI** e **ag.fp** (da destinare alla funzione pubblica delle risorse), ricadenti in ambiti a classificazione paesistica ANI.MA, si segnala: con riferimento alle prime, la necessità di introdurre i corrispondenti parametri dimensionali sia per i manufatti ammessi (in funzione all'esercizio delle attività agro-forestali e zootecniche) che per l'ampliamento dei volumi residenziali e/o ricettivi, che comunque non	Le norme relative alle aree TNI vengono integrate in modo tale da riproporre le disposizioni relative alle zone APN del PRG vigente. Per gli interventi previsti nelle aree "ag.fp" vengono definiti idonei parametri dimensionali (compatibili con il regime paesistico ANI-MA) e viene predisposta la necessaria valutazione di incidenza laddove interne al SIC. Nelle norme, viene introdotto un rimando allo

potranno eccedere i limiti previsti per le aree Ag (come peraltro già contemplato dalla norma vigente che il PUC parzialmente ripropone), oltre alla necessità di fare rimando allo specifico Piano di Teleradiocomunicazione – parte integrante del presente PUC – per gli impianti dallo stesso disciplinati.	specifico Piano di Teleradiocomunicazione per gli impianti dallo stesso disciplinati.
Riguardo alle aree ag.fp (o ap-fp), che indicano la possibilità di recuperare e potenziare le strutture edilizie esistenti, con ampliamenti e nuove cubature non superiori al "*volume virtuale esistente"*, per finalità di fruizione turistico-ambientale (rifugi, affittacamere, bed & breakfast), fatte salve le pertinenti valutazioni di carattere ecologico – ambientale (interferenza diretta con aree SIC) occorre analogamente esplicitare nella rielaborazione del Progetto Preliminare del P.U.C. le corrispondenti indicazioni dimensionali, ai fini dell'espressione della valutazione regionale di compatibilità con il vigente regime paesistico (ANI.MA).	Per gli interventi previsti nelle aree "ag.fp" vengono definiti idonei parametri dimensionali (compatibili con il regime paesistico ANI-MA) e viene predisposta la necessaria valutazione di incidenza laddove interne al SIC.
Per quanto riguarda il **sub.ambito 10.6**, per gli aspetti di competenza, si rileva come il presente Preliminare pur recependo sostanzialmente i contenuti della recente Variante al PRG, non individui la prescritta fascia di rispetto dall'adiacente nucleo, classificato area cr, che è pertanto da ribadire nella consistenza già segnalata di 50 m. di profondità.	La fascia di rispetto dell'area "cr" viene riproposta in coerenza con quanto previsto dalla vigente Disciplina paesistica, fermi restando i margini di flessibilità indicati nella tabella dell'attuale zona S2d del PRG.
PROPOSTE DI VARIANTI AL PTCP Considerato che la Tavola n. 14 della Struttura di Piano (*Proposte di modifica al livello locale – Assetto Insediativo del PTCP*), oltre a non risultare aggiornata con le varianti al PTCP nel frattempo assentite (DGR n.1067 del 29.8.2008), contestualmente all'approvazione della Variante al vigente PRG per l'adeguamento alla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale, presenta diffuse inesattezze nella rappresentazione delle perimetrazioni degli ambiti paesistici di PTCP (peraltro non coincidenti con quelli (tav. 9) della Variante al vigente SUG oggetto di recente valutazione regionale), si segnala che, in fase di rielaborazione del Progetto Preliminare si dovrà provvedere alle necessarie rettifiche in tal senso. Inoltre, pur **prescindendo,** in relazione alla rilevata necessità di procedere alla rielaborazione del Progetto Preliminare, **dalla valutazione delle**	Le tavole del PUC vengono debitamente aggiornate mediante il recepimento delle varianti al PTCP già approvate nonché mediante la correzione delle inesattezze riscontrate.

istanze di variante al PTCP, peraltro **in larga misura riproponenti le richieste di Variante correlate alla sopra richiamata Disciplina Paesistica di Livello Puntuale in Variante allo SUG** vigente – già valutate anteriormente alla data di adozione dello Strumento in esame (DCC n. 79 del 30.09.2008) – si ritiene necessario procedere alla segnalazione di alcune incongruenze o incompatibilità rilevate, tra disciplina urbanistica adottata e regime paesistico, allo scopo di un più coerente coordinamento tra i due livelli di pianificazione comunale e regionale.	
Posto che, delle **11 richieste di variante al Livello Locale dell'assetto insediativo del PTCP** contenute nel presente Progetto Preliminare di PUC, **sette di queste** (dalla n. 1 alla n. 7) ripropongono le richieste di Variante correlate alla sopra richiamata Disciplina Paesistica di Livello Puntuale in Variante allo SUG vigente, cinque delle quali (nn. 1 - 2 – 3 – 5 – 6) risultano già approvate e due respinte (nn. 4 e 7), si segnala quanto segue:	
VARIANTE n. 1: da ANI.MO/b ad ANI.MA Prescindendo dai già segnalati errori di perimetrazione per l'ambito paesistico in oggetto, da rettificare anche avuto riguardo a quanto indicato a pag. 5 della relazione regionale n. 243/2008, si rileva come il recepimento nel PUC della medesima istanza di variante (in oggi già assentita con DGR n.1067 del 29.8.2008), debba trovare coerente corrispondenza con la perimetrazione dell'ambito urbanistico (Amb. 10 – Ag), che dovrà pertanto essere modificata al fine di escludere le aree assoggettate al regime ANI.MA di PTCP, da riclassificare TNI (art. 66 delle Norme di Conformità).	La perimetrazione dell'ambito 10 viene aggiornata mediante il recepimento della variante al PTCP già approvata e la correzione delle inesattezze riscontrate nonché mediante l'esclusione delle aree assoggettate al regime ANI.MA di PTCP che vengono riclassificate TNI.
VARIANTE n. 3: da ID.MO/a ad IS.MO/b In relazione alla riproposizione della presente variante, favorevolmente valutata nel già definito procedimento di approvazione della Disciplina Paesistica di livello puntuale, si rimanda ai sopra formulati rilievi (aree classificate di presidio ambientale Ag.pa, corrispondenti alle vigenti zone di espansione estensive E.7), in ordine, anche in questo caso, alla necessità di coerente rispondenza del regime urbanistico attribuito alle aree ricadenti in ambiti IS.MO/b.	Le aree che il PUC individua come "Ag.pa" vengono riclassificate come aree "RE" (residenziali estensive), confermando la potenzialità edificatoria prevista dal P.R.G. vigente (I.U.I. 0,0428 mq/mq) ed inserendo nella normativa di sub-ambito l'obbligo di convenzione, al fine di risolvere le criticità infrastrutturali ed ambientali evidenziate dalla Provincia e dalla Regione.
VARIANTE n. 4: da IS.MA ad ID.MO/a La variante, corrispondente alla previsione urbanistica del sub.ambito 10.7, ribadisce la precedente analoga richiesta di riclassificazione	La previsione urbanistica relativa al sub-ambito in questione viene riconsiderata attraverso l'individuazione di una nuova Area Progetto e la

paesistica, connessa alla previsione insediativa della zona S.2b, nella proposta di Variante al vigente SUG, per l'introduzione del livello Puntuale. Al riguardo, nella già menzionata Relazione Tecnica n. 243 del 25.07.2008, si richiamavano le criticità volte a confermare l'attuale regime paesistico IS.MA, ritenendo più appropriata, per la corrispondente porzione territoriale, la classificazione urbanistica di zona agricola Ag (I max = 0,03 mc/mq per la residenza), sia sulla base di valutazioni di carattere paesistico – ambientale (pendenza e percepibilità del versante), sia in relazione ai condizionamenti propri dell'area (adiacenza al tracciato autostradale, circoscritta localizzazione di versanti con stabilità da bassa a media). Tali criticità, infatti, non venivano superate dagli approfondimenti forniti dal Comune, in fase di controdeduzioni, mediante la ricalibratura della potenzialità edificatoria (da 0,8 mc/mq a 0,6 mc/mq) e l'integrazione della disciplina di zona con uno schema di organizzazione urbanistica, ritenuto non sufficientemente esaustivo negli esiti della previsione insediativa, stante anche la mancata esplicita indicazione della cubatura complessiva di previsione. Approfondimenti che si demandavano al PUC al fine di una possibile riconsiderazione della variante richiesta. Al riguardo, la disciplina urbanistica proposta, oltre a non prospettare una ricalibratura della densità insediativa già ritenuta inadeguata (infatti un IUI = 0,18 mq/mq si può ritenere corrispondente a circa 0,7 mc/mq: 0,18 + 30% = 0,234 mq/mq x 3 = 0,702 mc/mq), non introduce elementi chiarificatori in termini di consistenza complessiva, localizzazione e configurazione dell'insediamento. Inoltre, sulla base degli approfondimenti conoscitivi forniti dal Progetto di Preliminare, emergono ulteriori elementi di criticità (tav. 4 D.F. "Inquinamento"), dati dall'esistenza di due linee di elettrodotto ad alta tensione soprastanti l'area interessata, lambita, peraltro, da impianti di teleradiocomunicazioni (uno esistente e uno di potenziale localizzazione) che comportano la necessità degli adeguati approfondimenti per gli aspetti di inquinamento elettromagnetico, da valutare anche con riferimento a possibili previsioni insediative relazionabili alla classificazione urbanistica Ag.	predisposizione di una scheda-norma che definisce in modo esaustivo gli esiti della previsione insediativa ed indica esplicitamente la S.A. complessiva di previsione che non sarà superiore a mq. 1.300. Conseguentemente, si ribadisce la richiesta di riclassificazione paesistica da IS.MA ad ID.MO/a. Sono stati anche verificati il tracciato dell'elettrodotto AT e l'ampiezza della relativa fascia di rispetto (D.p.a.), ed è stato conseguentemente adeguato lo schema progettuale riportato nella scheda-norma. Per quanto riguarda la presenza dell'impianto di telefonia cellulare si evidenzia che ad oggi lo stesso, secondo quanto riportato nel Piano di adeguamento e organizzazione degli impianti per tele radiocomunicazioni, non risulta produrre valori di campo elettromagnetico superiori ai limiti di legge.
VARIANTE n. 7: da ANI.MA ad ID.MO/a Anche in questo caso, la variante n. 7 ribadisce la precedente (livello Puntuale al vigente SUG) analoga richiesta di riclassificazione paesistica, respinta sulla base delle caratteristiche intrinseche dell'area (parziale rivestimento boscato) e delle criticità riscontrate (suscettività geotecnica d'uso che ne preclude l'insediabiità). Al riguardo, si rileva	Si ripropone la perimetrazione approvata dalla Regione nell'ambito della Disciplina Paesistica dello SUG vigente, escludendo dall'edificabilità le aree ad "*insediabilità impedita*" di cui alla tavola n. 24 della Descrizione Fondativa.

la permanenza delle oggettive condizioni non predisponenti nuove previsioni edificatorie, oltre che per le caratteristiche vegetazionali già segnalate, per la catalogazione di tali aree ad *"insediabilità impedita"*, alla tavola n. 24 della Descrizione Fondativa (assetto insediativo: suscettività d'uso).	
Con finalità di aggiornamento del PTCP, si segnala inoltre alla Civica Amministrazione, che:	Accogliendo il suggerimento della Regione, si propongono le seguenti varianti al PTCP – assetto insediativo aventi ad oggetto:
● coerentemente al recepimento nel PUC di procedimenti concertativi già definiti per la porzione del litorale di levante (zona balneare), allo scopo di pervenire al coordinamento fra i due livelli di pianificazione comunale e regionale, è opportuno il ridimensionamento dell'ambito territoriale (AI.CO), correlato al potenziamento dell'attività portuale ed alla riqualificazione del fronte mare, con derivata estensione del regime paesistico del soprastante ambito (TU), pur tenuto conto della delicatezza paesistica delle aree interessate, stante le esigenze di rappresentazione alla scala (1:25.000) del PTCP;	- il ridimensionamento dell'ambito AI-CO a levante del torrente Segno (zona balneare) e la trasformazione delle corrispondenti aree in TU;
● su iniziativa del Comune, con DCC n. 101 del 30.11.2009, nell'ambito delle procedura relativa alla Variante di salvaguardia della fascia costiera del P.T.C.P., si proponeva, in accoglimento di una osservazione del WWF, lo stralcio dal Progetto Preliminare del Dtr n. 6 (cittadella dello Sport) con coerente proposta di riclassificazione del corrispondente regime paesistico da ANI.MA in ANI.CE.	- la trasformazione della zona ANI-MA in zona ANI-CE in corrispondenza del Dtr 6 che viene eliminato. Nella normativa di sub-ambito viene però esplicitata la possibilità di applicare le disposizioni relative alle aree TNI dove, tra l'altro, si possono realizzare strade tagliafuoco come già espresso nella delibera del 30.11.2009.
RAPPORTI CON LA LEGISLAZIONE REGIONALE di SETTORE IN MATERIA TURISTICA	
L'individuazione grafica delle nuove previsioni (tavole 3/A e 3/B) riguarda due *"zone turistico-alberghiere di nuovo impianto (TAn)"*, di cui una in ambito urbano, con tipologia ad albergo e l'altra a destinazione mista albergo (300 p.l.) /RTA (18 p.l.), che si sovrappongono ad una zonizzazione urbanistica, alla tav. 1 della struttura del PUC, non specificatamente a destinazione turistica (parte sub-ambiti 2.1 e 2.3, con destinazione prevalentemente residenziale r e a servizi pubblici e parziale sovrapposizione all'ambito interessato dall'Accordo di Programma per la piattaforma multipurpose e DTR n. 6, sub 1 e 2, con marginali variazioni alla perimetrazione del distretto).	Gli elaborati relativi alla programmazione turistica vengono aggiornati in modo tale da tener conto dell'eliminazione del Dtr 6 e della struttura alberghiera/RTA in esso prevista. La previsione relativa alla realizzazione di una struttura alberghiera del Dtr 7 viene eliminata.
Non trova invece recepimento negli elaborati della programmazione turistica la struttura alberghiera	

prevista all'interno del Distretto n. 7, peraltro non disciplinata in termini di tipologia e consistenza neppure dalla normativa del Distretto, mentre la nuova previsione ricettiva dell'area progetto AP.1 (tennis – club), specificatamente dedicata ad ospitare atleti tennisti in specifiche occasioni (tornei, allenamenti, ecc…), viene censita tra le nuove previsioni di RTA (12 p.l.). Riguardo ai contenuti della disciplina adottata, finalizzata ai dichiarati indirizzi di conferma, potenziamento e riqualificazione delle strutture ricettive esistenti (+ 44 p.l. negli agriturismi) e di potenziamento e diversificazione dell'offerta, per le nuove previsioni (300 p.l. in albergo e 30 p.l. in RTA; 50 p.l. casa vacanze, 30 p.l. casa per ferie, 48 p.l. agriturismi), si rileva quanto segue:	
● La struttura denominata TAn.1, censita tra le nuove previsioni, nell'elaborato grafico 3.A, appare classificata come *"recente intervento"* e pertanto, già attuato, nella corrispondente disciplina urbanistica del sub-ambito 2.1, che peraltro non ne quantifica la consistenza, così come non appare riportata negli elaborati della disciplina di settore alla tabella 20, né tra le strutture esistenti, né tra quelle di previsione. Al riguardo, si richiamano le disposizioni di cui all'art. 2, comma 1, della L.R. n. 1/2008, in materia di vincolo alberghiero. Pertanto, in termini più generali, con riferimento agli alberghi tradizionali che risultano ad oggi vincolati per legge, se non oggetto di richiesta di svincolo, nel rispetto delle procedure di cui al combinato disposto degli articoli 2 e 4 della LR 1/2008, non potranno essere ammesse modifiche alla specifica destinazione d'uso. Ciò comporta la necessità di censirne l'esistenza, specificare e riconsiderare nei termini sopra espressi, sia la disciplina dei regimi di intervento, che dovrà essere contenuta integralmente nel testo normativo, escludendo la possibilità di trasformazione in altre tipologie turistiche, sia la disciplina della promiscuità (art. 8).	Gli elaborati relativi alla programmazione turistica vengono aggiornati al fine di precisare che la struttura denominata TAn.1 corrisponde ad un albergo già esistente, quantificandone altresì la consistenza. Inoltre, con l'occasione: - viene effettuato il censimento di cui alla L.R. n. 1/2008 e viene definita la disciplina ivi prevista; - viene recepita la previsione concernente la possibile realizzazione di una locanda nel sub-ambito 11.2.
● Per le nuove previsioni, pur tenuto conto dei rilievi di compatibilità paesistica sopra formulati, occorre un più coerente coordinamento tra i contenuti della struttura del Piano e quelli della corrispondente disciplina di settore, sia in termini di localizzazione (con vincolo per le strutture ad albergo tradizionale circoscritto ai soli immobili o porzioni di immobili ad esclusiva destinazione ricettiva), che di ricognizione della capacità ricettiva (manca la previsione del Dtr. 7 ed è recepita solo in tabella e non negli elaborati grafici la previsione dell'AP.1).	Gli elaborati grafici relativi alla programmazione turistica vengono aggiornati mediante l'individuazione della RTA prevista nella AP 1. La previsione relativa alla realizzazione di una struttura alberghiera del Dtr 7 viene eliminata.

● Per le nuove previsioni di case e appartamenti per vacanze e case per ferie, occorre circoscrivere la convertibilità prevista del patrimonio edilizio esistente (art. 7 punti b) e c) a quello ad attuale destinazione residenziale, sia in applicazione della normativa regionale (comma 5, art. 4, LR n. 1/2008), sia per non introdurre incrementi di carico insediativo non preventivati dal PUC.	All'art. 7 delle norme di attuazione relative alla disciplina turistica, i punti b) e c) vengono modificati secondo quanto richiesto dalla Regione.
● Anche con riferimento alla strutture agrituristiche esistenti occorre segnalare un maggior coordinamento con i contenuti della struttura del PUC, in ordine: alla necessità di individuare le strutture con coerente classificazione urbanistica (agriturismo "Sotto le stelle" in TNI); a quella di ammettere e circoscrivere alle coerenti destinazioni ricettive (agriturismo e rifugi alpini ed escursionistici) le tipologie ricettive ammesse; alla necessità di disciplinare e quantificare la soglia massima degli incrementi consentiti, in presenza dei regimi paesistici maggiormente sensibili (ANI.MA), al fine di rendere possibili le pertinenti valutazioni di compatibilità.	Le strutture agrituristiche esistenti (edifici e relative aree coltivate) vengono riclassificate come aree di presidio ambientale o residenziali estensive, in quanto in esse si pratica un'attività agricola che ha caratteristiche di professionalità ma senza le superfici e l'organizzazione che caratterizzano le vere e proprie aree per agricoltura produttiva. Negli elaborati della programmazione turistica e nella normativa d'ambito vengono ridefinite le destinazioni ricettive ammesse e gli incrementi consentiti, nel rispetto delle disposizioni del PTCP.
● Relativamente al miglioramento/ampliamento delle strutture esistenti, non paiono introdotti adeguati incentivi, sia per la conversione in categorie più qualificate (come gli alberghi) delle esistenti strutture non alberghiere, sia per la struttura alberghiera esistente.	Nell'art. 62, comma 12 delle norme di conformità vengono introdotte disposizioni finalizzate ad incentivare il miglioramento/ampliamento delle strutture turistico-ricettive esistenti.
Si richiama l'attenzione della civica Amministrazione sulla necessità di dar corso, nelle more della procedura di formazione del PUC, alla variante al PRG vigente da adottarsi a norma dell'art. 2, della L.R. n. 1/2008 volta ad introdurre la disciplina urbanistico – edilizia degli alberghi di cui ai commi 2, 4 e 5, del medesimo articolo 2, come indicato con circolare regionale n. PG/2011/3056 del 11.01.2011.	Nelle more della procedura di formazione del PUC, definitivo viene dato corso alla variante al PRG vigente ai sensi dell'art. 2 della L.R. n. 1/2008.
VALUTAZIONE CONCLUSIVA In relazione alla portata e alla natura vincolante dei rilievi formulati nel presente Voto, sia rispetto al P.T.C.P. per gli aspetti paesaggistici che rispetto al P.T.C. – ACL per gli aspetti urbanistico-territoriali nonché con riferimento alla programmazione regionale, si ritiene che il Progetto preliminare del P.U.C. qui esaminato debba essere rielaborato coerentemente a quanto sopra indicato, non sussistendo, in ragione della rilevanza dei rilievi espressi, le condizioni per poter procedere alla adozione ed approvazione del Progetto definitivo.	La Regione Liguria, con nota Prot. n. PG/2011/151784 del 03.11.2011, ha precisato che, con specifico riferimento al disposto di cui all'art. 40, comma 1, della L.R. 36/1997, è il Comune che decide, sulla base dei pareri resi dalla Regione e dalla Provincia, se procedere alla redazione del progetto definitivo del P.U.C. o alla eventuale rielaborazione del progetto preliminare. Di conseguenza, il parere reso dal C.T.R. per il Territorio con il Voto n. 37 del 19 luglio 2011, fatto proprio dalla Giunta regionale con la Deliberazione

	n. 928/2011, non ha carattere vincolante in rapporto alle determinazioni che il Comune deve assumere al riguardo. Pertanto, pur a fronte del complesso insieme dei rilievi formulati dalla Regione e dalla Provincia (rispetto ai quali, stante il carattere vincolante degli stessi, sarà data puntuale applicazione), il Comune intende procedere comunque alla redazione ed adozione del progetto definitivo.