Controdeduzioni al parere della Regione espresso con delibera di Giunta Regionale n. 1424 del 23/11/2012

Di seguito, nella colonna di sinistra, i rilievi della Regione vengano articolati in punti distinti a cui si controdeduce secondo quanto riportato nella colonna di destra. La prima parte della numerazione, da R1 a R59 elenca sinteticamente le indicazioni riportate nel voto sopracitato avente valore propositivo come segnalazione al Comune di profili che richiedono adeguate soluzioni ovvero l'esplicitazione delle motivazioni del Comune al mantenimento delle correlate previsioni; la numerazione invece da RV1 a RV6 elenca le indicazioni riportate nel voto sopracitato avente carattere vincolante.

La numerazione di seguito indicata è stata apposta dal Comune per semplificare la lettura del parere regionale.
I rilievi da R2) a R13) riguardano il territorio rurale.

Rilievo R1) - Oltre alla proposta del PUC di modifica al P.T.C.P. relativamente alla zona SIS-IC-1 di via Crosa dell'Oro, sono da evidenziare ulteriori situazioni in cui appare opportuno un aggiornamento del PTCP laddove per esempio il regime di modificabilità verso un assetto insediativo più strutturato (ID-MO-A), impresso dal PTCP alla data della sua redazione, risulta superato, non avendo nel frattempo trovato attuazione per tali aree le previsioni urbanistiche ad esso sottese, e posto che nel contempo il PUC in esame opera scelte diverse classificando tali zone come ambiti di presidio agricolo ovvero porzioni di territorio non insediabile. Ciò determina la necessità di una ridefinizione del perimetro tra gli ambiti IS-MA e ID-MO-A al fine di estendere alle aree individuate dal piano come agricole o naturali il più pertinente regime a MA degli insediamenti sparsi. Nel contempo all'interno della categoria IS sono da individuare le porzioni che pur con la necessità di conferma del regime "MA" presentano densità ed un assetto più strutturato tipico dell'insediamento diffuso "ID". Analogamente è da aggiornare l' estensione dell' ambito SU a ricomprendere alcune porzioni dell' abitato classificate dal PUC come AC-SA, ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale e la nuova porzione di diga foranea recentemente realizzata.	**Si accoglie.** Nel Progetto Definitivo di PUC la C.A. si darà carico di superare, relativamente all'assetto insediativo del P.T.C.P., tutte quelle situazioni di contrasto tra P.T.C.P. e Struttura del PUC introducendo le varianti di adeguamento di seguito enunciate, che costituiscono aggiornamento del P.T.C.P. senza con ciò comporti innovazione rispetto al preliminare di PUC e che sono conseguenti anche dei rilievi regionali esaminati ai punti successivi: - Variante 1) di Via Crosa dell'Oro (già prevista nell'ambito del preliminare di PUC) da IS-MA-CPA a IS-MO-B - Variante 2) località Via Partigiano B. Solimano da IS-MA-Satura a ID-MA: l'area presenta episodi edilizi di tipo diffuso con densità tale da non avere più carattere sparso - Variante 3) in località Campo sportivo versante nord, da ID-MO-A a IS-MA in quanto le previsioni di edilizia economica popolare precedentemente previsti non sono stati confermati dal presente PUC e pertanto non è più giustificato il regime di modificabilità - Variante 4) in località Campo Sportivo versante sud, da IS-MA e ID-MO-A a ID-MA, essendo l'area precedentemente interessata da un P.E.E.P. ormai concluso ed oggi occupata da fabbricati di consistente volumetria, la quale non è oggetto di ulteriori previsioni di insediamenti da parte del PUC - Variante 5) località zona artigianale di Via Dogali, da ID-MO-A a IS-MA: l'area era ricompresa nel sistema delle aree artigianali della previgente pianificazione, ridimensionate dal preliminare di PUC adottato. - Variante 6) di porzione di versante in località Fonte del Diavolo, da ID-MA a IS-MA-Satura in quanto le caratteristiche del territorio sono più prossime alla tipologia di insediamento sparso. - Variante 7) in località S. Siro versante sud, da ID-MO-A a TU e IS-MA: l'area in esame non più suscettibile di interventi modificativi presenta caratteristiche tali da essere inserita in ambito TU del PTCP con una porzione invece, nella parte più a monte, in ambito IS-MA - Variante 8) in località Corte lato sud, da ID-MA a SU: la porzione di area è interessata da edifici con

	caratteristiche tipologiche a blocco, schiera e isolate con elementi di particolare pregio paesistico ambientale tali da essere identificati quali componenti significativi della morfologia urbana, che a tutti gli effetti appartengono al contesto SU - Variante 9) in località Madonnetta da ambito IS-MA-Satura a TU; trattasi di una porzione di territorio edificato che presenta caratteristiche tali da essere inserita in ambito TU del PTCP - Variante 10) località zona artigianale di Via Dogali, da ID-MO-A a IS-MA-Satura: l'area era ricompresa nel sistema delle aree artigianali della previgente pianificazione, ridimensionato dal preliminare di PUC adottato - Variante 11) località zona artigianale di Via Dogali da ID-MO-A a IS MA: l'area era ricompresa nel sistema delle aree artigianali della previgente pianificazione, ridimensionato dal preliminare di PUC adottato. Per quanto riguarda la modifica alle zone SU e AI-MA relativamente al prolungamento della diga foranea e conseguente ampliamento dell'ambito portuale, si prende atto che tali modifiche al PTCP sono in corso di approvazione nell'ambito della procedura della variante di aggiornamento al PTC della Costa adottata con D.G.R. n. 936/2011, e già cartografate come tali nel progetto preliminare di PUC.
Rilievo R2) - Con riferimento agli ambiti indicati quali "Territorio di presidio agricolo AC-TPA-S" e "Territorio non insediato AC-TNI e AC-TNI-A" è da evidenziare innanzitutto una non perfetta aderenza tra lo stato dei luoghi e la categoria urbanistica attribuita posto che in particolare all'interno delle aree AC-TPA-S risultano ricompresi contesti insediative diversificati, con situazioni quindi in cui le densità edificatorie e il livello di strutturazione nonché le tipologie edilizie adottate risultano tali da non potersi più assimilare alla zona agricola di cui al DM'68 quanto piuttosto a delle zone di residenzialità diffusa. Tale situazione è maggiormente presente nella fascia di versante ricompresa tra il tracciato ferroviario e l'Aurelia, laddove il preliminare in esame classifica quali zone di presidio aree caratterizzate invece, per uso del suolo e tipologia delle costruzioni, da un evidente ed esclusivo ruolo residenziale (peraltro già indicato dal PRG vigente che le individua come zone residenziali di completamento o sature).	**Si accoglie parzialmente:** sebbene nelle aree indicate di presidio agricolo esistano agglomerati che presentano caratteristiche tipiche di una residenzialità diffusa, considerata la loro piena integrazione con il contesto circostante e la loro irrilevanza nell'ambito complessivo, si ritiene consono il loro mantenimento nell'ambito dei territori di presidio ambientale. Il rilievo invece è accoglibile quando gli insediamenti si presentano con caratteristiche di maggiore densità edilizia tali da superare i caratteri propri dei territori agricoli in corrispondenza della zona alta di Via Crosa dell'Oro ed in una porzione compresa tra la Via Aurelia e Via S. Lorenzo. Tali due zone nel definitivo di PUC saranno stralciate dall'ambito AC-TPA-S ed inseriti nell'adiacente ambito AC-SV-RC.

Rilievo R3) - Al fine di eliminare incongruenze (quali quella rilevata da riclassificare come zona residenziale satura) ed addivenire ad una definizione dei territori di presidio più aderente a quanto disposto dall' art 36 della LUR e cioè - *aree che presentino fenomeni di sotto utilizzo e/o abbandono e marginalità non recuperabili all' uso agricolo produttivo, aree nelle quali siano in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea o guidata, aree caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali subordinare gli interventi al perseguimento di finalità di presidio*…- il progetto definitivo di piano dovrà, sulla base di una verifica dello stato dei luoghi, operare una revisione delle perimetrazioni in oggi proposte. Tale approfondimento risulta essenziale anche al fine di addivenire ad una maggiore corrispondenza della disciplina urbanistica e paesistica proposta con le classificazioni IS-MA saturo ed IS-MA-CPA.	**Si accoglie.** Al fine di far corrisponde le perimetrazioni operate dal PUC alle perimetrazioni del PTCP si propongono le ulteriori seguenti varianti di perimetrazione alla Struttura del PUC: in località Saltincielo una porzione AC-SV-LP a minor intensità edilizia è stata riclassificata AC-TPA-S, mantenendo la classificazione del P.T.C.P. IS-MA-Saturo
R3.1) Seppur il piano non consenta nuove costruzioni autonome a carattere residenziale la trasformazione verso la funzione residenziale, di edifici in oggi destinati ad usi agricolo (magazzini, fienili…) o semi diruti, congiuntamente al loro ampliamento con utilizzo di indici edificatori, può generare oltrechè manufatti del tutto diversi da quelli originari sia in termini dimensionali che tipologici (posto che la norma consente un incremento della SA originaria - di almeno 30 mq " documentata" - con applicazione dell' IUI di zona fino ad arrivare ad una SA compresa tra 70 e 90 mq, il contestuale cambio d'uso, la possibile traslazione del sedime e interventi di sostituzione edilizia finalizzata ad una generica condizione di riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale) anche un impatto maggiore sul territorio (dovuto, oltrechè all' incremento del carico insediativo, anche alla correlata trasformazione dei suoli che risultano maggiormente "coinvolti" in termini di infrastrutturazione a rete e viarie, di dotazioni di spazi e volumi pertinenziali - aree di sosta, piscine , di realizzazione nuovi magazzini agricoli) con una conseguente alterazione delle attuali relazioni tra costruito e spazi liberi di pertinenza e sostanziali modifiche dei caratteri insediativi in taluni casi non più suscettibili di ulteriori alterazioni. Le possibilità operative previste dal PUC per il "territorio aperto", peraltro non del tutto prefigurabili in oggi negli esiti, potrebbero, nei termini generali indicati, comportare modificazioni dei luoghi non coerenti con l' obiettivo dichiarato di "*ridurre il consumo dei territori aperti e la compromissione di ulteriore suoli in oggi liberi"* né con la classificazione di ambito di conservazione ai sensi art 28 della LUR e con la pertinente classificazione paesistica (prevalentemente IS-MA, IS-MA- saturo e IS-MA-CPA).	**Si accoglie parzialmente.** Come richiesto dalla Regione, si è compiuta una ricognizione sul territorio verificando la marginalità di tali interventi. Gran parte degli immobili esistenti della categoria citata sono già stati recuperati. Quindi la facoltà concessa dal PUC non è ritenuta ne stravolgente ne sostanziale; ha comunque il compito come indicato dall'art. 36 della LUR di consentire il presidio con l'obbligo di legare aree ai fabbricati da recuperare. Tuttavia alla luce di quanto osservato dalla regione si prevede l'eliminazione di tale tipologia di intervento negli ambiti IS-MA Saturo e IS-MA-CPA, e subordinandola, in ambito IS-MA, al solo recupero di porzioni di territorio in stato di degrado. Inoltre con riferimento all' art. 8.11 "Definizione di Fabbricato Incongruo sotto l'aspetto paesistico tipologico e di contesto", si è definito in modo più preciso il concetto di edificio rurale di valore documentale, sul quale la disciplina potrà essere applicata, ferma restando la conservazione del manufatto.
Rilievo R4) - Al fine di conseguire una maggiore correlazione tra indicazioni urbanistiche contenute nelle NCC con il livello locale e con le distinte finalità	**Si accoglie:** E' stata elaborata la nuova tavola di Struttura denominata STR3 che riporta tutte la informazioni richieste, sebbene queste erano già

di salvaguardia espresse dalle diverse tipologie di vincoli paesaggistici presenti sul territorio (*come evidenziati nelle tavv. n. 13 e 14 della DF*), risulta necessario che la C.A. assuma quale riferimento tavole di struttura in cui tali elementi vengono messi in relazione e congiuntamente valutati e considerati; fatta salva comunque la necessità di richiedere, in presenza di vincolo monumentale ex lege 1089/1939, la preventiva autorizzazione ai sensi dell' art 21 del Codice della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (in tale categoria va peraltro ricompreso anche il patrimonio pubblico di autore non vivente costruito da più di 70 anni) nonché di elaborare, nei casi dovuti, la necessaria relazione paesaggistica (ai sensi del D. Lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e DPCM 12/12/2005) che dovrà riportare i contenuti del decreto di vincolo e costituire elemento essenziale per la definizione progettuale dell' intervento.	riportate nelle tavv. n. 13 e 14 della D.F.
RILIEVO R5) - la Regione Liguria, d'intesa con l'Ente Parco, ha con DGR n.333 del 22/3/2012 esteso la perimetrazione delle "aree contigue" al Parco Naturale di Portofino andando a ricomprendere, nel Comune di Santa Margherita Ligure, la maggior parte del territorio extraurbano, con quindi una nuova perimetrazione delle stesse che si discosta significativamente dalla precedente con conseguente necessità pertanto di adeguamento in tal senso degli elaborati di PUC.	**Si accoglie.** Sarà elaborata ad integrazione della Descrizione Fondativa la nuova tavola "DF17"
Rilievo R6) - Il Progetto definitivo di PUC dovrà operare una più puntuale lettura dello stato attuale dei volumi esistenti suscettibili di recupero traducendo quello che oggi costituisce un'indicazione operativa nella puntuale individuazione dei caratteri tipologici e costruttivi meritevoli di salvaguardia (in quanto costituenti elementi connotativi dell' originario paesaggio agricolo), attraverso la predisposizione di un abaco delle tipologie o degli elementi architettonici da preservare, ovvero addivenendo al censimento dei manufatti esistenti potenzialmente trasformabili, fermo restando il principio di salvaguardare tutti quelli elementi, materico/tipologici storici, che caratterizzano il territorio rurale locale e la necessità che nei casi di edifici diruti non possa essere assunta come probante la sola testimonianza verbale ma debbano essere prodotte prove documentarie o fotografiche certificate. Nel contempo sono da verificare gli ambiti in cui risulti ad oggi effettivamente necessaria un'azione di presidio e come tali siano suscettibili ad accogliere un ulteriore presenza abitativa. In tal senso non potranno essere ammessi interventi di cambio d'uso laddove sia già presente sul fondo un manufatto a destinazione abitativa, atta pertanto a soddisfare l'azione di presidio indicata dal piano come condizione di ammissibilità degli interventi, né potranno essere interessati manufatti agricoli ad oggi in uso a tal fine.	**Si accoglie parzialmente.** Si è preferito operare attraverso una più attenta lettura sia a livello di edificio che a livello territoriale. Si rimanda a quanto già espresso in merito al punto R3.1)

A fronte di tale implementazione, volta a garantire interventi coerenti con il costruito storico e con i valori in oggi ancora esistenti sul territorio, le prescrizioni di carattere puntuale contenute nel PUC potranno essere riviste, attenuando da un lato le indicazioni relative a quegli aspetti di tipo tipologico/edilizio o materico poco rilevanti (che tendono ad omologare gli interventi futuri talvolta determinando nel rigido rispetto di alcuni parametri e regole anche trasformazioni superiori a quelle necessarie) dall' altro selezionando quelle che dovranno essere considerate condizioni di intervento imprescindibili ed elementi guida di una più opportuna progettazione riferita alla specificità del caso. Si evidenzia in tal senso la possibilità in virtù della presenza del vincolo monumentale o paesaggistico di derogare anche alle indicazioni degli strumenti urbanistici generale in termini per esempio di distanze tra fabbricati, rapporti areo-illuminanti o altro.	
Rilievo R7) - In coerenza con le risultanze degli approfondimenti di cui al rilievo precedente dovranno essere individuati, a seconda dei casi, anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi della L.R. 16/08 le modalità di tali categoria applicabili, individuandone le specifiche sottovoci.	**Si accoglie.** Nella scheda degli interventi ammessi, in merito alla tipologia della ristrutturazione, ove ritenuto necessario, saranno poste le limitazioni opportune.
Rilievo R8) - assume rilevanza la definizione di manufatto incongruo che nella definizione attuale (art. 8.11) viene genericamente ricondotta ad una inidonea localizzazione, tipologia, dimensione lasciando pertanto un ampio margine discrezionale nella sua applicazione, di cui occorre maggiore specificazione	**Si accoglie.** Sarà modificato ed integrato il relativo articolo.
Rilievo R9) - Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente l' applicabilità della L.R. n. 4/2001 deve trovare traduzione in una disciplina puntuale d'ambito non potendosi fare rinvio alla suddetta legge che richiede invece in tale occasione una puntuale formulazione.	**Si accoglie.** Le Norme di Conformità e Congruenza saranno integrate introducendo ambito per ambito le limitazioni specifiche all'innalzamento delle altezze in caso di applicazione della l.r. n. 24/2001.
Rilievo R10) - Negli interventi di frazionamento non potrà essere previsto un numero di nuove unità immobiliari maggiori di 1 rispetto alla preesistenza.	**Non si accoglie**. Si ritiene infatti che, se l'intervento rispetta il taglio minimo degli alloggi e le norme in materia di dotazione di posti auto, non sussistano motivi per non ritenerlo ammissibile.
Rilievo R11) - L' inserimento di pannelli solari e moduli fotovoltaici dovrà essere adeguato ai criteri nel frattempo emanati dalla Regione con DGR n. 1122 del 21/09/2012 "Approvazione linee guida impianti produzione energia da fonti rinnovabili".	**Si accoglie.** Oltre alle specifiche disposizioni già contenute nel PUC, la norma verrà integrata con il richiamo a quanto previsto in merito dalla D.G.R. n. DGR 1122 del 21/09/2012
Rilievo R12) - E' da evidenziare la necessità che la C.A. operi una semplificazione della disciplina di tali ambiti che ad oggi presenta numerosi rimandi, casistiche e specificazioni spesso di non facile lettura e fonte di possibile incertezze applicative.	**Si accoglie.** La norma di piano verrà modificata, con indicazioni più precise in merito alla fattibilità e non di determinati interventi.
Rilievo R13) - La possibilità di individuare ambiti di produzione agricola APA (oltre a quelli già individuati in sovrapposizione agli ambiti AC-TPA-S e AC-TNI,) successivamente all' entrata in vigore del PUC, (art. 28.10 e successivi commi delle NCC) con	**Si accoglie.** Nell'ambito dell'art. 28.10 sarà previsto lo stralcio del secondo e terzo periodo, rimandando ad una possibile variante ai sensi dell'art. 44 L.R. n.36/97; l'individuazione di eventuali nuovi ambiti di produzione dovrà corrispondere ai criteri di

deliberazione consigliare, risulta in contrasto con le indicazioni della L.R. 36/97, con conseguente necessità che il Comune integri il progetto definitivo di PUC con la chiara limitazione degli ambiti assimilabili a tale categoria.	individuazione delle aree di produzione agricola di cui al P.T.C.Provinciale: Fascicolo 10 STRUTTURA capitolo 10 n. 10.1 "*criteri per il riconoscimento delle aree di produzione agricola*".
Rilievo R14) – Con riferimento al settore produttivo, per le aree ricomprese in ambiti ID-MO-A del PTCP (con porzioni ridotte in IS-MA) è da segnalare che, pur in presenza di un regime di modificabilità impresso dal PTCP che ne ammette un rafforzamento e lo sviluppo, le caratteristiche dei terreni interessati (l'acclività, lo stato vegetazionale, la necessità di un potenziamento della viabilità carrabile esistente attraverso la realizzazione di un nuovo tracciato, la compresenza con insediamenti residenziali…) determinano alcuni problemi attuativi che necessitano nell'ambito dell'elaborazione del progetto definitivo di un approfondimento progettuale in termini di condizioni di fattibilità anche al fine di un miglior inserimento paesistico-ambientale e di una riduzione degli impatti sul territorio che seppur non caratterizzato da particolari valenze in tal senso si pone quale margine netto tra il costruito ed il territorio libero non edificato (è da segnalare a tal fine che parte della zona AR-AP1 ed un tratto stradale di nuova previsione sono interessati rispettivamente dalla presenza di un' area Pg3 e Pg4 con conseguente necessità di revisione delle previsioni di piano da apportare nel progetto definitivo di PUC e stralcio delle parti interessate).	**Si accoglie.** Gli ambiti ricadenti in ID-MO-A del P.T.C.P. e non oggetto di specifiche previsioni del PUC sono oggetto di varianti di adeguamento al P.T.C.P. come già illustrato al punto R1. Le previsioni edilizie urbanistiche previste con l'intervento AR-AP1 non hanno richiesto approfondimenti progettuali in sede di redazione del preliminare di PUC in quanto costituiscono la parziale riproposizione delle previsioni di un progetto di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, approvato, per il quale era stata rilasciata dalla Provincia l'autorizzazione paesaggistica di massima. Comunque per l'ambito sono state effettuate verifiche inerenti la fattibilità degli interventi sotto i diversi aspetti, compreso quello paesistico ambientale. Per quanto riguarda le problematiche di ordine geologico, stante alcune criticità, già rilevate nel progetto preliminare, (presenza di una zona PG3 e una PG4) si prende atto della necessità di eliminazione degli interventi al momento non conformi al Piano di Bacino e, ritenuto che si tratti di un comparto unitario non attuabile per parti, sarà previsto lo scorporo dell'ambito AR-AP-1 dalla cartografia della Struttura del PUC e suo inserimento al capitolo 11.10 della Descrizione Fondativa subordinando l'intervento del Distretto TRZ-AP1 (come richiesto dalla Provincia) agli esiti dei procedimenti di cui alla D.G.R. 09.02.2010 n. 265 "Indirizzi per la riperimetrazione e riclassificazione delle frane attive e quiescenti", che ne consenta la declassazione a Pg3a". Solo in caso di esito positivo il Comune potrà procedere attraverso l'applicazione dell'art. 44 della L.R. 36/97.
Rilievo R15) - Per il settore produttivo appare inoltre opportuno addivenire alla ridefinizione del limite attuale dell'ambito ID-MO-A, che dovrà essere circoscritto alle sole zone per le quali è prevista la conferma della destinazione produttiva già presente nel PRG vigente, con riclassificazione invece, della restante parte, nella categoria IS-MA, quale estensione dell' ambito contiguo nonchè in coerenza con la lettura svolta dal PUC che a scala urbanistica comprende tali aree tra quelle agricole di presidio ambientale o non insediate.	**Si accoglie.** A tal fine si fa riferimento alle varianti al PTCP previste quali Variante 5), Variante 10) e Variante 11) delle sopra citate controdeduzioni al rilievo R1
Rilievo R16) - Con riferimento agli interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi produttivi in oggi esistenti all'interno degli ambiti di riqualificazione AR si evidenzia che, se da un lato tali previsioni risultano coerenti con l'obiettivo di riqualificazione degli spazi urbani (non sempre peraltro si rilevano condizioni di effettivo contrasto tra	**Non si accoglie.** Le attività produttive presenti all'interno del tessuto residenziale, volte al deposito e rimessaggio di imbarcazioni, per le quali si è prevista la possibilità modifica della destinazione d'uso, creano allo stato di fatto notevoli problematiche di degrado urbano in quanto divenuti anche depositi a cielo aperto ma, soprattutto per le problematiche legate alla viabilità cittadina la cui articolazione e dimensione

funzioni o di evidente degrado) e di limitazione al consumo del territorio, dall'altro sembrano non garantire invece la salvaguardia di una delle attività economiche specialistiche caratterizzanti e cioè il settore connesso alla nautica ed al rimessaggio delle imbarcazioni per il quale l'A.C. non individua nell'ambito del Piano soluzioni localizzative alternative.	delle strade, non è adeguata alle dimensioni delle imbarcazioni che spesso transitano, creando difficoltà a cui la polizia locale sopperisce chiudendo parzialmente il transito di strade e piazze. Per tali immobili il PUC prevede destinazioni d'uso coerenti con la preminente destinazione residenziale delle aree contigue, non prevedendo, per scarsità di aree e per problematiche legate alla circolazione, la ricollocazione di tali attività. Nell'ambito del comprensorio del Tigullio sono presenti più idonee alternative per l'attività di rimessaggio.
Rilievo R17) - Non appare coerente con l'obiettivo di consolidamento della "città produttiva" l'individuazione nella carta delle opportunità della descrizione fondativa indistintamente di tutte le aree produttive in oggi esistenti quali "aree di potenziale riconversione".	**Non si accoglie.** Si tratta di aree marginali a tessuti edificati di tipo residenziale in prevalenza destinate a serre di cui alcune dismesse, in posizioni paesaggisticamente rilevanti. La possibile riconversione ha l'obiettivo di riqualificare tali aree e fornire al contempo ERP.
Rilievo R18) - Le aree appartenenti agli ambiti di conservazione dei tessuti edificati (AC-SA, AC-NF, AC-SU-PR e AC-UR) corrispondono a parti dell'abitato con caratteri di interesse storico architettonico diversificati per i quali non sempre è rilevabile una coincidenza tra la classificazione urbanistica (tessuto storico, edificato ottocentesco, sistemi insediativi recenti…) ed il livello di tutela impresso dal PTCP (SU, IU, TU, IS CE…) con conseguenza che la stessa disciplina attuativa risulta applicata ad aree soggette a diversi regimi paesistici (es. amb. AC-SV-LP ricompreso nelle categorie IDMA, IDCE, ISMA CPA o ambito AC-SA nelle categorie IU, SU, TU, IDMA).	**Si accoglie.** Effettuate le opportune verifiche, l'estensione dell'ambito AC-SA verrà modificata in conformità all'ambito SU del P.T.C.P. Le porzioni di tessuti di matrice recente o ottocentesca così stralciate saranno inserite in ambito AC-SU-PR.
Rilievo R19) - Dalla tabella di dimensionamento elaborata dal Comune non è chiaramente desumibile la quota parte del nuovo carico insediativo da rapportare agli interventi di riqualificazione per sostituzione edilizia. Posto che il Piano fornisce tale dato solo in rapporto a macroaree (OTE) risulta necessario che il progetto definitivo di PUC analizzi e verifichi la percentuale relativa ai diversi ambiti al fine di garantire interventi sull'esistente congrui con la classificazione urbanistica attribuita (ambito di conservazione ovvero di riqualificazione) nonchè con il predefinito obiettivo di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente .	**Si accoglie parzialmente.** Si provvederà alla totale rielaborazione del dimensionamento anche alla luce della previsione del cambio d'uso dell'ex ospedale di via Fratelli Arpe (che rappresenta il 37% dell'intera S.A. derivante sia da recupero che da nuova costruzione). Il dimensionamento del PUC ha quale base i dati del censimento del 2001. I dati del censimento 2011 non sono ancora completi dei dati parziali per cui non sono utilizzabili disaggregati. È certo il dato della popolazione residente pari a 9.709. Il PUC risulta correttamente dimensionato a 27.500 abitanti teorici. Per quanto riguarda invece la suddivisione del territorio in OTE, si rileva che i dati del censimento sono suddivisi in zone censuarie non coincidenti con gli ambiti urbanistici del PUC pertanto non è possibile riproporre i dati elaborati ambito per ambito.
Rilievo R20) - In funzione della classificazione sia paesistica che urbanistica la C.A. dovrà nel progetto definitivo garantire la salvaguardia di quelle parti di edificato che rivestono un ruolo di testimonianza insediativa, tipologica e materiale dei luoghi	**Si accoglie.** Si rimanda a quanto contro dedotto in merito al rilievo R7. In particolare negli ambiti AC-SA e AC-SV-LP saranno escluse le fattispecie previste all'art.10 comma 2, lettere e) ed f) della L.R. n. 16/2008 e s.m.i..

graduando gli interventi in funzione dell'ambito (per es. per la ristrutturazione edilizia dovranno essere chiaramente selezionati all' interno di detta categoria, come definita dalla LR 16/08, per ogni ambito i diversi tipi di intervento ammessi ed i relativi limiti applicativi, (in particolare con riferimento ai casi in cui si intendono consentire interventi anche di demolizione e ricostruzione e cambio d' uso) potendo determinare la disciplina in oggi proposta dal PUC incertezze applicative. Interventi più incisivi potranno essere previsti laddove si sia in presenza di edifici incongrui ovvero laddove si riscontrino effettive esigenze di riqualificazione dell' assetto attuale mentre in particolare negli ambiti di conservazione AC-SV-LP non potranno essere ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele e gli ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere calibrati in funzione del vincolo paesistico operante.	
Rilievo R21) - Si ripropone la necessità di rivalutare e precisare la definizione di "fabbricato incongruo sotto l'aspetto paesistico e tipologico" posto che la definizione data dal PUC, all' art 8.11 delle NCC, in termini di localizzazione e collocazione in contrasto con i caratteri paesistici dell'ambito, tipologia, (forma, stereometria, caratteri, materiali impropri…), dimensione (in ragione anche dei rapporti di intervisibilità) stato di degrado (fabbricati diruti o semi diruti..) risulta eccessivamente generica e pertanto suscettibile di interpretazioni soggettive piuttosto che oggettive, (laddove nel contempo il Piano assume la sussistenza di tali connotazioni ai fini dell'applicazione di modalità di intervento di sostituzione edilizia, sia nel contesto della disciplina generale degli ambiti - es. AC-UR per edifici di volume fino a 5500 mc - sia per l'individuazione operata degli ambiti di riqualificazione in particolare se soggetti a regimi di mantenimento quali AR 9 di via Principe Centurione)	**Si accoglie.** Come già evidenziato nelle controdeduzioni al rilievo R7, la definizione di edificio incongruo è stata rivista e modificata sulla base di quanto segnalato dalla Regione. Per quanto riguarda la disciplina dell'art. 35 n. 35.3 "sostituzione edilizia attraverso intervento di nuova edificazione", chiarisce inequivocabilmente il campo di intervento escludendo quegli edifici di valore testimoniale, documentale, gli edifici a villa con giardino, posti in contesti urbani collinari e sub collinari, gli edifici con particolari tipologie risalenti ai primi anni del novecento, gli edifici in stile eclettico, o in forme generate attraverso il recupero di forme classiche e neoclassiche, gli edifici in stile liberty.
Rilievo R22) - ambito AR8 di riqualificazione per sostituzione via Attilia (ambito ISMA saturo); la disciplina di Piano, che prevede interventi radicalmente trasformativi dello stato attuale ove non è riconoscibile una situazione di degrado urbanistico, si pone in contrasto con le possibilità di intervento ammesse per il regime ISMA saturo dall' art 49 bis punto 3 delle NA del PTCP laddove consente interventi sugli edifici esistenti, compresa demolizione e ricostruzione, preordinati alla riqualificazione e al miglior inserimento paesistico. Il progetto definitivo di PUC dovrà pertanto ridefinire le possibilità operative nell' ambito al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi della disciplina paesaggistica e quindi mediante interventi che possano determinare la migliore configurazione del complesso edilizio esistente senza che ciò comporti la costituzione di un nuovo insediamento.	**Non si accoglie.** L'ambito è ritenuto strategico ai fini degli obiettivi previsti dal PUC. Non si ritiene di condividere il rilievo regionale per quanto attiene alla mancanza dei presupposti del degrado urbanistico. L'ambito è occupato da un fabbricato degli anni sessanta, che tipologicamente è privo dei caratteri edilizi e architettonici propri del contesto. L'intervento previsto dal PUC prevede attraverso la demolizione e successiva ricostruzione un edificio più aderente ai caratteri compositivi e tipologici dei territori edificati circostanti. In merito alla rispondenza all'art. 49 bis del P.T.C.P. Regionale la zona interessata non presenta caratteri tali da essere classificata IS-MA-Saturo. Per tale motivo, in recepimento di quanto osservato dalla regione al punto R1, il tessuto edificato latistante il primo tratto di via Partigiano B.Solimano, in cui ricade anche il fabbricato di Villa Attilia, è oggetto di una variante paesistica di aggiornamento coerente con

	l'assetto territoriale in atto che prevede la modifica da IS-MA-Satura a ID-MA. Tale variante è già stata adottata, in anticipazione alla presente procedura, con Delibera di C.C. n.24 del 26.06.2013 la cui approvazione seguirà la procedura di conferenza dei servizi attivata per l'approvazione di un progetto concernente il fabbricato presentato ai sensi della Legge Regionale n. 49/2009.
Rilievo R23) ambito AR7 di riqualificazione in via Roma (ambito SU del PTCP); la proposta di intervento prefigurata dal PUC risulta eccessivamente trasformativa dello stato attuale: - sia in rapporto alle caratteristiche compositive ed architettoniche del complesso i quanto pur prevedendo la demolizione dei soli edifici "*presenti nell' ambito privi o di scarso valore storico-documentale o che abbiano subito nel tempo trasformazioni tali da averne alterato gli elementi storico tipologici riconoscibili posti alla base del vincolo*".. non valuta sufficientemente l' importanza delle relazioni tra spazi liberi e costruito e tra parti stesse del costruito per una equilibrata lettura dell'esistente. Il piano prevede conseguentemente una generica azione di demolizione e nuova costruzione di due nuovi corpi volumetrici (di cui il primo in sostituzione dell' ex cronicario ed il secondo ad occupare l' area libera oggi esistente su cui sorge attualmente l' ex sede della croce rossa) valutando in tale intervento anche una maggiorazione del volume derivante dalla trasformazione d' uso della chiesa (per la parte che sarà destinata ad auditorium per la musica - 250 posti) per una nuova SA pari a 4055 mq oltre alla quota non predefinita di SA acc. Le dimensioni dell' intervento rischiano pertanto di stravolgere l' attuale configurazione dell' ambito per il quale risulta necessaria un' azione di rifunzionalizzazione e riqualificazione, ma in termini più attenuati. La proposta eliminerebbe inoltre le visuali verso il mare ancora godibili e le essenze vegetali ancora presenti. - sia in rapporto alla possibilità di assorbire gli effetti derivanti dal creare un polo attrattore di traffico rispetto alla viabilità attuale nonchè alla dotazione attuale di aree a parcheggio in zona.	**Si accoglie parzialmente.** L'intervento dell'ambito AR7 è posto in un ambito connotato da un elevato degrado, sia in termini tipologici che strutturali stante lo stato di abbandono e il mancato utilizzo delle principali strutture sin dagli anni settanta. Per quanto riguarda il contesto paesistico e tipologico, l'ambito è parte del sistema insediato di via Roma che dal centro sale verso il sistema di mezzacosta, con interposto il sistema artificializzato del terrapieno ferroviario e la stazione. Il contesto edilizio su entrambi i lati di via Roma è caratterizzato da edifici a blocco a grande scala, di matrice novecentesca (prima metà del secolo scorso) di scarso valore tipologico. La matrice novecentesca interagisce con episodi recenti e residuali matrici di impianto in via Dell'Arco. Nel tratto tra l'ambito AR7 e villa Argentina inoltre sono presenti episodi edilizi della seconda metà del secolo scorso di assoluta irrilevanza. Alla base del poggio troviamo il tessuto matrice di impianto vero e proprio caratterizzato da cellule strette ed edifici frutto di "superfetazioni" sia orizzontali che soprattutto verticali. La lettura quindi del contesto dalle principali viabilità pubbliche è di fatto contrastante. Percorrendo via Gramsci da Levante a ponente lungo la passeggiata, soffermando la visuale fino al "Lido", lo sguardo è attratto dalla splendida palazzata e dall'articolazione delle schiere degli edifici intravedendo solo sul fondo del quadro visivo l'edificio religioso e parte dell'ex cronicario. Quindi, se si esclude la visuale dal mare, gli elementi caratterizzanti il contesto risultano percepibili fino alla quota delle coperture della palazzata con limitate visioni coniche verso l'interno. Percorrendo via Roma invece l'intervento non risulta critico nel contesto degli edifici a blocco pluriplano già esistenti. Se ci si pone in maniera critica nei confronti dell'immobile si possono distinguere due parti significative, la porzione ecclesiale con il pregevole campanile e l'edificio religioso dismesso (Corpo A), di contro un edificio fortemente rimaneggiato (Corpo B) ed alcune porzioni volumetriche variamente aggregate frutto di superfetazioni avvenute nel tempo. Tali strutture sono poste in posizione tale da non consentire una lettura appropriata degli elementi di maggior valore: chiesa e campanile. Il complesso non lo si può considerare un "unicum", ma bisogna quindi distinguere le porzioni storico/documentali campanile e chiesa (Corpo A) dall'edificio su via Roma (Corpo

	B). Come è evidente tutto il complesso ecclesiale subì nel tempo forti rimaneggiamenti ovvero perse nel tempo i connotati di edificio religioso per assumere i caratteri di struttura sanitaria. Per quanto sopra riportato si ritiene di accogliere parzialmente il rilievo per quanto attiene il richiamo nella previsione di PUC alle discipline sovraordinate, mantenendo i parametri di progetto già individuati. La disciplina in ogni caso sarà comunque integrata dal richiamo al Sistema del Verde Provinciale e dal richiamo al Piano di Bacino in accoglimento di una osservazione da parte della provincia nonostante la criticità geologica segnalata sia indicata all'esterno dell'ambito.
Rilievo R24) - Al capitolo 11.9 della Descrizione Fondativa sono stati inseriti ulteriori possibili ambiti di completamento rispetto a quelli previsti nella Struttura del Piano che vengono analizzati e definiti non solo in termini di futuri indirizzi operativi, ma anche in termini di destinazioni d'uso ammesse e di parametri edilizi urbanistici applicabili. Tali ambiti, non individuati puntualmente nella struttura di piano, vengono però valutati dalla C.A. coerenti con i contenuti della descrizione fondativa e pertanto in base al disposto di cui all'art 36.4 delle norme di conformità e congruenza del PUC inseribili nel piano e pertanto attuabili con semplice ricorso alla procedura di cui all' art 44 della LR 36/'97. Si tratta nello specifico degli ambiti cartograficamente individuati solo nella carta delle opportunità – tav. amb 2. Tali ambiti, per i quali non è esplicitata la coerenza con gli obiettivi del PUC, ancorchè ricompresi nella descrizione fondativa ma non riportati né nella struttura del PUC né nelle NCC (se non in termini di generico richiamo nel ridetto art 36.4 dove peraltro assumono rilevanza anche ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia sociale) per poter essere successivamente inseriti nel PUC dovranno essere sottoposti al procedimento di cui all'art. 44, comma 7, della L.R. 36/1997 al fine della dimostrazione e della verifica della effettiva compatibilità con gli elementi costitutivi del Piano.	**Non si accoglie.** Gli ambiti elencati costituiscono occasione per la risoluzione di situazioni di degrado, di viabilità, di recupero di tessuti degradati per l'occupazione, occasione di consistente incremento dell'ERP e in coerenza con il Documento degli Obiettivi "OBIETTIVI STRATEGICI" 3° punto. Se ne prevede il mantenimento con integrazione anche dell'intervento previsto per l'ambito AR-AP-1 ed oggetto di specifica osservazione da parte della provincia di Genova essendo interessato da zone di frana Pg3 e Pg4. Il capitolo 11.9 verrà integrato pertanto con l'aggiunta dell'ambito AR-AP-1 rinominato TRZ-AP-1 in accoglimento del rilievo della Provincia. Al fine di supportare la scelta del mantenimento all'interno della Descrizione Fondativa si è ulteriormente approfondita le previsioni di ogni ambito integrando le stesse con singole tabelle di Pre-valutazione ambientale ai sensi della D.G.R. n. 331 del 28.03.2013. La presenza di tali interventi nella D.F. e della relativa normativa di attuazione garantisce la certezza delle prestazioni richiesti, senza necessità di rinegoziazione in fase di variante. L'eliminazione di tali previsioni non consentirebbe al Comune di raggiungere la quota dell' 11,20 % di ERP.
Rilievo R25) - Con riferimento all' adeguamento alla L.R. n. 38/2007 –"organizzazione dell' intervento regionale nel settore abitativo"–Programma quadriennale regionale 2008/2011 per l'edilizia residenziale operata nel PUC si fa rinvio alle valutazioni contenute nel parere di competenza del Settore Programmi Urbani espresso che ritiene che gli alloggi a canone moderato previsti nell'ambito degli interventi di riqualificazione vadano rilasciati per l'ERP.	Con riferimento alla nota del Settore Programmi Urbani che ritiene "che gli alloggi a canone moderato vadano rilasciati per l'ERP in modo da avvicinarsi maggiormente alle previsioni di fabbisogno formulati dal Comune" si segnala quanto segue: - i 6 alloggi ipotizzati in ambito AR-5 sono da realizzare su di un'area dei Pii Istituti Riuniti - Azienda Pubblica di Servizi alla Persona, il cui presidente è nominato dal Comune ed il cui scopo istituzionale è di tipo sociale, per cui sono equiparabili all'ERP. Se così non fosse non potrebbero essere utilizzati interamente per l'ERP

	in quanto essi costituiscono il 100% dell'intervento previsto; - i 2 alloggi ipotizzati in Via D.Costa sono già destinati ad ERP dalla norma di zona; - i 20 alloggi ipotizzati a canone moderato nel fabbricato Ex Istituto S. Giorgio, non possono essere destinati a ERP in quanto sarebbero in aggiunta al 10% di S.A. per l'ERP già prevista e comprometterebbero la fattibilità economica dell'intervento. Si fa presente inoltre che la percentuale di SA per canone Moderato sarà ridotta dal 40% al 20% a seguito del parziale recepimento sia della proprietà del comparto che di Regione (Dip. Amb.) e Provincia che comporterà modifiche alla disciplina prevista. Si precisa comunque che la nuova S.A. prevista in tutto il Comune è di mq 52.231, dei quali l'ERP rappresenta 11,20% complessivi con un numero di alloggi pari a 65 che sommati a quelli a canone moderato raggiungono le 123 unità.
Rilievo R26) Per quanto riguarda gli ambiti AR-OP nn di riqualificazione con finalità di realizzare strutture ed impianti per servizi di scala generale si segnalano possibili criticità che il Progetto Definitivo dovrà verificare nei confronti della problematica relativa alla pressione del traffico in determinati periodo dell'anno. Posto che mentre il piano predefinisce il numero minimo dei posti auto pubblici da prevedere nei singoli interventi, lascia invece incerta la quantità relativa all'ulteriore dotazione di parcheggi privati, con conseguentemente, ad oggi, l'impossibilità di prefigurare l' entità dei volumi in struttura previsti e conseguentemente di valutarne l' ammissibilità sotto i diversi aspetti . Ciò risulta rilevante sia nei casi in cui si operi con strutture in interrato, in ragione delle limitazioni poste in alcuni casi, ed evidenziate anche dal parere di competenza della struttura regionale competente, dal Piano di Bacino (zone SIS p e in particolare AR9, AR OP7, AR OP4) ovvero laddove siano previste strutture fuori terra, al fine di un corretto inserimento nel contesto a contorno.	**Si accoglie.** Verrà indicato per ogni intervento il numero massimo di piani interrati realizzabili e la necessità di effettuare le necessarie verifiche con la normativa del Piano di Bacino.
Rilievo 27) – Considerazioni analoghe a quelle espresse nel rilievo precedente valgono anche con riferimento alla possibilità prevista dal piano di realizzare genericamente anche in tutte le aree SIS P ma anche in tutte le ulteriori zone riservate dal PUC a servizi collettivi (non solo quindi nelle pertinenti aree SIS Ps zone per parcheggi in struttura ed in sottosuolo) quale flessibilità del piano, parcheggi in sottosuolo (a seconda delle diverse situazioni pubblici, privati o pertinenziali) in assenza di predefiniti parametri che li regolamentino (art 11.6).	**Si accoglie.** Verranno inseriti nella disciplina il numero massimo dei piani interrati, il numero massimo di posti auto pubblici nonché la specifica che il soprassuolo non dovrà essere interessato da strutture pertinenziali all'intervento, salvo le sole rampe d'accesso e uscita.
Rilievo R28) - Riguardo all' ambito AR-OP5 si evidenzia che i manufatti ferroviari (stazione, palazzine, magazzini) aventi più di 70 anni di anzianità costruttiva e di proprietà di RFI sono sottoposti alle	**Si accoglie.** La norma è stata modificata inserendo "Le eventuali strutture esistenti (palazzina scalo merci) potranno subire solo interventi di restauro trattandosi di fabbricati con più di 70 anni di anzianità costruttiva

disposizioni di tutela di cui al Titolo I DLgs 42/'04 almeno fino a quando non venisse ad essere condotta e conclusa la verifica di interesse ex art 12 del succitato Decreto. Con riferimento alla previsione del parcheggio in struttura dovrà essere acquisita dal Comune la necessaria intesa con l' Ente ferrovie.	e di proprietà di RFI e quindi sottoposte sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al Titolo I DLgs 42/'04 almeno fino a quando non venisse ad essere condotta e conclusa la verifica di interesse ex art 12 del succitato Decreto". Per quanto concerne l'intesa con l'ente si da atto che il PUC è stato a esso inviato in data 29.05.2012 prot. N. 16268 e che nessuna osservazione è pervenuta in merito.
Rilievo R29) - Per quanto riguarda la struttura ospedaliera in via Arpe, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011 è stato concluso, con la Conferenza di Servizi deliberante svoltasi in data 31 ottobre 2012, il procedimento per la rideterminazione della destinazione d'uso dell'ex struttura ospedaliera, mediante il raggiungimento della necessaria intesa tra la Regione Liguria ed Il Comune di Santa Margherita. Per quanto qui esposto e per effetto dell'approvazione delle predetta variante al vigente P.R.G. comunale l'immobile in argomento assumerà diversa destinazione d'uso con conseguente obbligo per il Comune di Santa Margherita di conformare il progetto definitivo del PUC a detta destinazione d'uso recependo nella relativa disciplina urbanistico-edilizia la scheda normativa nel frattempo approvata, fermo restando che la destinazione d'uso dell'immobile in argomento così come riportata nel progetto preliminare del PUC per funzioni sanitarie è da considerarsi priva di efficacia in quanto espressa con riferimento ad un immobile non più programmaticamente a ciò destinato.	**Si accoglie.** Per tale ambito verrà recepita la normativa approvata con Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'art. 29 della Legge Regionale n. 37/2011, conclusasi con determinazione dirigenziale dell'Area 4 - Territorio e Ambiente n. 236 del 07.11.2012
Rilievo R30) Al fine di garantire un corretto coordinamento tra la disciplina di PUC e la normativa attuativa del piano del parco di Portofino, il progetto definitivo di PUC dovrà essere corredato da una cartografia che riporti l'esatta perimetrazione delle fasce di protezione con evidenziazione delle aree contigue (come modificate) e degli ambiti interessati da SIC.	**Si accoglie.** Come già indicato in merito al rilievo R5, sarà elaborata ad integrazione della Descrizione Fondativa la nuova tavola "DF17" in cui saranno riportate sia le aree contigue che gli ambiti interessati da SIC, pur rilevando che l'indicazione relativa a questi ultimi è già riportata nella tavola DF9 della Descrizione Fondativa nonché nelle tavole della Struttura.
Rilievo R31) - Per quanto concerne l'ambito del Parco di Portofino inoltre si evidenzia la necessità di raffrontare la disciplina di livello puntuale del PUC con quanto già in oggi definito dalle norme del parco e dai relativi regolamenti al fine di rendere congruenti le indicazioni operanti complessivamente sul territorio comunale nonché al fine di poter perseguire la sub-delega totale al rilascio delle autorizzazioni paesistiche.	**Si accoglie.** Si provvederà ad integrare le aree del Parco di Portofino con la sola disciplina paesistica, equiparando gli ambiti del parco a quelli della struttura del P.U.C, ad esclusione delle zone C1 per le quali verrà richiamata la normativa prevista dal "Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio" del Parco, di cui si riconosce valenza paesistica.

Rilievo R32) – Con riferimento alla disciplina prevista per le strutture alberghiere si precisa che i contenuti delle schede normative che costituiscono parte delle NCC dovranno nel progetto definitivo essere adeguate alle prescrizioni indicate dalla Regione con la D.G.R. n. 976/2012 intervenuta successivamente alla fase di adozione del PUC in esame e della quale pertanto non vengono ancora riportate le modifiche apportate. Riguardo alla possibilità di realizzare piscine scoperte al servizio di esercizi turistico - ricettivi AR Da.nn (art 19.1) è da demandare a quanto già indicato nell'approvazione della variante sopra richiamata.	**Si accoglie.** I contenuti delle schede normative che costituiscono parte delle NCC saranno adeguate alle prescrizioni indicate dalla Regione con la D.G.R. n. 976/2012 intervenuta successivamente alla fase di adozione del PUC. Nella variante di cui alla Legge Regionale n. 1/2008 e s.m.i. non era stata prevista la disciplina delle piscine, pertanto la stessa è stata formulata nella stesura del PUC.
Rilievo R33) - Con riferimento ai contenuti della disciplina del distretto di trasformazione dell' Hotel Miramare (art 40.3) (pur condividendo la previsione di una nuova struttura congressuale) risulta necessario che il progetto definitivo di PUC definisca in maniera univoca la normativa di tale ambito (in rapporto pertanto sia alla disciplina recentemente approvata in adeguamento alla L.R. n.1/2008 volta ad un ampliamento dei fabbricati presenti nell'area di giardino di pertinenza dell'albergo che rispetto a quanto costituisce invece previsione diversa ed aggiuntiva dal PUC) configurando la stessa una modifica alla disciplina sopra richiamata. Appare in tal senso impropria la sovrapposizione operata nel PUC della classificazione a distretto rispetto a quella di ambito di riqualificazione. Inoltre, ferma restando la necessità di inserire nella normativa di PUC i seguenti criteri guida da assumere quale riferimento nella progettazione degli interventi previsti: - arretrare il fronte principale della nuova sala congressi rispetto al profilo del prospetto della autorimessa sottostante - ricucire il rapporto con il paesaggio circostante in termini sia di continuità della "massa verde", che dovrà quindi direttamente rapportarsi nella progettazione con i nuovi volumi e risultare visibile anche dalla viabilità principale, che di relazione con i caratteri tipologici e costruttivi sia dell' albergo che degli immobili di valore testimoniale presenti nell' ambito di riferimento la Regione si riserva di definire la competenza all'approvazione del progetto della nuova sala congressi a seguito dell' esame delle integrazioni (progetto norma, definizione inviluppi nuovi volumi ed aree di concentrazione, spazi liberi…..) che dovranno essere inseriti nel progetto definitivo di PUC.	**Si accoglie.** Sarà riformulata la disciplina eliminando il ricorso al distretto e distinguendo gli interventi da attuarsi sul fronte mare da quelli sulle palazzine poste sul retro. Gli elementi prescrittivi indicati nel voto saranno inseriti nelle NCC. Sarà inoltre predisposto, come richiesto, un Progetto Norma del centro congressi/sala espositiva con l'indicazione degli ingombri.
Rilievo R34) - Con riferimento alle ulteriori categorie ricettive il piano comprende tra le funzioni ammesse negli ambiti AC-UR, AC-SU-PR, AC-SV-LP, AC-SA le categorie C1 strutture ricettive alberghiere (alberghi, RTA, residenze d'epoca, locande, alberghi diffusi, C2	Si tratta di destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti del territorio di cui però non è possibile quantificarne i relativi carichi.

(case per ferie, affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze) C3 (locali per lo spettacolo e lo svago) C4 (attrezzature culturali), negli ambiti AC-NF oltre alle precedenti anche C5 (attrezzature ed impianti per il sostegno all'escursionismo), mentre negli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A le categorie C2 e C3 e nelle zone di presidio agricolo AC-TPA-S le categorie C1, C2, C5 senza però addivenire ad una quantificazione dei relativi carichi previsti.	
Rilievo R35) - La disciplina indicata nel progetto preliminare del PUC relativamente all'ambito AR-OP6 portuale non risulta corrispondente alla disciplina del PTC della Costa laddove prevede che la possibilità di un ampliamento attraverso la realizzazione di un molo sottoflutto deve essere valutata dal punto di vista idraulico al fine di evitare effetti di sottrazione di spiaggia sul quartiere Ghiaia oggetto di interventi di consolidamento e ripascimento strutturale e garantire l'accessibilità in sicurezza in ogni condizione di mare, trattandosi di porto rifugio. Il progetto definitivo di PUC deve quindi, in coerenza con le indicazioni del Piano della Costa, definire gli elementi guida invariabili e le prestazioni ritenute essenziali demandando invece alle successive pertinenti procedure approvative la valutazione dell'ammissibilità delle diverse soluzioni progettuali espresse dalla disciplina d' ambito.	**Si accoglie.** Si precisa comunque che nel progetto preliminare non era previsto alcun molo di sottoflutto, sebbene previsto dal P.T.C. della Costa, ma il solo allungamento del molo Malocello per favorire l'attracco dei traghetti ed una sistemazione marittima della zona sotto il Castello per proteggere l'area portuale maggiormente esposta alle mareggiate. In ogni caso per corrispondere al rilievo regionale, sono stati eliminati gli elementi dimensionali demandando a studi successivi lunghezza e forma e verifica idraulica. E' stato mantenuto il parametro massimo dell'altezza quantificato in ml 1,50.
Rilievo R36) – Per quanto concerne la normativa prevista per l'ambito di riqualificazione AR1 Area ex Cantieri Spertini e area Valletta, sono da escludere le possibilità edificatorie (1200mq + 800mq) previste dal progetto preliminare del PUC per i contigui Bagni Serena e Bagni Rosa mentre la quota relativa ai settori S1-ex Spertini e S2-Valletta (4500 mq) nel progetto definitivo di PUC deve essere riconsiderata valutandone la fattibilità in rapporto alle indicazioni sopra definite (da prefigurare attraverso la definizione di un progetto norma) nel presupposto che non potrà comunque essere ritenuta ammissibile per tali settori una quota superiore ad 1/3 di quella attualmente proposta (da considerare comprensiva dell' esistente e subordinata ad una riqualificazione globale dell'area); si richiamano inoltre le limitazioni sopra indicate relativamente alle funzioni ammissibili nelle aree del demanio marittimo. E' in particolare da escludere da tale ambito la possibilità di realizzare parcheggi pubblici in struttura in ragione anche della vicinanza ad altre strutture a parcheggio pubblico in fase di realizzazione.	**Si accoglie parzialmente**. Verranno eliminati i settori S3-Bagni Rosa ed S4-Bagni Sirena, e le relative previsioni. Per ciò che riguarda i settori S1-ex Spertini e S2-Valletta, il rilievo regionale fa riferimento al "*divieto di realizzare ulteriori costruzioni sulla spiaggia, come più sopra disposto dalla legge regionale, unitamente alla condizione di non avanzare l' attuale linea di riva artificiale e di salvaguardare le principali visuali pubbliche dalle percorrenze limitrofe, prevedendo pertanto altezze contenute, devono costituire elementi guida nella definizione di questo tratto di litorale*." Pertanto al fine della dimostrazione del rispetto della norma regionale e come richiesto nel voto è stato predisposto uno schema che individua la linea di riva artificiale attuale comportante una superficie artificializzata di circa mq 3.032, dei quali circa mq 1.763 nell'area dell'ex Spertini e circa mq 1.269 nell'area della Valletta. Lo schema del progetto norma allegato prevede una nuova linea di riva artificiale, intesa quale superficie artificializzata, ottenuta compensando le attuali superfici artificializzate e non, determinando quindi una nuova superficie di circa mq 3.000, a cui occorre sottrarre una parte di area verso Via A. Canevaro su cui è previsto un arretramento dell'edificato, andando così a determinare una superficie di circa mq 2720 che costituisce l'ambito edificabile al di sotto della quota di ml 1,30 rispetto a viale Canevaro, in cui sono

	previste le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito AR-1. Al di sopra di tale quota dovranno trovare collocazione gli spazi pubblici (piazza pubblica ecc…..) e l'edificio in sostituzione della Valletta di superficie non superiore a mq 1.500. Nel progetto norma sono altresì indicati i limiti insuperabili delle visuali panoramiche da lasciare libere che interessano l'ex cantiere Spertini. Nello schema di assetto l'altezza massima è fissata in ml 8,30 (in accoglimento del rilievo di Provincia e Regione) compreso il piano a quota ml 1,30. La disciplina così come modificata non contrasta con la disciplina in merito alla linea di riva artificiale fissata dal P.T.C. della costa, non proponendo nuovi avanzamenti o sottrazioni all'attuale arenile ed obbliga chi attuerà l'intervento alla realizzazione di un ripascimento strutturale. Inoltre, con riferimento a tale intervento sull'arenile il progetto definitivo di PUC prevederà un ampliamento della spiaggia libera o libera attrezzata esistente non inferiore al 40% della nuova superficie della spiaggia ricavata nell'area del cantiere ex Spertini nonché di quella di nuova realizzazione ottenuta tramite il ripascimento strutturale. Alla luce di quanto sopra l'ambito del retro porto oggi costituito da spazi disaggregati e casuali che generano oggettive condizioni di degrado costituirà un nuovo polo attrattivo pubblico/privato attraverso un progetto unitario esteso ai due settori, che dovranno porre le basi per la riqualificazione delle aree della passeggiata a mare, che a seguito della realizzazione dell'autorimessa del Grand Hotel Miramare potrà essere potenziata e riqualificata occupando anche le attuali aree di sosta che dall'innesto di viale Canevaro si estendono fino al Regina Elena. Per i motivi sopramenzionati si ritiene di confermare in mq 4.500 la superficie dei Settori 1 e 2 dei quali mq 3000 posti al disotto di quota ml 1,30 rispetto a viale Canevaro e mq 1.500 nell'area della Valletta. Le indicazioni del progetto norma saranno prescrittive per quanto riguarda le quantità e il loro posizionamento.
Rilievo R37) La disciplina dell'ambito AR-OP2 di riqualificazione di Punta Pedale dovrà essere adeguata ai contenuti dello SUA approvato con DCC n.21 del 28/4/2004 integrato con quanto previsto dalla scheda specifica contenuta nella variante al PTC della Costa con conseguente adeguamento della disciplina proposta in tal senso. La scheda come rielaborata richiama inoltre le valutazioni, svolte nell'ambito della procedura di competenza, che hanno messo in evidenza la presenza di posidonia in prossimità del rilevato in espansione verso levante. In termini cautelativi anche allo scopo di non alterare ulteriormente la dinamica costiera rispetto a quanto già fatto con la realizzazione del rilevato delle strutture del Covo e delle opere accessorie al piede, non è auspicabile prevedere opere di protezione anche	**Si accoglie**. La norma di piano si intendeva adeguata ai contenuti dello S.U.A.; comunque per evitare dubbi in tal senso si effettuerà il richiamo puntuale al piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato mediante procedura di conferenza dei servizi conclusasi con determina dirigenziale n 49 del 15.02.2005. Gli elaborati grafici allegati al PP costituiranno schema di assetto e disciplina d'ambito. Il PUC non prevede in tale ambito alcuna opera a mare, in quanto negli elaborati relativi alla ricognizione dei SIC terresti e Marini appare chiara ed evidente la presenza di fronte a punta pedale della poseidonia.

solo di uno scivolo/scalo di alaggio/varo. La funzione di rimessaggio potrebbe essere individuata in alternativa all'uso del parcheggio interrato ad esclusivo vantaggio delle automobili conferendo le imbarcazioni via terra.	
Rilievo R38) Con riferimento alla disciplina proposta per l'ambito di conservazione e di riqualificazione della fascia costiera del sistema balneare AC F CB si rilevano alcuni punti che necessitano di un correttivo. In particolare: - la realizzazione di pontili al servizio della balneazione e per l' attracco di natanti non può essere estesa per ogni stabilimento balneare - la visibilità verso il mare deve essere finalità da salvaguardare in ogni intervento per strutture balneari - deve essere prevista la realizzazione anche di cabine (oltreché di servizi igienici) accessibili alle persone diversamente abili - la quantità di docce e servizi igienici deve essere prevista nei rapporti definiti da ASL - le modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti (art 24.2) dovranno essere rese coerenti con i contenuti della recente legge regionale 21/12 nonché coerenti con i criteri d'intervento elaborati dalla Regione (con riferimento in particolare a strutture inamovibili, strutture di fondazione….). Analogamente si richiamano i criteri recentemente approvati dalla Giunta regionale.	**Si accoglie parzialmente**. La disciplina prevista per l'ambito AC-FCB è da ritenersi integrativa del Progetto di utilizzo Comunale delle aree demaniali marittime adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 24.03.2010 per il quale la Regione Liguria ha rilasciato nulla osta con atto dirigenziale n. 2133/'10, in variante al precedente Progetto di Utilizzo delle Spiagge. Per quanto riguarda le previsioni di dettaglio, si ritiene di mantenere la possibilità di realizzare un pontile per ogni spiaggia subordinando l'autorizzazione al parere della Commissione Locale per il paesaggio, con esclusione però in ambito CE del P.T.C.P. Inoltre la visibilità verso il mare è una delle finalità della norma, ma vi sono casi, quali quello della spiaggia di Ghiaia, ove tale indicazione comporterebbe la chiusura degli stabilimenti presenti. Le modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti saranno integrate e rese coerenti con i contenuti della recente legge regionale 21/12 nonché coerenti con i criteri d'intervento elaborati dalla Regione (con riferimento in particolare a strutture inamovibili, strutture di fondazione….).
Rilievo R39) – Il territorio comunale è stato suddiviso in 10 organismi territoriali elementari (OTE) rispetto ai quali è stata valutata la ripartizione della popolazione, pari a 10.145 al 2008, nonché si sono basate le analisi per quanto riguarda il patrimonio abitativo (abitazioni occupate/non occupate pari rispettivamente a 4727/4576 al 2001), la ripartizione quantitativa e tipologica dei servizi esistenti e di previsione e la dotazione di posti attuali ed in incremento in strutture alberghiere esistenti (AR-DA). Rispetto a tale dato di partenza il PUC stima in 26.502 gli abitanti complessivi insediabili come risultato della sommatoria delle azioni ammesse dal Piano in termini sia di massimo recupero dell' esistente, che di nuova previsione e interventi di sostituzione edilizia nonché	**Si accoglie**. Nel progetto definivo il documento relativo al dimensionamento sarà rielaborato come già segnalato in merito al Rilievo R19

comprensivo anche della quota derivante dal potenziamento dell' offerta alberghiera e dall' occupazione delle seconde case. Tale dato peraltro, organizzato per OTE risulta di difficile lettura ed incompleto, non riportando le percentuali relative ai diversi ambiti di Conservazione e Riqualificazione, non specificando se il dato è comprensivo anche degli interventi di recupero ed integrazione ammessi dal Piano nelle zone agricole e trascurando la quota relativa alle attività produttive. Il progetto definitivo di PUC dovrà dare evidenza a fronte dell' incremento sopra indicato della quota derivante dalle previsioni/azioni di Piano nelle diverse categorie di funzioni rispetto invece al dato attuale anch'esso suddiviso ed analizzato nelle sue diverse componenti. Il trend di crescita insediativo prefigurato dai dati attuali del PUC non operando tale distinguo risulta pertanto eccessivamente approssimativo e conseguentemente difficilmente valutabile.	
Rilievo R40) – Con riferimento alle norme di Congruità e Congruenza si evidenzia la necessità che il progetto definitivo di PUC indichi con riferimento allo stato di attuazione del PRG vigente anche i procedimenti in oggi in corso di definizione (istanza, adozione, esame CE.) o di attuazione, eliminando in particolare eventuali incongruenze laddove pur richiamando strumenti attuativi in oggi operanti le schede di PUC riportano ulteriori dati e parametri talvolta con questi discordanti.	**Si precisa** che gli strumenti attuativi approvati alla luce del P.R.G. previgente ed oggi operanti sono: • AR-DA-2 (Grand Hotel Miramare) - disciplina dello S.U.A. divenuto esecutivo in data 11/12/2001 (data di esecutiva delle della D.C.C. n. 70 del 26/11/2001 di accettazione delle prescrizioni regionali imposte con D.P.G.R. n. 132 del 04/08/2000; stato di attuazione: realizzata l'autorimessa pluriplano pubblica e privata e non ancora iniziati i lavori dell'ampliamento alberghiero oggetto di previsione nel preliminare di PUC. • AR-CO-1(Fonte del Diavolo) – S.U.A. approvato con Conferenza dei Servizi conclusasi con Determina Dirigenziale dell'area 4 n. 237 del 22/11/2011; stato di attuazione: sono state presentate le Denuncie di Inizio attività per la realizzazione di tre dei quattro edifici residenziali previsti • AR-OP-2 (Punta Pedale) – S.U.A. di iniziativa pubblica approvato mediante procedura di conferenza dei servizi conclusasi con determina dirigenziale dell'Area 4 n 49 del 15.02.2005; stato di attuazione: è in corso di ultimazione il depuratore, non ancora iniziato l'intervento dell'autorimessa interrata; per questo motivo la sistemazione superficiale è stata oggetto di un progetto di sistemazione temporanea approvato con procedura di conferenza dei servizi conclusasi con Determina Dirigenziale dell'area 4 n. 39 del 22.02.2012.
Rilievo R41) – Il progetto definitivo di PUC dovrà prevedere il completo riallineamento delle proprie definizioni (Capo II) rispetto a quelle oggetto della l.r. 16/'08, come recentemente modificata con l.r. 9/2012, segnalando nel contempo la necessità di una semplificazione della normativa proposta laddove	**Si accoglie.** Il PUC adeguerà la disciplina alla l.r. n. 16/2008 come modificata dalla l.r. 9/2012. Sono stati coordinati gli articoli relativi alle incertezze segnalate.

disciplina lo stesso elemento costruito in punti diversi del corpo normativo con conseguente contraddizioni e possibili incertezze applicative (esempio, manufatti leggeri art 23.1, pertinenze art 7.24, elementi di arredo spazi esterni, pertinenze, manufatti minori art 7.28, serre pag 20 e pag 35,…)	
Rilievo R42) - Art 6 delle N.C.C.: i margini di flessibilità previsti dal PUC di modificabilità della perimetrazione di ambiti di riqualificazione fissata in 20 m risulta eccessiva dovendo il progetto definitivo di PUC ridurre tale margine	**Si accoglie.** Il parametro citato verrà ridotto da ml 20 a ml 10.
Rilievo R43) - Art 8.11 delle N.C.C.: la definizione di manufatto incongruo deve essere precisata in quanto, come evidenziato nelle precedenti valutazioni, eccessivamente generica	**Si accoglie.** Il testo dell'art. 8.11 sarà rivisto.
Rilievo R44) - Art 9.1.3 delle N.C.C.: con riferimento alle categorie ricettive individuate dal PUC si richiamano le più puntuali indicazioni contenute nella LR 2/'08	**Si accoglie.**
Rilievo R45) - Art 11.1 delle N.C.C.: deve essere chiarito il contenuto dell'ultimo comma in quanto di incerta lettura	**Si accoglie.** L'art. 11.1 verrà eliminato.
Rilievo R46) - Art 11.4 delle N.C.C.: la possibilità di realizzare parcheggi in struttura interrata deve essere predefinita sia in termini localizzativi che di parametri di riferimento	**Si accoglie.** l'articolo 11.4 è la sola enunciazione di un principio operativo, che sarà integrato con il rimando all'art. 11.6, per la disciplina di tali interventi come già segnalato in merito al rilievo R27.
Rilievo R47) - Art 11.4.3 delle N.C.C.: la disciplina risulta di esito incerto laddove consente incrementi della SA esistente del 30% ovvero in deroga la sopraelevazione dei fabbricati esistenti o ancora la successiva definizione di parametri diversi con procedimento di variante ai sensi dell' art 43 della LR 36/'97	**Si accoglie parzialmente.** Si intende ammettere con procedimento diretto sul servizio esistente limitati ampliamenti funzionali di poco o scarso rilievo, limitati al 30%. Il richiamo al procedimento dell'art.43 della L.R. 36/97 consentirà la verifica anche da parte degli enti sovraordinati qualora il parametro fissato con procedimento diretto del 30%, non fosse sufficiente al raggiungimento degli obiettivi che nel tempo si rendessero necessari alla funzione del servizio. Per adeguarsi comunque in parte al rilievo sarà limitata ad un solo piano la possibilità di sopraelevazione anche se la soglia di ampliamento consentito ne ammetterebbe di ulteriori.
Rilievo R48) - Art 11.4.7 delle N.C.C.: la disciplina consente la trasformazione d'uso finale in residenza senza però tener conto di tale incremento nella stima del carico insediativo	**Non si accoglie.** Si tratta di possibilità di intervento marginali e non quantificabili al momento attuale, scarsamente rilevanti nel bilancio del carico insediativo complessivi. Bisogna poi considerare che il piano è dimensionato per 27.500 presenze.
Rilievo R49) - Art 11.4.10 delle N.C.C.: le possibilità di ampliamento previste dal PUC (+30% SA o rinvio a successiva variante ai sensi dell' art 43 della LUR per definizione parametri) devono essere meglio rapportate alle caratteristiche (urbanistiche e paesistiche) dell'ambito di intervento	**Si accoglie parzialmente.** Si tratta di opere funzionali a impianti tecnologici esistenti quali il depuratore, sito conferimento rifiuti, serbatoi acquedotto, ecc.. per le quali possono essere necessarie opere di adeguamento tecnologico. Comunque verrà eliminato il comma 2.
Rilievo R50) - Art 11.4.15.1 Art 11.4.17 delle N.C.C.: la possibilità prevista nelle norme di operare sul patrimonio pubblico nella disponibilità della C.A.	**Si accoglie parzialmente.** L'articolo 11.4.15.1 sarà eliminato. Per quanto riguarda invece la disciplina prevista all'art. 11.4.17, si tratta di norma

qualora venga ceduto al privato (con superfici non superiori a 200 mq), con motivazione di interesse pubblico e con destinazione finale dell'ambito liberato a SIS, attraverso interventi di demolizione e trasferimento delle volumetrie in altro ambito (vengono esclusi gli ambiti AC-TNI, AC-TNI A, AC-SA, AC-NF, AC-SV-RC, AC-SV-LP, AC-SU-PR e ANICE, ANIMA, ISMA CPA ISMA saturo, SU e TU) nonché nel caso di cessione e demolizione di fabbricati per opere di interesse pubblico la possibilità di ricostruire in lotti minimi di 500 mq detta SA con incremento del 35%, (ridotto al 20% nel caso di fabbricato a destinazione d' uso diversa), nel raggio di 300 m dal sedime originario ovvero anche oltre con riduzione dell' incremento al 10% e nel caso di destinazione non residenziale trasferibilità e contestuale cambio d' uso del 70 % dell'originaria SA (vengono esclusi gli ambito AC TNI, AC TNI A, AC SA, AC SV RC, AC SV LP) non può nei termini generali proposti dal piano essere ammessa in quanto eccessivamente vaga e conseguentemente dovrà nel progetto definitivo di PUC essere maggiormente circoscritta	estremamente dettagliata che limita i trasferimenti in ambiti ben individuati, che nella stesura definitiva verranno ridotti ulteriormente, lasciando la disponibilità degli spostamenti al solo ambito AC-UR. Si ricorda che si tratta di disciplina finalizzata a realizzare nuovi servizi o infrastrutture. Fattispecie simile è prevista dall'art 32 comma n. 7 della L.R. n. 36/97.
Rilievo R51) - Art 11.6 delle N.C.C.: la possibilità di realizzare strutture per parcheggi privati e di uso pubblico in interrato deve essere maggiormente circoscritta	**Si accoglie**. Saranno definiti i parametri massimi ammissibili.
Rilievo R52) - Art 12.5.4 delle N.C.C.: la possibilità di realizzare nuovi tracciati deve essere valutata in rapporto alla presenza di aree SIC ed ai regimi paesistici vigenti	**Non si accoglie.** La norma è prevista esclusivamente per gli interventi di iniziativa pubblica specificatamente finalizzati proprio alla salvaguardia di aree di maggior tutela.
Rilievo R53) - Art 14 delle N.C.C.: non è chiara l'applicazione di tale articolo in relazione a quanto indicato all' art 3.2	**Non si accoglie**. Si specifica infatti che la carta indicata all'art. 3.2 è quella relativa ai servizi esistenti e di nuova previsione ed è allegata al dimensionamento del PUC con la sigla STR2. La tavola essendo cogente ai fini di eventuali procedimenti espropriativi, è realizzata su carta catastale ed identifica con chiarezza la posizione e l'estensione del mappale gravato dal vincolo per servizi. Si è elaborata tale tavola su supporto catastale e non su carta tecnica al fine di non ingenerare incertezze sull'eventuale mappale o sua porzione gravata dal vincolo. Ciò in quanto è nota la non coincidenza tra mappa catastale e carta tecnica, con margini di errore a volte significativi. Nella redazione delle cartografie di struttura soprattutto nel centro edificato si è cercato per quanto possibile di compensare le due carte, ma nei territori marginali al centro tali discrepanze sono, come detto, significative. L'art. 14 è finalizzato, qualora si rilevino nel passaggio tra le carte errori di sovrapposizione, a non dover procedere a varianti urbanistiche quando l'errore è contenuto in ml 5.
Rilievo R54) - Art 15 delle N.C.C.: deve essere	**Si accoglie**. Nel Progetto Definitivo il parametro sarà

ridotta la variabilità del perimetro degli ambiti indicata nel PUC pari a 10 metri	ridotto da ml 10 a ml 5
Rilievo R55) - Art 16 delle N.C.C.: non si condivide l'ulteriore premialità del 5% della SA indicata per prestazioni energetiche	**Si accoglie**. Nel Progetto Definitivo sarà eliminata tale possibilità
Rilievo R56) - Art 19 e art 19.1 delle N.C.C.: le disposizioni generali per la formazione piscine private -ammesse in tutto il territorio comunale ad eccezione ambiti AC-TNI, AC-TNI-A, AC-SA, AC-SU-PR, AR-AP e AC-AP, (con SA max 60mq profondità max 2 m) - deve essere meglio disciplinata nonché ponendo regole più precise in rapporto alle caratteristiche del terreno ed alla classificazione paesistica.	**Non si accoglie.** La normativa prevista per le piscine è pressoché simile a quella approvata contestualmente alla disciplina paesistica del P.R.G. vigente, con ulteriori limitazioni quali la superficie massima da mq 100 a mq 60 e profondità massima da ml 2,5 a ml 2. La disciplina del P.R.G. nel suo periodo di vigenza (dal 2006) è parsa idonea a garantire i necessari gradi di tutela dei diversi ambiti del P.T.C.P, anche di quelli di maggior pregio.
Rilievo R57) - Art 27 delle N.C.C.: le destinazioni d'uso ammesse nonché la possibilità di realizzare o adeguare i tracciati stradali devono essere limitate a quelle maggiormente coerenti con i caratteri dei luoghi e con la connotazione di territorio agricoli. La possibilità di realizzare autorimesse interrate e nuove volumetrie al servizio del fondo deve essere rivista in funzione della classificazione paesistica dei luoghi. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere ricalibrati in funzione di quanto oggetto di precedente valutazione generale relativamente alle zone agricole. Deve essere inoltre estesa la condizione di asservimento del fondo anche ad interventi diversi dalla RIE	**Si accoglie parzialmente.** Come indicato nell'apparato normativo degli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A, si ritiene che la disciplina prevista sia volta alla salvaguardia dei valori, limitando gli interventi di ristrutturazione al solo adeguamento delle altezze interne di locali già a destinazione residenziale e ammettendo il recupero di manufatti non residenziali senza modifiche della destinazione d'uso. La realizzazione di autorimesse interrate è ammessa solo se pertinenziale a fabbricati residenziali esistenti. Per ciò che riguarda le strade, la loro possibilità è estremamente limitata. Negli ambiti AC-TNI non è ammesso il cambio d'uso in residenziale.
Rilievo R58) - Art 30 e successivi (AC-SA , AC –NF, AC-SV-RC, AC-SV-LP…) delle N.C.C.: ridefinire possibilità di intervento secondo valutazioni generali sopra riportate relativamente al patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo a interventi di RE e RIE ovvero cambi d'uso per fabbricati non aventi tale destinazione all'atto di adozione del Piano quasi sempre ammessa dal PUC.	**Si accoglie parzialmente.** La categoria RIE è stata eliminata sostituita con Interventi di Sostituzione Edilizia attraverso intervento di nuova costruzione. Tale intervento non è previsto per gli ambiti AC-SA, AC-NF, AC-SV-RC, AC- SV- LP. Per gli ambiti più sensibili la ristrutturazione è stata limitata nella sua applicazione.
Rilievo R59) - Capo III delle N.C.C.: - sistema dei servizi e delle infrastrutture - posto che il PUC non predefinisce i parametri che regoleranno la realizzazione delle strutture a servizi demandando le attuali norme al procedimento di variante ex art. 43 la loro definizione ovvero la quantificazione di ampliamenti superiori a quelli fissati dal preliminare, si richiama la necessità che gli stessi vengano valutati con particolare attenzione in rapporto alla classificazione paesistica vigente ovvero alla presenza di vincoli ambientali specifici.	**Non si accoglie.** Si tratta di strutture e impianti pubblici, ove le esigenze di ampliamento entro soglie predeterminate è di difficile previsione in oggi. Si ritiene che l'ampliamento della SA entro il 30% sia sufficiente a soddisfare quelle esigenze che si manifestano normalmente in un Comune, ad esempio la necessità di adeguare uno spogliatoio, la necessità di creare parti impiantistiche nuove, esigenze di limitati ampliamenti di servizi esistenti ecc…..Se tale soglia dovesse essere superata, il ricorso all'art. 43 della L.R., garantisce il controllo degli interventi da parte degli enti sovraordinati e il controllo paesaggistico.
Rilievo RV1) - Per quanto concerne il rapporto con il Piano Territoriale Coordinamento Paesistico occorre che il progetto definitivo di PUC da un lato elimini le situazioni di potenziali non coerenza della disciplina degli ambiti di presidio AC-TPA-S (con particolare riferimento agli interventi di sostituzione, integrazione	**Si accoglie.** Per quanto riguarda gli adeguamenti per l'aggiornamento al P.T.C.P. si rimanda a quanto contro dedotto in merito al rilievo R1. Al fine di corrispondere al rilievo, si modificherà l'art. 8.11 concernente la definizione di edificio incongruo, restringendo così il campo di applicazione degli

edilizia, traslazione e contestuale cambio d'uso) con il regime normativo ISMA ed in particolare con i nuovi regimi ISMA saturo ed ISMA CPA, e dall'altro meglio specifichi e maggiormente differenzi le possibilità d'intervento sul patrimonio edilizio in ambito urbano al fine di conseguire una maggiore aderenza degli stessi in rapporto ai diversi regimi di conservazione IU, e PU (ambiti AC SA/IU,..) o di mantenimento SU, NIMA, ISMA o IDMA (ambiti AC-SA/SU, AC-NF/NIMA, AC-SV LP/ IDMA…). In particolare per il territorio extraurbano il condivisibile obiettivo di ridurre la compromissione di ulteriore territorio aperto e nel contempo favorire il recupero dell' esistente dovrà in particolare essere supportato da una disciplina più aderente alle caratteristiche dell'immobile in cui si interviene (abaco o censimento), al regime paesistico in cui il manufatto ricade (ANIMA, ISMA, ISMA saturo o ISMA CPA) alla eventuale presenza di vincoli paesistici (ai sensi DLgs 42/2004 e successive integrazioni) nonché tenendo conto della vocazione agricola (APA) o di presidio (AC-TPA-S) riconosciuta dal Piano all'ambito di appartenenza e da garantire attraverso la necessaria convenzione. Nel contempo si ritiene necessario che il Progetto definitivo di PUC identifichi e proponga ai fini del rilascio del necessario nulla osta (di cui art. 72 della LR 36/1997) oltre alla proposta riclassificazione dell'ambito ISMA (corrispondente all'area SIS in loc. corsa dell' Oro) anche le ulteriori varianti (es. da IDMOA a ISMA) che sulla base delle valutazioni sopra rese sono ritenute necessarie ed opportune in quanto volte ad ottenere un adeguato livello di tutela per quelle parti di territorio che a scala urbanistica il Progetto Preliminare di PUC già peraltro riserva a territorio agricolo o non insediabile.	interventi di sostituzione edilizia. Inoltre la Ristrutturazione con Integrazione edilizia (RIE) sarà sostituita coerentemente alla L.R. n.16/2008 e s.m.i. con la *"Sostituzione Edilizia attraverso intervento di nuova Costruzione"*. Sempre relativamente a tale tipologia di intervento si procederà alla modifica dell'art 28.4 *"Sostituzione Edilizia attraverso intervento di nuova Costruzione*" ammettendola solo in ambito IS-MA, e escludendola invece in IS.MA-Saturo e in IS-MA-CPA. Inoltre il suo campo di applicazione sarà limitato all'esistenza di aree degradate, così come indicato all'art. 36 della L.R. n. 36/97, che saranno puntualmente perimetrale nella cartografia del progetto definitivo di PUC. Tutti gli interventi a partire dalla ristrutturazione con cambio d'uso saranno assoggettati a convenzione di cui all'art. 36 della LR 36/97. Al fine di corrispondere al rilievo, gli interventi di ristrutturazione, in ambito AC-SA, AC-NF, AC-SV-LP, saranno limitati, non ammettendo interventi sostitutivi o di demolizione e successiva ricostruzione Per quanto riguarda le aree indicate di presidio agricolo esistono agglomerati che presentano caratteristiche tipiche di una residenzialità diffusa, ma considerata la loro piena integrazione con il contesto circostante e la loro irrilevanza nell'ambito complessivo, si ritiene consono il loro mantenimento nell'ambito dei territori di presidio ambientale. Il rilievo invece è accoglibile quando gli insediamenti si presentano con caratteristiche di maggiore densità edilizia tali da superare i caratteri propri dei territori agricoli in corrispondenza della zona alta di Via Crosa dell'Oro ed in una porzione compresa tra la Via Aurelia e Via S. Lorenzo. Tali due zone nel definitivo di PUC saranno stralciate dall'ambito AC-TPA-S ed inseriti nell'adiacente ambito AC-SV-RC. Vedi quanto contro dedotto R2. Per quanto riguarda infine la riclassificazione degli ambiti del PUC rendendoli coerenti al P.T.C.P., si rimanda a quanto contro dedotto in merito al rilievo R3
Rilievo RV2) - Con riferimento al Piano territoriale della Costa, alla legislazione vigente in materia di demanio marittimo (LR 13/'99 come modificata dalla LR 21/'12) nonché ai criteri operativi approvati dalla Regione Liguria è da richiamarsi integralmente quanto in precedenza evidenziato per gli ambiti AR-OP6 Porto Turistico, AR1 ambito di riqualificazione ex cantieri Spertini e Valletta, AR-OP2 ambito di riqualificazione Punta Pedale, AR-OP1 passeggiata a mare nonché AC-FCB ambito di conservazione del sistema balneare da relazionare con il piano di utilizzo delle aree demaniali (PUD approvato con prescrizioni dalla Regione con atto dirigenziale n. 2133/'10).	**Si accoglie.** Per quanto concerne le osservazioni effettuate per l'ambito AR-OP6, Porto turistico, si richiama quanto contro dedotto in merito al precedente rilievo R35; per quanto concerne le osservazioni effettuate per l'ambito AR-1, ambito di riqualificazione ex cantieri Spertini e Valletta, si richiama quanto contro dedotto in merito al precedente rilievo R36; per quanto concerne le osservazioni effettuate per l'ambito AR-OP2 ambito di riqualificazione Punta Pedale, si richiama quanto contro dedotto in merito al precedente rilievo R37; per quanto concerne l'ambito AR-OP1 non risultano osservazioni in merito nel voto regionale. Per quanto concerne gli ambiti AC-FCB, la normativa

	sarà rivista alla luce delle osservazioni effettuate ed integrerà la disciplina comunale prevista Progetto di utilizzo Comunale delle aree demaniali marittime adottato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 13 del 24.03.2010 per il quale la Regione Liguria ha rilasciato nulla osta con atto dirigenziale n. 2133/10.
Rilievo RV3) - Riguardo al rapporto del PUC con il piano del Parco di Portofino e relativi regolamenti attuativi il progetto definitivo di PUC dovrà essere adeguato nelle perimetrazioni ai nuovi confini delle "aree contigue" (modificate con DGR n. 333/'12) al fine di conseguire il necessario raccordo volto a rendere coerente la disciplina di livello puntuale delle aree esterne al perimetro del Parco rispetto a quelle invece in esso ricomprese per le quali il progetto preliminare di PUC fa totale rinvio alla normativa in oggi vigente. Quanto sopra anche al fine di conseguire per l'intero territorio comunale la sub-delega ai fini del rilascio delle necessarie autorizzazioni paesistiche	**Si accoglie.** Per quanto concerne l'adeguamento dei confini delle aree contigue si richiama quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R5. Per quanto concerne l'adeguamento della normativa con la disciplina paesistica anche nell'area del Parco di Portofino, si richiama quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R31.
Rilievo RV4) - Da ridefinire nel progetto definitivo risulta inoltre la disciplina previste dal PUC per l'ambito di riqualificazione AR OP3 relativo alla ex struttura ospedaliera in via Arpe in conformità agli esiti conclusivi del procedimento attivato dalla Regione in applicazione art 29 della LR 37/2011 e concluso con la Conferenza di Servizi deliberante in data 31 ottobre 2012.	**Si accoglie**. Si richiama quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R29.
Rilievo RV5) - Per quanto attiene infine l'adeguamento ai contenuti della legge regionale L.R. 38/'08 relativa all'edilizia residenziale pubblica e relativo Programma Quadriennale Regionale 2008/2011 si fa rinvio al parere del Settore Programmi Urbani Complessi; con riferimento invece all'adeguamento alla LR 1/2008 inerente misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla programmazione turistica ricettiva si richiama la necessità che il progetto definitivo di PUC venga modificato in conformità alla disciplina degli alberghi definita con la recente DGR n.976/2012.	Con riferimento alla nota del Settore Programmi Urbani si richiama quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R25; per quanto concerne l'adeguamento della normativa alla DGR n.976/2012, si accoglie il rilievo regionale richiamando quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R32;
Rilievo RV6) - Relativamente alla coerenza del PUC con le norme contenute nella L.R. 16/2008 e s.m. si segnala la necessità, oltrechè di operare un aggiornamento rispetto alla sopravvenuta LR 9/2012, anche di addivenire, in rapporto ai vari ambiti di conservazione e di riqualificazione, ad una specifica e puntuale disciplina dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e dei relativi limiti, non essendo sufficiente il mero rinvio alle definizioni degli interventi previsti nella legge regionale, nel senso che per ogni ambito dovrà essere chiarito quali dei vari interventi in cui è articolata la ristrutturazione edilizia, a norma dell'art. 10 della L.R. 16/2008 e s.m., si intende consentire. Analogamente dovrà essere	**Si accoglie**. Per quanto concerne l'adeguamento della normativa alla L. R. n. 16/2008 e s.m.i.,, si accoglie il rilievo regionale richiamando quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R41. Per quanto concerne la restante parte del rilievo regionale si richiama quanto controdedotto in merito ai precedenti rilievi R3 e R20.

precisata la definizione di manufatto incongruo, in oggi troppo generica, anche ai fini della disciplina della sostituzione edilizia.	
Rilievo RV7) - Con riguardo agli artt. 35 e 36 della LUR che definiscono rispettivamente i caratteri che devono configurare i territori di produzione agricola e di presidio si evidenzia che il progetto definitivo di PUC individui ambiti effettivamente coerente con i dettami della legge regionale (riclassificando pertanto le aree che pur ricomprese in oggi nella categoria del presidio presentano piuttosto caratteristiche proprie di zone residenziali). Si richiama inoltre la necessità che il progetto definitivo di PUC individui specifici ambiti di produzione agricola non potendosi per essi fare rinvio a successiva autonoma procedura di variante	**Si accoglie.** Si richiama quanto controdedotto in merito al precedente rilievo R13.