Provincia di Genova

Direzione Pianificazione Generale e di Bacino

Ufficio Strumenti Urbanistici

Prot. n. 115114

Allegati:
D.G.P. n. 145/2012
Voto n. 655/2012

Comune di
SANTA MARGHERITA LIGURE

Codice Amministrazione .
Prot Generale n 0028096 A
Data 27/09/2012 Ora 12:03
Classificazione 6 - 9 - 0

Al **COMUNE DI SANTA MARGHERITA L.**
PEC: protocollo@pec.comunesml.it

RACCOMANDATA A.R.

Alla c.a. **Responsabile del Procedimento**
Ing. Pietro FERIANI
Area 4 Territorio Ambiente
Servizio Urbanistica-Procedimenti Concertativi
Piazza Mazzini 46
16038 SANTA MARGHERITA (Ge)

e pc. **REGIONE LIGURIA**
Pianificazione Territoriale
e Urbanistica
Settore Affari dell'Urbanistica
Via D'Annunzio
16121 GENOVA GE

PEC : protocollo@pec.regione.liguria.it

Genova, 21/09/2012

Oggetto: ***Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Santa Margherita Ligure Parere della Provincia di Genova ai sensi dell'art. 39 della L.R. 36/1997.***

Si inviano in allegato alla presente, già anticiparti via fax, la Delibera di Giunta provinciale n. 145 del 21/09/2012, dichiarata immediatamente eseguibile, ed il Voto n. 655 espresso dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale nella seduta del 19/09/2012, relativamente al parere della Provincia di Genova sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Santa Margherita Ligure.

Distinti saluti.

Il DIRETTORE
Arch. Andrea PASETTI

Rp\M:\direzione3\UfficiDirezione\UfficioURB\StrumentiUrbanistici\Lettere post provvedimento-delibera\2.1 PUC\2.1.1 Preliminare\25 Genova\54 Santa Margherita L\54 SANTA MARGHERITA.doc

Largo F. Cattanei, 3 - 16147 Genova Quarto
Tel. 010.5499.1 Fax 010.5499950
CF 80007350103 - PI 00949170104 www.provincia.genova.it;
e-mail PEC protocollo@cert.provincia.genova.it; e-mail: direzione3@provincia.genova.it;
Sistema di gestione della qualità ISO 9001:2008 – RINA Certificato n. 6556/02

PROVINCIA DI GENOVA

Deliberazione del Commissario Straordinario
con i poteri della Giunta Provinciale

3 DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO
DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO

Prot. Generale n. 0114928 Anno 2012

Deliberazione n. 145

OGGETTO: PROGETTO PRELIMINARE PER IL PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.) DI SANTA MARGHERITA LIGURE.. PARERE DELLA PROVINICA AI SENSI DELL'ART. 39 DELLA LEGGE REGIONALE 36/97 E S.M.I.

L'anno duemiladodici addì ventuno del mese di settembre alle ore 09:30 presso la Sede della Provincia di Genova.

Il Commissario Straordinario

Signor Giuseppe Piero Fossati, nominato con Decreto del Presidente della Repubblica del 9 maggio 2012, pubblicato sulla G.U. n.° 114 del 17.05.2012, Commissario Straordinario per la provvisoria gestione della Provincia di Genova con il contestuale conferimento dei poteri spettanti al Consiglio Provinciale, alla Giunta ed al Presidente;

Con l'assistenza del Segretario Generale dott. Araldo Piero ;

ADOTTA

Con i poteri della Giunta Provinciale la seguente deliberazione;
Visto l'art. 48 del D.lgs. n. 267/2000 s.m.i. relativo alle competenze della Giunta Provinciale;

Visto l'art. 23 del D.L. 201/2011 conv. con L. 214/2011 che stabilisce una nuova disciplina delle Province prevedendo altresì l'applicazione dell'art. 141 del D. Lgs. 267/2000;

Visti l'art. 53 comma 3 del D. Lgs. 267/2000 - in materia di dimissioni del Presidente della Provincia, scioglimento del Consiglio provinciale e conseguente nomina del Commissario Straordinario – e l'art.141 del D. Lgs. 267/2000 secondo il quale con il decreto di scioglimento del Consiglio provinciale si provvede alla nomina di un commissario, che esercita le attribuzioni conferitegli con il decreto stesso;

Visto il D.P.R. 09/05/2012 – pubblicato sulla G.U. n. 114 del 17/05/2012 - con il quale è stato decretato lo scioglimento del Consiglio provinciale di Genova e contestualmente nominato, nella persona di Giuseppe Piero Fossati, il Commissario Straordinario per la provvisoria gestione della Provincia di Genova fino alla elezione dei nuovi organi provinciali a norma di legge, con i poteri spettanti al Consiglio provinciale, alla Giunta Provinciale ed al Presidente della Giunta Provinciale ai sensi del D. Lgs. 267/2000;

Visto, altresì, il Decreto 10/05/2012 del Prefetto di Genova - trasmesso dall'U.T.G. di Genova con prot. 270/2012/Area2 e acquisito al protocollo provinciale con il n. 59896 del 10/05/2012 - recante la nomina in qualità di sub-Commissari prefettizi presso l'Amministrazione provinciale di Genova del Dott. Carmine Battista, Vice Prefetto, della Dott.ssa Flavia Anania Vice Prefetto Aggiunto, entrambi in servizio presso la Prefettura di Genova, ed il Rag. Antonio Scozzese, Dirigente di Area I in quiescenza del Ministero dell'Interno;

Richiamato anche il Decreto Legge 6 luglio 2012, n. 95, convertito nella legge n. 135/2012, che agli articoli 17, 18 e 19 stabilisce le funzioni fondamentali delle Province, delle Città metropolitane (comprendendo tra esse la città di Genova, il cui territorio metropolitano coinciderà con quello della Provincia di Genova contestualmente soppressa), e dei Comuni, e considerato che il termine di decorrenza della nuova Città metropolitana è fissato al 1° gennaio 2014, ovvero alla scadenza dell'incarico del commissario, nominato come nelle premesse;

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4/9/1997 n. 36 che al titolo IV definisce i contenuti e le procedure degli atti di pianificazione di livello comunale, prevedendo ai sensi degli artt. 38 e 40 l'elaborazione del Progetto Preliminare di Piano Urbanistico Comunale su cui acquisire i pareri ivi indicati e sulla scorta degli stessi del successivo Progetto Definitivo di Piano Urbanistico Comunale;

Atteso che la L.R. 36/1997, agli artt. 39 e 40, attribuisce alla Provincia l'espressione di parere di merito sui Progetti Preliminari dei Piani Urbanistici Comunali e l'esercizio del successivo controllo di legittimità dei relativi Progetti Definitivi;

Preso atto che il Comune di Santa Margherita Ligure dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13/11/1995, rettificato con DPGR n. 536 del 9/9/1936 e dotato di disciplina paesistica di livello puntuale approvata con DPGR n. 219 del 14/03/2006, con Deliberazione Consiliare n. 18 del 11/04/2012 ha adottato, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 della citata L.R. 36/1997, così come esplicitamente dichiarato nella medesima delibera, il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale;

Atteso che lo stesso Comune, con nota prot. 15842 del 25/05/2012 pervenuta in data 25/05/2012, assunta al protocollo della Provincia al n. 67470 in pari data, ha trasmesso a questa Amministrazione, ai fini dell'espressione del parere di competenza, il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale composto dalla Descrizione Fondativa, dal Documento degli Obiettivi, dalla Struttura del Piano con la Disciplina Paesistica di livello puntuale del P.T.C.P., dagli elaborati geologici, dal Rapporto Preliminare e dallo Studio d'Incidenza;

Preso atto che il Progetto stesso è stato depositato e pubblicato dalla Civica Amministrazione nei termini e con le modalità prescritte dalla L.R. 36/1997 dal 23/05/2012 presso la Segreteria Comunale, e che, entro i termini all'uopo fissati, ai sensi del comma 2, lett. d), del citato art. 38 della L.R. 36/1997, sono state presentate, direttamente a questa Amministrazione Provinciale, n. 5 osservazioni, oltre ad una fuori termine;

Considerato che, in base al disposto dell'art. 39, comma 2, della L.R. 36/1997, la Provincia è tenuta a esprimere il proprio parere sul Progetto Preliminare del P.U.C. relativamente alla conformità/compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e con gli altri atti di programmazione di propria competenza, in merito alla validità della Descrizione Fondativa, alla coerenza degli Obiettivi e della Struttura del Progetto stesso, nonché alle osservazioni eventualmente pervenute, se congruenti in rapporto al parere come dianzi da esprimersi;

Considerato, altresì, che detto parere, per quanto previsto dal combinato disposto del comma 4 dell'art. 39 e del comma 1, lett. a) dell'art. 47 della L.R. 36/1997, deve essere reso al Comune con Deliberazione della Giunta Provinciale entro 180 giorni dal ricevimento del Progetto Preliminare del PUC, sentito il Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, di cui all'art. 54 della L.R. 16/2008 e s.m.;

Accertato che il termine sopra indicato **andrà a scadere in data 24.09.2012**;

Considerato che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con D.C.P. n. 1 del 22.1.2002, richiamandosi anche la DCP n. 7 del 15/02/02012 con la quale si è dato atto che, in relazione alla verifica di adeguatezza del PTC provinciale, il documento alla stessa allegato, derivante da un intenso processo di partecipazione con le Amministrazioni Comunali, può costituire aggiornamento del quadro programmatico, specie con riferimento allo stato delle conoscenze sull'area vasta al contorno del territorio comunale;

Preso atto che il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Santa Margherita Ligure è stato sottoposto all'esame del Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale nella seduta del 19/09/2012, previa apposita relazione istruttoria predisposta dagli Uffici della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino;

Atteso che il Comitato Tecnico Urbanistico, con Voto n. 655 del 19.09.2012, ha espresso sul Progetto Preliminare la seguente **valutazione conclusiva**:

"L'approccio progettuale perseguito dal Comune per la definizione del proprio PUC, per il quale è stata attivata la Conferenza d'Ambito, che ha permesso il confronto con i territori dei Comuni confinanti, affronta l'esigenza di inserirsi nel contesto sovraregionale e di area vasta, confrontandosi con la vigente pianificazione di livello regionale e provinciale, in linea con il percorso di carattere istituzionale teso, come noto, alla costituzione della città metropolitana, come stabilito dall'art. 18 del DL. N. 96/2012, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135, ed in attuazione dei principi informatori della legge urbanistica regionale.

Per quanto attiene l'impostazione del progetto preliminare del PUC ed in particolare gli obiettivi e le finalità da conseguire, in ragione delle considerazioni e valutazioni più puntuali sopra espresse, gli stessi si riconoscono nel loro complesso coerenti con quelli della pianificazione di livello provinciale espressi nel vigente PTC provinciale.

Si rileva che gli obiettivi e gli indirizzi espressi dal Progetto Preliminare, scaturiti dalle sintesi della descrizione fondativa, manifestano la volontà di conseguire la conservazione e la salvaguardia dei valori paesistici e storici del territorio comunale, correlata all'incentivazione dello sviluppo residenziale, turistico e in parte produttivo già oggi esistente, nel rispetto dell'immagine urbana, della difesa del territorio e della qualità ambientale.

A fronte di quanto sopra evidenziato, nel riscontrarsi la significatività e la condivisione dei principi ed obiettivi che la Civica Amministrazione si è data, visti i contenuti progettuali della Struttura del PUC nelle sue diverse articolazioni

(ambiti e distretti) ed in considerazione ***degli elementi di criticità che sono stati evidenziati nel corso dell'istruttoria*** *condotta* ***come sopra puntualmente espressi****, emerge che non sempre tale quadro strutturale, ed il conseguente progetto del territorio comunale, presentano contenuti idonei ad assicurare il raggiungimento degli obiettivi che il Comune si è dato, ritenendosi necessario approfondire le tematiche e superare le criticità che sono state sopra evidenziate, al fine di conseguire, in sede di predisposizione del Progetto Definitivo del PUC, un quadro urbanistico maggiormente coerente, definito e sostenibile, che disegni con trasparenza i percorsi della sua futura attuazione senza creare incertezze interpretative ed aspettative difficilmente realizzabili, per cui si rendono necessarie le* ***puntuali operazioni di riconsiderazione nei termini dianzi esposti*** *che nel dettaglio sono individuabili:*

- ***nella carenza di un quadro aggiornato sullo stato di evoluzione del territorio, necessario per la verifica della sostenibilità delle nuove previsioni soprattutto con riferimento alle destinazioni prevalenti ed anche ai servizi pubblici***

- ***nella scarsa coerenza interna tra le parti costitutive del progetto preliminare del PUC, come delineati nel Documento degli Obiettivi, nella Descrizione Fondativa e nel Rapporto Preliminare;***

- ***nella definizione delle modalità di attuazione da applicarsi alle porzioni di territorio sottoposte dal PUC alla Conservazione, in quanto quelle ora ammesse dalla relativa norma, sia nel caso dei "territori aperti" che nei territori costruiti, potrebbero portare a esiti non coerenti con l'obiettivo della Conservazione;***

- ***nella carenza nella disciplina degli Ambiti di riqualificazione di un quadro progettuale certo e correttamente definito anche in termini parametrici e prestazionali, tale da evitare da un lato false aspettative e dall'altro incertezza sui risultati finali delle realizzazioni, in applicazione delle norme urbanistiche, paesaggistiche e geologiche predisposte a corredo del PUC, anche a fronte dell'insufficiente valutazione del peso insediativo e degli standards urbanistici effettuata e che necessita delle dovute verifiche tecniche;***

- ***nell'esigenza di rapportare in termini giuridicamente più corretti le disposizioni in materia di:***

  - ***disciplina degli interventi assentibili, degli indici edificatori ed altri parametri urbanistico – edilizi alla pertinente normativa della l.r. 16/2008 s.m.i. nella parte in cui la stessa risulta inderogabile in sede di formazione del PUC,***
  - ***disciplina degli interventi assentibili negli ambiti di presidio ambientale e di produzione agricola, per quanto attiene alle caratteristiche progettuali, ai parametri urbanistici – edilizi, alle destinazioni specifiche ed ai rapporti convenzionali, alla pertinente normativa di cui agli artt. 35 e 36 della l.r.36/1997 s.m.i. e alla disciplina del PTC provinciale,***
  - ***disciplina del verde da tutelare, in coerenza con le disposizioni del PTC provinciale, in ragione della valenza di immagine che il verde stesso costituisce per il territorio di pregio del Comune,***
  - ***disciplina del Piano di Bacino dell'Ambito 15;***

- ***nella necessità di non precludere la risoluzione delle problematiche di livello sovra comunale riferite in particolare al tema delle infrastrutture e della mobilità, che interessano più territori comunali e costituiscono una criticità di sistema, anche al fine della sostenibilità del disegno prefigurato dal PUC volto al potenziamento dell'attrattività turistica.***

Tutto ciò premesso, considerato e valutato si esprime il

PARERE

che, in relazione al PTC provinciale ed agli atti di programmazione provinciale, e ferme restando le determinazioni della Regione Liguria in merito ai diversi profili di sua specifica competenza, il Comune di Santa Margherita Ligure possa procedere alla formazione del progetto definitivo del P.U.C., dandosi debito carico delle indicazioni più sopra riportate e meglio dettagliate, apportando quindi le necessarie modifiche ed integrazioni ai contenuti strutturali del Piano, così da conseguire in tale sede il superamento delle criticità complessivamente evidenziate, esprimendo in tal modo un progetto complessivo di città che realizzi le proprie vocazioni anche verso ruoli di livello comprensoriale, in modo conseguente agli esiti delle Conferenze d'Ambito effettuate con i Comuni contermini nel contesto del processo di costituzione della "città metropolitana" in corso per effetto di quanto disposto dall'art. 18 del DL n.95/2012, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135."

Ritenuto, pertanto, che sono da condividere e far proprie le valutazioni espresse dal Comitato Urbanistico Provinciale, così come integralmente espresse nel sopra richiamato Voto n. 655/2012, allegato alla presente Deliberazione a cui si fa rinvio ad ogni effetto;

Richiamato l'art. 48 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267;

Visto il parere espresso, per quanto di spettanza ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, dal Direttore della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino, così formulato: "Favorevole";

D E L I B E R A

- di esprimere il parere, ai sensi e per gli effetti degli artt. 39 della L.R. 4/9/1997, n. 36, sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Santa Margherita Ligure adottato con Delibera Consiliare n. 92 del 07.12.2011, nei termini di cui al Voto del Comitato Urbanistico Provinciale n. 655 del 19/09/2012 allegato alla presente Deliberazione;

- che il Comune di Santa Margherita Ligure possa procedere alla elaborazione, adozione ed approvazione del Progetto Definitivo del proprio Piano Urbanistico Comunale, con le modalità ed ai sensi dell'art. 40 della L.R. 36/1997 tenendo conto del parere come sopra reso da questa Amministrazione Provinciale.

- di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi del comma 4, dell'art. 134 del D.lgs. 18 agosto 2000 n. 267, avuto riguardo alla imminente scadenza del termine a disposizione della Provincia per la formulazione del parere sopra deliberato.

COMITATO TECNICO URBANISTICO PROVINCIALE
- Art. 54 L.R. 16/2008 -

PROGETTO PRELIMINARE DI PIANO URBANISTICO COMUNALE
COMUNE DI SANTA MARGHERITA LIGURE

Parere ai sensi dell'art. 39 della L.R. 36/1997
VOTO n. 655 del 19.09.2012

PREMESSE

- Comune dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.G.R. n. 965 del 13.11.1995 e rettifica con D.P.G.R. n 536 del 09.09.1996;
- Variante al PRG per introduzione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale e revisione delle zone agricole approvata con D.P.G.R. n. 219 del 14.03.2006;
- P.U.C. – progetto preliminare adottato, ai sensi dell'art. 38 della l.r. 36/1997 e s.m.i., con D.C.C. n. 18 del 11.04.2012, pubblicato a libera visione a far data dal 23.05.2012 per 90 giorni;
- Trasmissione atti ed elaborati tecnici del Progetto Preliminare alla Provincia di Genova con nota n. 15843 del 24.05.2012, assunta al prot. n. 67470 del 25.05.2012.

Elenco elaborati:

- Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità:
  - TAV.AMB.1 Carta delle criticità
  - TAV.AMB.2 Carta delle opportunità

- Studio di Incidenza:
  - Relazione di incidenza al Sic IT 1332603

  con allegati:
  - Localizzazioni delle specie

  Elaborati cartografici della relazione di incidenza:
  - INCIDENZA1
  - INCIDENZA2
  - INCIDENZA3
  - INCIDENZA4
  - INCIDENZA5
  - INCIDENZA6

- DESCRIZIONE FONDATIVA

  Allegati:
  - TAV.DF. 1: acclività dei versanti
  - TAV.DF. 2: orientamento dei versanti
  - TAV.DF. 3: idoneità morfologica
  - TAV.DF. 4: elementi morfologici naturali ed antropici e intervisibilità
  - TAV.DF. 5: uso del suolo
  - TAV.DF. 6: reti tecnologiche e urbanizzazioni
  - TAV.DF. 7: offerta turistica, servizi pubblici valori identitari
  - TAV.DF. 8: organismi territoriali elementari
  - TAV.DF. 9: sistema delle discipline sovraordinate
  - TAV.DF.10: P.T.C.P. assetto insediativo
  - TAV.DF.11: P.T.C.P. assetto geomorfologico
  - TAV.DF.12: P.T.C.P. assetto vegetazionale
  - TAV.DF.13: vincoli paesistico ambientali e monumentali
  - TAV.DF.14: vincoli paesistico ambientali

- TAV.DF.15: regime vincolistico di cui al piano di bacino ambito 15
- TAV.DF.16: strumento generale vigente

- DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
- STRUTTURA DEL PIANO:
  - Norme di Conformità e Congruenza

Allegati:

- TAV.STR1: su CTR 1: 5000
- TAV.STR1-A su CTR scala 1: 2000
- TAV.STR1-B su CTR scala 1: 2000
- TAV.STR1-C su CTR scala 1: 2000
- TAV.STR1-D su CTR scala 1: 2000
- TAV.STR1-E su CTR scala 1: 2000
- TAV.STR1-F su CTR scala 1: 2000

Dimensionamento del piano su separato fascicolo;

con allegata

- Tav. STR.2

  (su base catastale "Dimensionamento del PUC" con indicazione dei Servizi Pubblici esistenti e confermati e quelli di nuova previsione)

- Proposte di variante al PTCP relative al Piano Urbanistico Comunale

  (ai sensi dell'art. 38 lettera "e" della L.R. n.36/97e S.m.i., preliminare ai procedimenti di cui all'art. 72 della L.R. n. 36/97 e S.m.i.)

- Norme geologiche e 7 tavole allegate

Parere sulle eventuali osservazioni pervenute

In riferimento alle osservazioni pervenute alla Provincia (n. 5 delle quali una presentata dal confinante Comune di Rapallo *oltre ad una osservazione inviata fuori termine per conoscenza*), secondo quanto disposto all'art. 39, comma 4, della L.R. 36/1997, le valutazioni sui contenuti di competenza sono comprese nei rilievi ed indicazioni del presente documento, mentre per quelle di competenza del Comune la valutazione delle stesse è rimessa alla Civica Amministrazione che, pertanto, è tenuta ad esprimersi sulle medesime, anche tenuto conto dei pareri espressi sul Progetto Preliminare del PUC da parte della Provincia e della Regione.

Scadenza termini di esame: in data 24.09.2012

ISTRUTTORIA

Si riporta di seguito la sintesi dell'istruttoria tecnica d'ufficio svolta sul progetto preliminare del P.U.C. in argomento e la correlata indicazione dei rilievi per la predisposizione del progetto definitivo in rapporto alle componenti la cui valutazione rientra nella competenza provinciale, come definita all'art. 39 della L.R. 36/1997 e s.m.i..

ISTRUTTORIA	Proposta di RILIEVI E INDICAZIONI PER LA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DEFINITIVO
➢ ELEMENTI COSTITUTIVI E CONTENUTI DEL P.U.C. (titolo IV, capo I della L.R. 36/1997)	COMPLETEZZA E COERENZA DEGLI ELABORATI / LEGITTIMITA' DEL PIANO (RISPETTO DEI PRINCIPI DELLA LUR, COERENZA INTERNA DELLA STRUTTURA E CON GLI OBIETTIVI)
1 - DESCRIZIONE FONDATIVA Il Comune di Santa Margherita Ligure ha predisposto la Descrizione Fondativa che risulta composta dalla Relazione, che definisce il metodo ed il percorso del lavoro ed affronta analiticamente i temi rilevanti per la conoscenza del territorio (ambiente, morfologia, vegetazione, sistema insediativo e dinamiche evolutive, paesaggio, servizi ed infrastrutture) e dalle 16 tavole della DF, che risultano adeguate per la comprensione del territorio e delle dinamiche in atto, talchè nel complesso il quadro descrittivo del progetto preliminare risulta conforme con le indicazioni della L.R. 36/1997 e si pone in coerente sequenza con gli altri elaborati del PUC. A conclusione della relazione, sono state predisposte due cartografie che rappresentano la sintesi interpretativa della DF stessa intitolate "carta delle criticità" e "carta delle opportunità", che costituiscono il passaggio dalla analisi descrittive alla individuazione del modello di sviluppo che il Comune indica come efficace a conseguire gli obiettivi che intende perseguire. In rapporto al PTC, la DF è coerente nella impostazione con l'omologo elaborato provinciale, di cui riporta gli elementi più rilevanti ed attinenti alle problematiche dell'Ambito Golfo in cui Santa Margherita è inserita e con le caratteristiche specifiche del Comune stesso. La Descrizione Fondativa almeno nella forma richiesta in sede di preliminare, risulta altresì comprensiva dei principali contenuti indicati all'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.T.C. Provinciale, essendo il Comune di Santa Margherita ambito caratterizzato da elevata complessità dei profili ai sensi dell'art. 18 della L.R. 36/97 sub Cap. 8 della Descrizione Fondativa del P.T.C. provinciale.	Nel confermare la sostanziale coerenza della DF con i contenuti indicati dalla L.R. 36/1997, si evidenzia come i processi evolutivi della realtà urbanistica e dell'assetto socio economico comunale risultano rappresentati in connessione a dinamiche non solo di livello locale, ma anche di scala territoriale più vasta. Per meglio interpretare tali dinamiche, risulta opportuno richiamare che nel PTC provinciale la dimensione di area vasta è stata identificata non solo nell'Ambito territoriale, ma anche nella dimensione di grande area territoriale: per Santa Margherita tale area è stata rappresentata dal Tigullio (cfr. P.T.C. provinciale, capitolo 2). Peraltro l'integrazione dei fenomeni territoriali nella dimensione di area vasta, con particolare riferimento alle componenti ambientali, produttive, turistiche ed infrastrutturali, è indubbiamente cresciuta nel corso dell'ultimo decennio e costituisce ormai una realtà ineludibile per la corretta lettura dei caratteri costitutivi del territorio comunale e per la sua capacità di prevedere le evoluzioni future del prossimo decennio. A tale componente evolutiva nell'assetto del territorio, si accompagna un percorso di carattere istituzionale teso, come noto, alla formazione della città metropolitana, come stabilito dalla legge 7 agosto 2012, n. 135, articolo 18. Al momento dell'espressione del presente parere le procedure attuative di tale disposizione legislativa sono in corso e pertanto non si intendono formulare riserve o rilievi in merito ai contenuti del progetto preliminare del PUC. Sulla base delle competenze di coordinamento e di indirizzo assegnate alla pianificazione provinciale, si osserva comunque, ai fini della compiuta validità dello strumento di pianificazione comunale, e della sua aderenza al nuovo contesto urbanistico derivante anche dagli sviluppi normativi della città metropolitana, che nella elaborazione del progetto definitivo potrà essere necessario dare più accentuato sviluppo alle tematiche di area vasta, già delineate dal progetto preliminare anche in modo conseguente agli esiti della Conferenza d'Ambito effettuata con i Comuni contermini nel corso della formazione del progetto preliminare stesso. E' dunque alla luce di questa osservazione preliminare che deve essere inteso il parere dell'Amministrazione Provinciale. Riguardo ai contenuti progettuali più strettamente connessi alla dimensione comunale, in

Stato di attuazione del PRG (approvato con D.P.G.R. 965 del 13.11.1995)

L'attuale assetto del territorio è il risultato dell'attività edificatoria a partire dall'inizio degli anni '50 antecedente alla formazione del PRG del 1974, predisposto obbligatoriamente per l'inclusione del Comune nel 1° Elenco di cui al DM 11.5.1954 in applicazione dell'art. 8 della L. 1150/1942, proprio per porre un freno all'espansione edilizia, cui ha fatto seguito l'entrata in vigore nel 1976 del Piano Regolatore del Monte di Portofino.

Con riferimento al PRG 1974 è pertanto da segnalarsi il seguente livello di attuazione:

- Piano per l'Edilizia Economico Popolare in loc. S. Siro, approvato con successivi provvedimenti dello Stato e della Regione Liguria, tra il 1972 ed il 1979 e recepito nel PRG 1974, e del quale sono stati realizzati parte del Comparto 1, con 6 edifici per complessivi 20.840 mc. inseriti con il 1° PPA del 1979, e parte del Comparto 3, sub lotti A parte, B, C parte per complessivi 40 alloggi da parte dello IACP (22 alloggi) e della Cooperativa CEL (18 alloggi), ultimati rispettivamente nel 1979 e 1978 , mentre non si è realizzato il Comparto 2 e larga parte dei servizi di urbanizzazione secondaria previsti.
- numerosi interventi di ampliamento, ristrutturazione ed adeguamento degli edifici alberghieri presenti nel territorio comunale, a partire dal 1986 sino al 1991 (Metropole, Regine Elena, Continental, Park Suisse, Pensione Fasce, Laurin, Miramare, Baia di Paraggi, Minerva);
- interventi nel settore dei servizi di urbanizzazione (edifici scolastici, parcheggio via Martiri del Turchino, parcheggio pubblico di via Favale, impianto di trasbordo per rifiuti solidi urbani di via Dogali, Ospedale Civile).

Per quanto attiene, invece, al PRG 1995, si registra il seguente livello di attuazione:

- Piano Particolareggiato di iniziativa del Comune per la realizzazione dei nuovi insediamenti produttivi nella zona D2 di via Dogali, adottato dal Comune nell'ottobre 1997 ed approvato dalla Provincia di Genova a settembre del 1998, interessante una superficie territoriale di circa 8,4 ha e con una previsione di superficie lorda di solaio di circa 21.000 mq.;
- Nuovo Piano per l'Edilizia Economica e Popolare, adottato dal Comune nel 1998, ed approvato dalla Provincia nel 2001;
- Il progetto per la sistemazione dell'affaccio a mare del centro, dai giardini pubblici di P.zza Veneto sino al Porto, nel quale è compreso l'ampliamento del Porto turistico e la sistemazione della viabilità, del quale è in fase di avvio il procedimento Conferenza di Servizi;

linea generale si riscontra sempre la sostanziale coerenza della Descrizione Fondativa predisposta a corredo del PUC con le indicazioni dettate dalle vigenti norme relative alla pianificazione comunale (L.R. 36/1997). Gli elaborati testuali e cartografici predisposti sono tali da consentire la comprensione del territorio e delle dinamiche in atto.

La Descrizione Fondativa risulta altresì comprensiva dei principali contenuti indicati all'art. 10 delle Norme di Attuazione del P.T.C. Provinciale, essendo il Comune di Santa Margherita ambito caratterizzato da elevata complessità dei profili ai sensi dell'art. 18 della L.R. 36/1997 (Cap. 8 della Descrizione Fondativa del P.T.C. provinciale).

E' peraltro da evidenziarsi che il documento denominato appunto Descrizione Fondativa contiene al suo interno oltre agli elementi conoscitivi del territorio e del suo trend evolutivo, su cui il Comune ha definito il progetto di PUC, anche molteplici elementi che costituiscono di fatto gli obiettivi, nonché la struttura vera e propria del piano, talché al fine di assicurare la corretta definizione dei vari contenuti del Progetto Preliminare si suggerisce di estrapolare da tale documento quegli elementi di Progetto del Piano che potrebbero invece costituire "relazione" esplicativa della Struttura del PUC, eliminando altresì la descrizione di quegli Ambiti di Riqualificazione che non trovano riscontro nella Struttura (Cartografia e Norme di Conformità).

Attuazione del P.U.C.

E' stato solamente riportato su supporto digitale il PRG vigente (tav DF 16) ma senza indicazioni sull'attuazione e nella relazione della Descrizione Fondativa la ricognizione degli interventi attuati si ferma la 2001, senza studiare l'evoluzione avvenuta nell'ultimo decennio.

Non risulta pertanto sufficientemente chiarito il trend evolutivo dell'ultimo decennio nel territorio comunale, anche in rapporto agli obiettivi del Comune di fare salvi i Piani e i progetti già programmati.

Al fine di dare maggior evidenza sulla effettiva volontà delle loro attuazioni e per assicurare una più semplice e certa applicazione, è quindi necessario che sia predisposto da parte del Comune un elenco dei progetti relativi agli ambiti (AR e AR-OP), con indicato per ognuno lo stadio dell'iter approvativo in cui si trova, in quanto, in assenza di un puntuale riferimento alle relative previsioni, si ha un livello scarsamente definito delle discipline da applicarsi in tali casi.

Anche con particolare riferimento al Distretto di Trasformazione "Hotel Miramare" individuato dal PUC (vedi punto successivo) il Piano nelle Norme di Congruenza (art 40) evidenzia la " *cronologia procedimenti in corso e disposizioni di raccordo*" non specificando né riscontrando puntualmente come la disciplina introdotta con il Progetto Preliminare intenda ampliare e/o modificare quanto già in corso di attuazione.

Al fine di verificare la sostenibilità delle nuove previsioni soprattutto con riferimento alle destinazioni prevalenti ed anche ai servizi pubblici, si ritiene necessario segnalare l'importanza di definire con maggior certezza il quadro di partenza per il nuovo PUC, nonché l'opportunità di integrare lo studio già effettuato dal Comune anche con una verifica dei pesi introdotti nel periodo di vigenza del PRG nelle diverse destinazioni (residenziale – produttivo – commerciale – turistico – servizi).

E' evidente l'inadeguatezza, per eccesso, dei dimensionamenti di alcune tra le indicazioni fondamentali di tale strumento urbanistico generale vigente, concernenti la nuova zona produttiva D2 di via Dogali e la zona residenziale di espansione del PEEP di S. Siro.
Per la zona D2 di via Dogali, a fronte di una potenzialità edificatoria ammessa dal PRG pari a circa 492.000 mc., il Comune ha progettato un planivolumetrico corrispondente a circa 107.000 mc., in considerazione delle caratteristiche morfologiche e paesistiche della zona, ed il progetto definitivamente approvato ha ulteriormente ridotto la volumetria edificabile mediante l'eliminazione dei fabbricati relativi ai previsti lotti 4 e 6.
Analogamente per l'espansione residenziale del PEEP di S. Siro, rispetto al progetto adottato dal Comune, l'assetto insediativo è stato ridotto in sede di approvazione, con l'eliminazione delle parti del planivolumetrico a maggior esposizione paesistica, riducendone così la capacità insediativa.

Nel territorio di S. Margherita, l'assetto insediativo presenta elementi di degrado e scadimento della qualità urbana della città in tutte le zone periferiche interne, specie negli ambiti di fondovalle dei Torrenti Magistrato e S. Siro, mentre la crescente criticità dell'assetto viario e dei parcheggi costituisce fattore di pressione ambientale che coinvolge l'intera dimensione urbana, incidendo in modo negativo sull'arco costiero dove si concentrano gli elementi di eccellenza del sistema ricettivo locale e di qualificazione turistica del Comune; soltanto nelle parti urbane nel versante di S. Lorenzo e nel territorio rurale sono presenti condizioni di mantenimento dei valori paesistici storicamente radicati ed è esercitata una minore pressione sulle dotazioni infrastrutturali, collocando tali contesti in una situazione di positivo equilibrio urbanistico ed ambientale.

Le varianti di maggior rilievo approvate dalla Civica Amministrazione riguardano :
- adeguamento alla disciplina degli alberghi (DGR 45 del 21/01/2011 relativa all'approvazione degli svincoli di sei strutture alberghiere; DGR 976 del 03/08/2012 relativa all'approvazione con prescrizioni della disciplina e programmazione dell'offerta turistico ricettiva);
- variante finalizzata all'introduzione della disciplina "Progetto Colore", quale parte integrante della Disciplina Paesistica di Livello puntuale (edifici del Centro Capoluogo attestati su Salita san Giacomo, Via 3 Novembre, Via Bottaro, Via Favale, Via Ruffini, Piazza F.lli Bandiera)
- riorganizzazione delle aree facenti parte della zona produttiva D2 (a seguito dell'annullamento del PIP approvato dal Comune le previsioni di carattere produttivo dettate dal PRG si sono in parte attuate, seppure con modifiche atte al superamento delle criticità, attraverso successivi progetti presentati da privati e dallo stesso Comune);

Si riportano nella seguente tabella i dati relativi alle modifiche al PRG che, a far data dalla sua approvazione, sono state introdotte dalla Civica Amministrazione attraverso procedimenti di tipo ordinario e concertativo, che hanno visto coinvolta questa Provincia per quanto attiene alla valutazione delle modifiche al Piano, nonché dei progetti presentati, alcune delle quali risultano non ancora concluse o adottate in tempi successivi all'adozione del progetto preliminare.

OGGETTO	*Concluse*	*In via di definizione*
Varianti al P.R.G. in via ordinaria	*N. 11 (delle quali n. 2 restituite al Comune per inammissibilità nel merito)*	//
Varianti al P.R.G. introdotte con Strumenti Urbanistici Attuativi presentati in via ordinaria	*N. 3*	// *Il P.I.P. – zona D2 e il P.E.E.P. – zone residenziali di espansione sono stati parzialmente realizzati anche per effetto di ricorsi e*

Il Progetto Definitivo del PUC deve essere adeguato alle prescrizioni regionali di cui alla D.G.R. 976/2012 inerenti alla disciplina e programmazione **dell'offerta turistico ricettiva**.

Oltre a quanto sopra, a fronte dei dati sinteticamente a lato richiamati in merito allo stato di attuazione del PRG ed allo sviluppo del territorio comunale che si è potuto riscontrare nel periodo di vigenza del PRG, nonché successivamente sino all'adozione del presente PUC, si ritiene di formulare le seguenti considerazioni:
-la Civica Amministrazione si è orientata verso la modifica e la trasformazione delle aree e degli impianti produttivi esistenti all'interno dell'abitato del Capoluogo verso la funzione residenziale, attuando invece le previsioni di carattere produttivo prevalentemente nella zona D2 di via Dogali, ove hanno trovato sistemazione anche gli impianti pubblici finalizzati alla raccolta dei rifiuti e risultando pertanto necessaria una più puntuale verifica degli obiettivi su cui si è fondato il progetto di PUC specie con riferimento al mantenimento / sviluppo delle funzioni produttive;
-diverse varianti approvate anche in sede di conferenza dei servizi hanno portato verso l'individuazione di nuove realizzazioni a fini residenziali, sia all'interno del capoluogo che in alcune aree più di collina, anche attraverso lo svincolo di alcuni edifici destinati a struttura alberghiera ;

		successivi annullamenti
Varianti al P.R.G. sottese a progetti pubblici/privati in sede di procedimenti concertativi	*N. 20*	*N.4* *- ristrutturazione edific. produtt in Via Dogali* *- riqualificaz. Area demaniale Via Milite Ignoto* *- Modifica al "Centro di conferimento/trattam. rifiuti comunale";* *- Demol/ricostr/cambio d'uso complesso "Vecchio ospedale" di via Roma*
Progetti presentati in Conferenza dei Servizi preliminare per la valutazione preventiva	*N. 6*	*N. 1*

Al riguardo è da segnalarsi che:
-due delle varianti ordinarie adottate dal Comune sono state restituite da questa Provincia, in particolare quella finalizzata ad introdurre limitazioni sulle attività commerciali nel centro in quanto non relazionabili a parametri urbanistici, e quella volta all'introduzione di nuove volumetrie all'interno del parco pubblico di Via Rainusso, non sostenibili ;
-la variante urbanistica che aveva operato la modifica della destinazione d'uso del cantiere Spertini verso opere e funzioni più attinenti all'ambito residenziale e costiero in cui si colloca, non ha trovato attuazione a causa dell'annullamento della variante stessa conseguente ai contrasti tra l'iniziativa comunale e la volontà privata (proposta oggetto anche di conferenza dei servizi peraltro non conclusa);
-i piani di iniziativa pubblica finalizzati sia alle attività produttive che alla residenza pubblica pur approvati non hanno trovato completa attuazione; peraltro le previsioni di carattere produttive – zona D2 – sono state successivamente attuate e in buona parte realizzate attraverso l'approvazione di progetti di interesse misto che sono stati approvati con conferenze dei servizi comportanti anche varianti alle previsioni dell'originario PRG, al fine di superare le criticità che si erano rinvenute;

2 – DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il Documento degli obiettivi è articolato secondo la finalità principale di un generale processo di riqualificazione dell'esistente, attraverso tre obiettivi: città residenziale, città produttiva, città turistica.

Sono poi elencati 7 **obiettivi strategici** del Piano:
- Limitare il consumo del suolo dei territori aperti
- riqualificazione della città costruita anche con interventi di sostituzione edilizia
- l'accrescimento del patrimonio pubblico di Edilizia Sociale
- nuovi metodi per una maggiore efficienza infrastrutturale
- ampliamento delle attività turistiche e alberghiere
- l'eliminazione del degrado
- Incrementare la dotazione degli spazi pubblici

-l'Amministrazione ha altresì definito la disciplina delle strutture alberghiere (oggetto delle modifiche e specificazioni apportate dalla Regione Liguria che dovranno essere opportunamente accolte) evidenziando l'interesse e la valenza di tale settore di attività per il Comune stesso.

Obiettivi del Piano.

Si esprime una sostanziale condivisione dell'impostazione del Documento che in molte sue parti è coerente e coincidente con gli obiettivi della pianificazione provinciale e della programmazione di settore. L'impostazione del Documento consente, in linea di massima, di valutare la consequenzialità fra obiettivi, strategie ed azioni del PUC.
Tra gli obiettivi strategici richiamati quello relativo ai "territori aperti" genera un momento di contraddizione ritrovandosi infatti all'interno dello stesso sia la finalità di "non ammettere il consumo del suolo" che quella di "limitare il consumo del suolo" richiedendosi al riguardo una più coerente indicazione o quanto meno un maggior chiarimento.

Peraltro, come conseguenza anche del mancato approfondimento già sopra richiesto sullo stato di attuazione del PRG vigente, risulta complesso valutare ad oggi la

Gli **obiettivi di dettaglio** sono:

- Salvaguardare e riqualificare le strutture della costa e del litorale sabbioso (piano di utilizzo degli arenili e destinazione turistico - ricreativa dell'ex cantiere detto "Spertini" e della struttura detta Valletta)
- Valorizzare le risorse naturali del parco marino e terrestre (porte "attrezzate")
- Riqualificare la zona a mare con eliminazione delle discontinuità tra gli spazi pedonali
- Riorganizzazione funzionale dell'approdo turistico
- Potenziare l'offerta turistica
- Valorizzare il centro storico con estensione SU di PTCP
- Potenziare l'offerta residenziale primaria e difendere le fasce deboli anche se il Comune non è classificato ad alta tensione abitativa
- Presidiare la zona collinare con recupero dei manufatti a destinazione non residenziale
- Incentivazione dell'imprenditorialità agricola
- Tutela della risorsa boschiva
- Consolidamento dell'apparato artigianale esistente
- Sistema dei servizi e viabilità.

Nel Documento sono, inoltre, identificati i principi di sostenibilità dello sviluppo secondo gli aspetti qualificanti segnalati (mobilità sostenibile, ambiente, risorsa idrica, qualità dell'aria ecc.).

3 – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

Procedura di Valutazione Ambientale Strategica avviata dal Comune di Santa Margherita in data 24/05/2012, ai sensi e per gli effetti del D. Lgs 152/2006, come modificato dal D. Lgs n. 4/2008.
Fase di consultazione / scoping ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 4/2008: presentazione del Rapporto Preliminare in data 20/06/2012.

Rapporto Ambientale adottato con D.C.C. n. n. 18 del 11.04.2012.
Il Rapporto Ambientale, corredato dal documento "Sintesi non tecnica", è suddiviso in :

SINTESI DELLO STATO DELL'AMBIENTE
Indicatori (di pressione e di vulnerabilità)
Carta delle criticità e carta delle opportunità
AMBITO DI INFLUENZA
Previsioni della pianificazione sovraordinata
GLI OBIETTIVI DEL PUC
Macro-obiettivi territoriali
Obiettivi strategici
Obiettivi specifici ed azioni di piano
Obiettivi ambientali derivanti da prescrizioni
ed indirizzi della pianificazione sovra-ordinata
Valutazione di coerenza interna (tra obiettivi ed azioni del Piano)
Valutazione di coerenza esterna
SCHEMA DI STRUTTURA DEL PIANO
STIMA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI
Valutazione di coerenza localizzativa (aree di riqualificazione + carta delle criticità /opportunità)
Analisi di ipotesi alternative
Infrastrutture; ipotesi alternative di collegamento con il casello di Rapallo
Porto turistico

sostenibilità della triplice scelta di scenario evolutivo per il territorio di Santa Margherita, così come enunciato nel Documento degli Obiettivi come città residenziale, città produttiva, città turistica, che nel PTC provinciale erano proposti come scenari alternativi, richiedendo quindi un orientamento più selettivo e giustificato. In sede di progetto Definitivo risulta quindi opportuno specificare e motivare uno scenario effettivamente prescelto dal P.U.C, facendosi carico di affrontare oltre agli aspetti quantitativi di tale scelta, anche quelli qualitativi, con conseguente mitigazione degli svantaggi che ne derivano, quali ad esempio il consumo di risorse territoriali, la necessità di mitigazione dell'impatto visivo di strutture produttive ed infrastrutture, la realizzazione di operazioni di rinnovo urbano tese alla riqualificazione con conseguente incremento del verde di arredo.

Inoltre non sono state riportate le risultanze del processo di partecipazione pubblico che la Civica Amministrazione ha affrontato per addivenire ad una condivisione con la cittadinanza degli obiettivi posti dalla Civica Amministrazione a fondamento del progetto preliminare del PUC stesso, con conseguente carenza di un elemento utile alla valutazione del progetto nel suo insieme.

Valutazione ambientale Strategica procedura ancora in via di definizione presso la Regione Liguria – Dipartimento Ambiente.

4 – STRUTTURA DEL PIANO

Il Piano ha interessato la totalità del territorio comunale, ad eccezione della porzione di territorio inclusa nel Piano del Parco di Portofino a cui il PUC rimanda integralmente con l'art.47 delle Norme di Conformità e Congruenza.

La struttura del Piano è articolata come segue.

Gli ambiti di conservazione dei territori non insediati vengono così ripartiti:

*** AMBITI DI CONSERVAZIONE E DEI TERRITORI APERTI**
AC-TNI : Ambiti di conservazione dei territori non insediabili.
AC-TNI-A : Ambiti di conservazione dei territori non insediati di alto valore naturalistico
AC-TPA-S : Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi
APA: Aree di Produzione Agricola .

*** AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE E DI IMPIANTO RECENTE**
AC-SA e **AC-NF** Ambiti di conservazione dei tessuti di interesse ambientale e ambiti di conservazione dei nuclei frazionali (Quali luoghi identitari)
AC-SV-RC Ambiti di conservazione dei sistemi a villa Retro costa
AC-SV-LP Ambiti di conservazione dei sistemi di villa litoranei di pregio
AC-SU-PR: Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di pregio
AC-UR: Ambiti di conservazione dei sistemi edificati urbani recenti
AC-FCB: Ambiti di conservazione della fascia costiera e del sistema balneare

*** NEL SISTEMA PRODUTTIVO**
AC-AP : Ambiti di conservazione del sistema produttivo artigianale/industriale

1. Ambiti di conservazione del territorio non insediabili e di alto valore naturalistico (AC-TNI e AC-TNI-A) art. 27 - Si tratta delle porzioni di territorio a prevalente copertura boscata del versante est del Monte di Portofino e quelle del versante sud della costa di S. Lorenzo prevalentemente classificati ANI-CE, ANI-MA, IS-CE, IS-MA, IS-MA satura e IS-MA-CPA dal PTCP regionale. La disciplina del PUC per tali ambiti è esplicitamente raccordata alle norme del PTC Provinciale, con la disciplina del verde, e con quella del SIC IT 1332603. Obiettivo: conservazione dell'assetto vegetativo ammettendo interventi volti alla manutenzione e al potenziamento. Non ammesse le nuove edificazioni a fini residenziali – non è infatti individuato un indice IUI - e sugli edifici esistenti regolari sono ammessi interventi di tipo manutentivo. Funzioni: residenza (nei fabbricati esistenti), commerciale e connettivo urbano (esercizi di vicinato e per somministrazione alimenti), ricettivo/culturale (case per ferie, bed & breakfast, locali per spettacolo, attrezzature per il sostegno dell'escursionismo), attività artigianali compatibili nei limiti del mantenimento dell'esistente; Agricoltura – sono ammessi anche nuovi fabbricati ad uso agricolo e servizi.
La disciplina detta specifiche modalità per la nuova costruzione che risulta ammessa, solo per i territori AC-TNI, limitatamente per i manufatti tecnici destinati all'agricoltura.
La disciplina definisce inoltre le modalità di intervento sugli edifici esistenti, sino alla ristrutturazione edilizia degli edifici riconosciuti comunque regolari, che ammette un ampliamento

dell'esistente residenziale max del 15% sino a 80 mc., ferme restando le modalità di intervento dettate anche dalla disciplina paesistica ivi indicata (punto 27.8) . Sono inoltre definite le modalità di realizzazione degli interventi di sistemazione degli spazi liberi e sulle viabilità. La norma è infine corredata della "Disciplina Paesistica" che detta i contenuti "sostanziali, parametrici e non derogabili" per l'attuazione degli Interventi, disciplina che si ritrova definita per ciascuna delle sottocategorie degli Ambiti ci Conservazione.	
2. Ambiti di conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi (AC-TAP-S) (APA) art. 28 –corrispondono ai territori che presentano caratteri di pregio con elevati valori panoramici e di intervisibilità, appartenenti agli ambiti del PTCP classificati IS-MA, IS-MA satura e IS-MA-Cpa che interessano gli ambiti territoriali a nord della Statale Aurelia. (dalla località Banchi a S.Lorenzo della Costa, a sud l'ambito della costa di Nozarego e Costa Secca). La disciplina del PUC è esplicitamente raccordata alle norme del PTC Provinciale, con la disciplina del verde, e con quella del SIC IT 1332603. Obiettivo: conservazione dell'assetto vegetativo ammettendo interventi volti alla manutenzione e al potenziamento. Non ammesse le nuove edificazioni a fini residenziali – non è infatti individuato un indice IUI a ciò dedicato, risultando però ammessa "Ristrutturazione con l'integrazione edilizia" nei casi di recupero e la Sostituzione edilizia con ammissibilità di incremento della SA residenziale (se esistente e documentata) del 10%. Le Funzioni ammesse SONO: residenza (tutte le tre categorie); commerciale e connettivo urbano, ricettivo culturale, produttivo, agricolo in tutte le categorie) e tali ambiti vengono definiti nelle norme come *"sede di riferimento sia delle aree destinate ad attività agricole produttive che di presidio ambientale"* talchèe al comma 28.10 e successivi è definite la disciplina e le *"modalità di intervento in connessione al potenziamento o alla formazione di azienda agricola produttiva"*, che opera sul sistema dei territori aperti appartenenti agli ambiti di Conservazione (ad esclusione degli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A) i quali concorrono esclusivamente alla formazione delle Unità Lavorative Uomo (U.L.U.) ma seguono la pertinente disciplina d'ambito. Nelle *APA* non sono ammesse nuove edificazioni a fini residenziali, e le aree sono dichiarate prive di IUI salvo per gli interventi di supporto ai fondi e per gli interventi di recupero dell'esistente. Si tratta di disciplina speciale e flessibilità interna al PUC ad eccezione per quelle aree APA già individuate i struttura (nuove individuazione APA da definirsi con parere del Consiglio Comunale) All'art. 29 sono dettate le disposizioni e le modalità di autorizzazione degli interventi ammessi per le aree che ricadono all'interno del SIC IT 1332603 – Parco di Portofino	***Ambiti di conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi (AC-TAP-S)*** – Si rilevano alcune incongruità interne alla disciplina di questi Ambiti di conservazione, che seppure dichiarati saturi, e quindi privi di indice territoriale, ammettono interventi di ristrutturazione edilizia con integrazione con applicazione di IUI, con ciò ponendosi in parziale contraddizione con l'obiettivo che il PUC ha scelto per l'Ambito in ragione proprio dell'elevato pregio che lo caratterizza. Inoltre, non sono definite in modo chiaro le modalità di attuazione degli interventi, che da una prima lettura parrebbero assentibili a permesso di costruire diretto, mentre dall'art. 28.5 la modalità attuativa pare essere permesso di costruire diretto corredato di Atto d'obbligo connessa alle funzioni di presidio. Per quanto attiene alle modalità di individuazione degli ambiti APA e di realizzazione degli interventi ammissibili al loro interno, disciplina che la norma del PUC dichiara come *"disciplina speciale e flessibilità interna al PUC – il procedimento di assoggettamento alla presente disciplina è approvata dal Consiglio Comunale, fatte salve le aree già individuate nella Tavola di Struttura per le quali la norma è immediatamente efficace"* si ritiene opportuno venga effettuata dal Comune una verifica con i parametri stabiliti per l'individuazione delle aree di produzione agricola e per i relativi dimensionamenti dal PTC provinciale. Inoltre, a fronte di quanto indicato nella norma e sopra richiamato, **l'applicazione di tale disciplina deve essere limitata alle APA già individuate nella tavola di struttura, con stralcio della flessibilità ammessa dalla Norma.**
3. Ambiti di conservazione dei tessuti di interesse ambientale e ambiti di conservazione dei nuclei frazionali (Quali luoghi identitari) (AC-SA e AC-NF) corrispondono al sistema edificato più antico del Nucleo urbano, (AC-SA di cui al SU – IU del PTCP) e al nucleo collinare di particolare valore storico edificato, modello aggregativo del sistema insediato agricolo lungo la strada di S. Lorenzo della Costa, (AC-NF di cui al NI-MA del PTCP) Funzioni ammesse : residenza, commerciale / connettivo urbano, ricettivo/culturale, artigianale di tipo D1 (compatibile residenza), Servizi (SIS). Interventi ammessi : le tipologie di intervento son in dicate in apposita tabella, e consentono attività sino alla ristrutturazione edilizia di cui (anche con ampliamento della SA): è ammessa	**Ambiti di conservazione dei tessuti edificati** - Con riferimento alla disciplina definita per gli Ambiti di conservazione dei tessuti edificati, in linea generale si ritiene necessaria una complessiva verifica in merito ai nuovi pesi insediativi e soprattutto all'incremento dell'attuale costruito, che potrebbero derivare dall'attuazione delle modalità di intervento ammesse, riscontrandosi infatti che, pur non risultando consentita la nuova edificazione, è sempre riconosciuta la possibilità della ristrutturazione edilizia con aumento della SA, non opportunamente specificato anche in termini localizzativi, dovendosi assicurare che i nuovi interventi risultino coerenti con l'obiettivo della Conservazione del territorio e dei tessuti edificati esistenti,

anche la realizzazione di strutture accessori quali autorimesse e volumi tecnici; la disciplina detta altresì le modalità di intervento sulle aree esterne e definisce la disciplina paesistica di livello puntuale.

4. Ambiti di conservazione del sistema delle ville retro-costa ***(AC-SV-RC)*** – comprendono il sistema delle ville poste tra la linea ferroviaria e l'Aurelia, con i relativi parchi e giardini .

Funzioni ammesse : residenza, commerciale / connettivo urbano, ricettivo/culturale, artigianale di tipo D1 (compatibile residenza), Servizi (SIS).

Interventi ammessi : le tipologie di intervento son in dicate in apposita tabella, e consentono attività sino alla ristrutturazione edilizia di cui (anche con ampliamento della SA); è ammessa anche la realizzazione di strutture accessori quali autorimesse e volumi tecnici; la disciplina detta altresì le modalità di intervento sulle aree esterne e definisce la disciplina paesistica di livello puntuale.

5. Ambiti di conservazione del sistema a ville litoranei di pregio ***(AC-SV-LP)*** – comprendono il sistema delle ville costiere poste nelle porzioni litoranee extraurbane con i relativi parchi e giardini - individuati due ambiti separati ; nella norma viene fatto esplicito richiamo e raccordo alla Disciplina del PTC provinciale e del relativo sistema del Verde.

Funzioni ammesse : residenza, commerciale / connettivo urbano, ricettivo/culturale, artigianale di tipo D1 (compatibile residenza), Servizi (SIS).

Interventi ammessi : le tipologie di intervento son in dicate in apposita tabella, e consentono attività sino alla ristrutturazione edilizia di cui (anche con ampliamento della SA); è ammessa anche la realizzazione di strutture accessori quali autorimesse e volumi tecnici; la disciplina detta altresì le modalità di intervento sulle aree esterne e definisce la disciplina paesistica di livello puntuale.

6. Ambiti di conservazione dei sistemi urbani di pregio ***(AC-SU-PR)*** – comprendono i sistemi dell'edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti urbani di fine ottocento e dell'espansione del primo dopoguerra, tuttora riconoscibili e leggibili nella loro prevalente composizione di edifici a blocco di valore documentale.

Funzioni ammesse : residenza, commerciale / connettivo urbano, ricettivo/culturale, artigianale di tipo D1 (compatibile residenza), Servizi (SIS).

Interventi ammessi : le tipologie di intervento son in dicate in apposita tabella, e consentono attività sino alla ristrutturazione edilizia di cui (anche con ampliamento della SA); è ammessa anche la realizzazione di strutture accessori quali autorimesse e volumi tecnici; la disciplina detta altresì le modalità di intervento sulle aree esterne e definisce la disciplina paesistica di livello puntuale.

7. Ambiti di conservazione dei sistemi edificati urbani ***(AC-UR)*** – Comprendono porzioni del sistema urbano di prevalente matrice recente, con residuali interventi tra la seconda metà dell'ottocento e i primi anni del secolo scorso, privi di connotati tipologico compositivi di pregio, da considerarsi saturi.

Funzioni ammesse : residenza, commerciale / connettivo urbano, ricettivo/culturale, artigianale di tipo D1 (compatibile residenza), Servizi (SIS).

Interventi ammessi : le tipologie di intervento son in dicate in apposita tabella, e consentono attività sino alla ristrutturazione edilizia di cui (anche con ampliamento della SA); è ammessa anche la realizzazione di strutture accessori quali autorimesse e volumi tecnici; la disciplina detta altresì le modalità di intervento sulle aree esterne e definisce la disciplina paesistica di livello puntuale.

All'interno degli Ambiti di Conservazione sopra elencati sono inoltre individuati con n°, localizzati nella Tavola di Struttura, alcuni edifici di particolare rilievo per i quali il PUC individua una norma speciale, che detta le modalità di intervento, di trasformazione (ad esempio da albergo già oggetto

di svincolo a residenza) e la modalità di attuazione quale permesso di costruire convenzionato, con individuazione delle relative pattuizioni a carico dei privati.

8 Ambiti di conservazione del sistema produttivo artigianale/industriale (AC-AP) - Corrispondono ad ambiti di ridotta dimensione unitaria, localizzati nella piana di fondovalle del torrente Magistrato e attestati nel tratto terminale di via Dogali. In tale ambito e nelle aree contermini, sono presenti edifici ed attrezzature per le attività produttive o di deposito.
Funzioni : si confermano le funzioni artigianali consentendo altresì la presenza di laboratori (analisi e ricerca), uffici, spazi espositivi e conferma delle abitazioni presenti, i servizi.
Tra gli interventi ammessi sono presenti anche la ristrutturazione edilizia e la sostituzione edilizia per i quali dovrà essere predisposto un SOI.
La disciplina paesistica da applicarsi in tali ambiti risulta specificata all'art. 39.5 (Ambiti di riqualificazione per completamento delle attività produttive).

- Ambiti di Riqualificazione
Si tratta dei sistemi edificati e non edificati di margine a tessuti compatti ove sono previsti interventi volti alla ***sostituzione*** edilizia o al ***completamento***.

Gli ***ambiti di riqualificazione per sostituzione edilizia*** sono puntualmente individuati e disciplinati come sintetizzato nella tabella che segue:
AR-1 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione area ex cantiere Spertini - area Valletta
AR-2 Ambito di riqualificazione per Sostituzione Ex Istituto S.Giorgio
AR-3 Ambito di riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo
AR-4 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione via D. Costa
AR-5 Ambito di riqualificazione per Sostituzione in via Buonincontri
AR-6 Ambito di riqualificazione per Sostituzione Palazzetto dello sport
AR-7 Ambito di riqualificazione per Sostituzione in Via Roma
AR-8 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia "
AR-9 Ambito di riqualificazione per sostituzione in Via Principe Centurione

AR-COnn Ambiti di riqualificazione per completamento e per sostituzione edilizia

AR DA nn ***ambiti di riqualificazione per edifici con vincolo di destinazione alberghiero*** sono puntualmente individuati e disciplinati con schede da 1 a 23 relative agli alberghi esclusi dalla possibilità di svincolo.

1. Ambito di Riqualificazione per Sostituzione area ex cantiere Spertini - area Valletta AR-1–
Ambito in cui vi è la presenza di due edifici:
-settore 1: il primo "Cantiere Spertini" incongruo per destinazione d'uso (cantiere navale) per forma, materiali e dimensione, collocato alla radice della diga foranea in un ambito di grande pregio. Recentemente il cantiere su ordinanza del Comune è stato demolito.
- settore 2: il secondo il "complesso della Valletta", ove è prevista la demolizione dell'immobile, la sua ricostruzione al fine di una riqualificazione.
Obiettivo: proporre per l'area funzioni qualificanti di supporto alle attività di offerta di servizi turistici e alberghieri.
Funzioni: commerciale < 50 mq., ricettivo e servizi.

- Ambiti di Riqualificazione
In linea generale, si evidenzia una incoerenza tra le scelte di struttura e gli obiettivi del PUC, che come sopra evidenziato ha fatto una scelta indifferenziata tra città residenziale, produttiva e turistica: infatti, gli interventi previsti nella quasi totalità degli Ambiti di riqualificazione tendono alla consistente riduzione della funzione produttiva a favore di un netto incremento di quella residenziale.
Inoltre, è da rilevare una generale necessità di affinamento da apportare nel progetto Definitivo del PUC alla disciplina degli Ambiti di riqualificazione, soprattutto per quanto riguarda l'esplicitazione delle modalità di attuazione degli interventi (se permesso convenzionato o permesso diretto) ed i parametri massimi di SA ovvero i relativi IUI da applicare nei singoli casi, in analogia a quanto fatto per esempio nell' Ambito di Riqualificazione AR5.
Inoltre, è da calibrare con la debita attenzione la possibilità indifferenziata di realizzare autorimesse interrate anche non pertinenziali, limitando l'ammissibilità in quegli Ambiti in cui la sostenibilità viabilistica, idrogeologica, paesistica e vegetazionale effettivamente ne consenta la realizzazione senza ricadute negative sull'assetto territoriale ed urbanistico.

AR DA nn ***ambiti di riqualificazione per edifici con vincolo di destinazione alberghiero*** Il progetto Definitivo del PUC deve darsi carico di recepire nella disciplina di tali ambiti le prescrizioni impartite dalla Regione Liguria con la DGR 976 del 03/08/2912 relativa all'approvazione della disciplina e programmazione dell'offerta turistico ricettiva nel frattempo intervenuta.

Ambito di Riqualificazione per Sostituzione area ex cantiere Spertini - area Valletta
Non è chiarito il parametro massimo da rispettare nell'intervento di sostituzione edilizia che parrebbe ammettere anche il completamento: in luogo di un inequivocabile parametro di SA max raggiungibile con l'intervento, è riportato in tabella un I.U.I. genericamente pari alla SA/LA, senza un indicatore numerico, ed inoltre non è chiaro se la LA è coincidente alla superficie territoriale.
Inoltre, l'altezza max del settore 2 pari a 10 m pare eccessiva, in considerazione della localizzazione dell'intervento, immediatamente prospiciente il mare e che verrebbe così ad alterare le visuali pubbliche. Anche le norme paesistiche che si riferiscono all'edificio liberty fronti stante risultano discutibili.

Interventi ammessi – sostituzione edilizia con completamento con h max pari a 1,30 m per il settore 1 e 10 m per il settore 2. SA 4.500 mq Modalità di attuazione : Permesso di costruire unitario per settore 1 e 2 corredato di atto d'obbligo e di SOI. In un quadro di riorganizzazione e riqualificazione complessiva dell'area è ammesso, senza che ciò costituisca variante al PUC, l'estensione del perimetro dell'ambito a ricomprendere le aree demaniali dei Bagni Rosa e dei bagni Serena e della Casa del Mare denominati Settore S3 e Settore S4 settore S5.in tal caso SA elevabile a 6.500 mq.	Deve pertanto essere univocamente definita la disciplina per l'attuazione dell'Ambito di Riqualificazione così da garantire un attuazione con esiti prefigurati e rispettosi del luogo e dell'elevato valore paesaggistico che lo connota.
2. ***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Ex Istituto S.Giorgio,*** edificio in passato destinato all'istruzione, dichiarato dal PUC privo di particolare pregio architettonico. L'immobile oggi in disuso, è inserito in un ambito preminentemente residenziale. Obiettivo: un intervento di riqualificazione, con la sostituzione dell'immobile oggi esistente con destinazione d'uso residenziale, il 40% degli alloggi per reperimento di ERP, in proprietà del soggetto attuatore, il 10% ceduto al Comune senza possibilità di monetizzazione. SA 4.600 mq.+20% Sacc. Funzioni: residenziale, commerciale e servizi e autorimessa interrata pertinenziale all'intervento e all'ambito. Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato unitario corredato di SOI. E' stata presentata un'osservazione dall'Istituto San Giorgio.	***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Ex Istituto S.Giorgio.*** A fronte di un possibile intervento di riqualificazione dell'Ambito anche con ampliamenti su un immobile, che seppure in disuso, non risulta fatiscente e da demolire, il PUC ammette la totale demolizione finalizzata alla realizzazione complesso residenziale con altra tipologia e volumetria troppo incidente rispetto alle problematiche della viabilità di accesso. Analogamente al precedente Ambito, in luogo di un inequivocabile parametro di SA max raggiungibile con l'intervento, è riportato in tabella un I.U.I. genericamente pari alla SA/LA, senza un indicatore numerico, ed inoltre non è chiaro se la LA è coincidente alla superficie territoriale. Per tali motivi si ritiene sia opportuno limitare la tipologia di intervento alla ristrutturazione edilizia.
3. ***Ambito di riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo*** edificio di tipo industriale/artigianale posto nel centro di Santa Margherita Ligure, in un tessuto prevalentemente residenziale, una porzione dell'immobile occupa il piano terra di un edificio pluriplano con destinazione residenziale, l'altro edificio è di tipo isolato. : riconversione del complesso ex Otarn, in parte già attuata, verso la funzione residenziale attraverso un intervento di demolizione e ricostruzione del fabbricato isolato e di ristrutturazione dell'altro. L'intervento dovrà produrre una consistente quota di ERP non inferiore a1 25% della SA residenziale, oltre la prestazione di standard pubblici. Funzioni: residenziale, commerciale e servizi e autorimessa interrata pertinenziale all'intervento e all'ambito. Modalità di attuazione : Permesso di costruire corredato di SOI.	***Ambito di riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo*** Si evidenzia una incoerenza con gli obiettivi (città residenziale, produttiva e turistica) che il PUC si pone: infatti questo, come altri interventi previsti in Ambiti di riqualificazione che seguono; tende all'eliminazione della funzione produttiva a favore di un incremento di quella residenziale. Nel caso specifico l'edificio oggetto di demolizione non si presenta in cattivo stato di manutenzione e tipologicamente non crea particolari conflitti con l'ambito residenziale circostante, talchè sarebbe auspicabile la sua riconversione al fine artigianale produttivo in settori tecnologicamente più avanzato.
4. ***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione via D. Costa*** edificio a destinazione artigianale realizzato con materiali impropri, posto all'interno di un ambito a prevalente destinazione residenziale. L'edificio è posto in aderenza all'argine di un corso d'acqua. Obiettivi: conversione dell'edificio a destinazione d'uso residenziale, e il suo allontanamento dal Fosso Nozarego; ciò al fine, qualora ne ricorrano le condizioni, di realizzare un collegamento tra via D.Costa e via Maragliano. Funzioni: residenziale, commerciale e servizi e autorimessa interrata pertinenziale all'intervento e non. Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	
5. ***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione via Buonincontri*** edificio a villa di due piani addossato ad un edificio pluriplano. Obiettivo è la sua sostituzione con un nuovo edificio pluriplano. L'intervento è ammesso alla essenziale condizione che venga destinato per intero ai residenti del comune a canone moderato. S.A massima 500 mq. Funzioni: residenziale, commerciale e servizi Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	

6. Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Palazzetto dello sport edificio posto in adiacenza al polo scolastico, in concomitanza con la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport (AR OP 7), ne è ammessa la demolizione e ricostruzione. Obiettivo è la sua sostituzione con un nuovo edificio pluriplano. L'intervento è ammesso alla essenziale condizione che venga destinato per intero ai residenti del comune a canone moderato. Funzioni: residenziale, commerciale e servizi e autorimessa interrata pertinenziale all'intervento e non. Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	
7. Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Via Roma *(ex ospedale)* Sono previsti interventi di ristrutturazione edilizia mediante demolizione e ricostruzione di parte degli edifici esistenti che costituiscono un complesso storico denominato "vecchio ospedale" con indicazione di mantenere le parti di maggior pregio; la previsione è quella di ricostruire le volumetrie demolite, ampliate, nonché recuperare il volume della Chiesa esistente che si convertirà in "auditorium per la musica" al fine di costruire ulteriori volumi a destinazione residenziale, con totale saturazione dell'area che individua l'ambito in parola, e con realizzazione in sottosuolo di parcheggi privati. Funzioni: residenziale, servizi SIS-IC, autorimessa interrata pertinenziale all'intervento e non. Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Via Roma*** La disciplina definita dal PUC all'art. 36.8.7 non fa alcun rimando a quanto già avviato dal Comune in occasione di una Conferenza dei Servizi attivata, e ad oggi non ancora conclusa, a seguito di istanza del soggetto proprietario degli immobili e dell'area dell'ambito, ai sensi dell'art. 59 della L.R. 36/1997, in applicazione delle disposizione della l.r. 49/2009 e smi, progetto che sostanzialmente corrisponde ai contenuti normativi dell'articolo del PUC in parola. In tale occasione la Provincia di Genova ha già espresso, sia in sede di conferenza referente che con note n. 25115/2012 e n.99608/2012 a cui si fa esplicito rimando, alcuni rilievi e perplessità in merito -all'applicazione delle disposizioni normative sopra richiamate al caso in parola, -al pressoché totale intasamento dell'area perimetrata come Ambito, che risulta invece appartenere al Sistema del Verde di livello provinciale (sub Struttura, Cap. 6), segnatamente nella componente *"Territori urbani con verde connotante"*, come individuata e disciplinata con la Variante al PTC approvata con DCP n. 29 dell'01.06.2011, senza che il progetto presentato né la norma ora in esame si siano dati carico di corrispondere alla disposizione sovraordinata, tanto più che l'area in questione presenta allo stato attuale alberature di alto fusto e spazi verdi all'interno dell'abitato residenziale, dei quali non si prevede la salvaguardia né tanto meno il potenziamento *(verifica del positivo bilancio sia in termini quantitativi che qualitativi dell'assetto vegetazionale delle aree interessate)*; - problematicità delle previsioni in relazione alla loro sostenibilità in rapporto agli aspetti viabilistici e/o del traffico indotto in ragione della individuazione del nuovo auditorium pubblico, in un'area già allo stato attuale densamente edificata e trafficata e prossima alla stazione ferroviaria (esigenze di spazi per parcheggi pubblici da assegnare a tale funzione); - aspetti di pericolosità geomorfologica e stabilità del versante, in considerazione di precedenti eventi di frana in prossimità dell'ambito (indicata nella carta della franosità del Piano di bacino dell'ambito 15 ed ove i dati di movimento, radar interferometrici, del periodo 1992 – 2001 mostrano, nell'immediato intorno, alcuni "bersagli" con velocità omogeneamente superiori a 2 mm/anno in valore assoluto e un picco di 5 mm/anno nell'area della stazione).Per quanto sopra si conferma l'inapplicabilità della modalità di intervento prevista, che dovrà essere limitata alla ristrutturazione edilizia.
8. Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia" progetto in corso con procedimento ex L.R. 49/2009 e s.m.i.. Obiettivo: demolizione dell'edificio dichiarato incongruo e successiva ricostruzione nei termini e con i caratteri del progetto depositato e con le prestazioni pubbliche consistenti nella realizzazione e cessione gratuita al comune di 10 alloggi ERP in località Crosa dell'Oro. Funzioni: residenziale Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	***Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia"*** In ragione dello stato dei luoghi, non si condivide la dichiarazione di incongruità che la Civica Amministrazione pone come spunto per la demolizione e ricostruzione del complesso residenziale, anche alla luce della definizione di fabbricato incongruo che il PUC dà all'art 8.11, pur comprendendo l'opportunità di ottenere con l'intervento 10 alloggi ERP in località Crosa dell'Oro. Il progetto Definitivo deve motivare meglio la scelta e calibrare gli interventi ammissibili per l'ambito, finalizzandoli appunto all'eliminazione dell'incongruità rilevata.

*9. **Ambito di riqualificazione per sostituzione in Via Principe Centurione*** edificio dei primi anni del secolo scorso, non presenta particolari caratteri tipologici e costruttivi, se non alcuni affreschi sulla facciata principale meritevoli di conservazione. L'ambito è un'area posta nei pressi del parco di villa Durazzo in un sistema edificato marginale al tessuto storico. Obiettivo realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione e privato tale da garantire una buona dotazione di spazi di sosta all'ambito marginale al centro. Funzioni: residenziale, commerciale e ricettivo e autorimessa interrata Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato corredato di SOI.	***Ambito di riqualificazione per sostituzione in Via Principe Centurione*** l'ambito presenta problematicità delle previsioni in relazione alla loro sostenibilità in rapporto agli aspetti di tutela delle essenze d'alto fusto presenti, che la disciplina non si fa carico di salvaguardare ed inoltre interferisce con una più ampia fascia B del P.di B. Ambito 15. Si valuti l'opportunità di confermare tale previsione che comprende anche la realizzazione di livelli interrati dato che, pur non essendo esplicitamente vietate dall'art. 15 dell'attuale normativa di ambito 15, appaiono in contrasto con gli obiettivi dichiarati nel P. U. C. di sicurezza territoriale e non consone rispetto agli obiettivi di difesa del suolo disciplinati dalle norme dello stesso piano di bacino. Si pensi, ad es., alla volontà del Comune, espressa nel Documento degli obiettivi del P. U. C., di conseguire il superamento delle cause dei rischi naturali o alle indicazioni contenute nell'art. 15 e nell'allegato 5 della normativa di Piano di bacino, laddove si citano: • l'alta vulnerabilità intrinseca dei locali interrati; • il possibile diniego di concessioni per locali interrati o insediamenti ad alta vulnerabilità; • l'eventuale divieto di destinazioni d'uso che comportino la permanenza nei locali interrati; l'onere spettante al Comune di disciplinare la permanenza nei locali interrati; • i riferimenti agli interventi di limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale del suolo; • i necessari accorgimenti costruttivi di riduzione della vulnerabilità sfavorevoli alle capacità di invaso delle aree circostanti.
AR-CO1 Ambiti di riqualificazione per completamento – all'art. 37 delle Norme viene trattata tale tipologia di Ambiti di riqualificazione, peraltro individuati in un unico caso relativo all'***Ambito di Riqualificazione per Completamento loc. Fonte del Diavolo***, finalizzato alla realizzazione di un insediamento residenziale con correlate opere pubbliche, ed al riguardo il PUC definisce di fatto una doppia disciplina, riportando infatti che: *"Nell'ambito vige la disciplina dello SUA ai sensi della Legge 24/87 ed approvato con Conferenza dei Servizi in seduta deliberante del 18.04.2011, i cui contenuti se in contrasto con quanto riportato nel quadro sottostante avranno comunque prevalenza. Gli elaborati grafici allegati allo SUA costituiscono schema di assetto e disciplina d'ambito e costituiscono a tutti gli effetti disciplina del PUC"* norma a cui peraltro risulta allegata una scheda parametrica e di flessibilità che parrebbe poter essere non coerente con lo SUA approvato.	***AR-CO1 Ambito di riqualificazione per completamento loc. Fonte del Diavolo*** – la disciplina dell'ambito in parola, così come indicata nella relativa scheda, dà luogo ad una potenziale incertezza nella sua applicazione in fase attuativa: infatti come peraltro detto nella stessa disciplina, tale ambito deve riproporre puntualmente la disciplina, il piani volumetrico e le pattuizioni, definite e stipulate nella Convenzione attuativa del Piano Particolareggiato approvato con la Conferenza dei Servizi conclusasi in data 18.04.2011, **talchè la disciplina dell'ambito introdotta nel PUC deve essere puntualmente definita in tal senso**, stralciando quindi l'ulteriore tabella ivi riportata, che da come dichiarato nella norma potrebbe risultare "in contrasto", ed inserendo invece una ***Scheda Progetto Norma*** che riporti fedelmente sia i dati dello SUA, che lo schema di assetto dell'area in opportuna scala, con la precisa localizzazione dei fabbricati (pianta e prospetti), delle viabilità, delle sistemazioni, delle opere pubbliche già approvati ed autorizzati di massima ai fini paesaggistici . Tale puntuale modifica ed integrazione della norma del PUC risulta necessaria al fine di superare possibili future incertezze nell'esecuzione delle opere private e pubbliche già definite ed è ancor più necessaria in considerazione del fatto che le aree dell'ambito AR-CO1 interferiscono in buona parte, come indicato anche nella tavola di Struttura, con la perimetrazione di una "frana attiva di tipo Pg4", riscontrandosi al riguardo che la localizzazione dei nuovi edifici residenziali, delle sistemazioni di area, delle pertinenze e delle percorrenze di accesso dalle strade pubbliche era stata puntualmente definita ed approvata dal competente Servizio provinciale in sede di Conferenza in quanto riconosciute idonee a non interferire con l'area di dissesto in parola (per quanto nel dettaglio a tale frana si rimanda al punto successivo).

AR-AP Ambito di riqualificazione per completamento delle attività produttive (AR-AP 1-2-3) Obiettivo: conferma delle attività presenti sul territorio nella valle interna del Torrente Magistrato, lungo via Dogali, in cui alcuni interventi di potenziamento e riordino del tessuto produttivo sono stati portati a termine comprendono le aree libere, quelle parzialmente libere, o occupate da aziende, tali da richiedere interventi volti alla razionalizzazione delle infrastrutture e perseguono.	***AR-AP Ambito di riqualificazione per completamento delle attività produttive (AR-AP 1-2-3)***La scelta di concentrare le attività produttive artigianali nella valle interna del Torrente Magistrato risulta condivisibile, in ragione della caratterizzazione dell'ambito dal punto di vista infrastrutturale ed anche paesistico ed altresì in considerazione delle preesistenze con destinazione produttiva. Si segnala un mero errore materiale nella legenda della Tavola di struttura, in cui è stata invertita la sigla AR AP con quella AC AP.
AR AP 1 Funzioni: produttivo e servizi Modalità di attuazione : PUO	*AR AP 1* In coerenza con la modalità di attuazione prescritta dalla disciplina dell'Ambito ed in considerazione dell'entità delle previsioni ammesse, il progetto Definitivo del PUC deve individuare in luogo dell'Ambito di Riqualificazione un Distretto di Trasformazione, caratterizzato appunto dalla progettazione urbanistica unitaria e coordinata delle trasformazioni, così come già prescritto, oltreché da un approfondimento in merito alle dotazioni di servizi rapportate in modo equilibrato alla densità territoriale ammessa, ed alle problematiche infrastrutturali. Inoltre, deve essere stralciato il secondo capoverso dell'art. 39.3 delle Norme di Conformità e devono essere cassati i settori S6-S9-S5 in parte, in cui la previsione di nuova costruzione interferisce con la presenza della frana Pg3.
AR AP 2 finalizzato alla riqualificazione ed integrazione dell'esistente attività produttiva, ed al riguardo il PUC definisce di fatto una doppia disciplina, riportando infatti che: *"Nell'ambito vige la disciplina del progetto approvato con Conferenza dei Servizi con provvedimento Reg. Suap 5/2001, prot 18497 del 01.06.2011, i cui contenuti se in contrasto con quanto riportato nel quadro sottostante avranno comunque prevalenza. Gli elaborati grafici allegati allo SUA costituiscono schema di assetto e disciplina d'ambito e costituiscono a tutti gli effetti disciplina del PUC"* Funzioni: produttivo e servizi Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato	*AR AP 2* la disciplina dell'ambito in parola, così come indicata nella relativa scheda, dà luogo ad una potenziale incertezza nella sua applicazione in fase attuativa: infatti come peraltro detto nella stessa disciplina, tale ambito deve riproporre puntualmente la disciplina, il planivolumetrico e le pattuizioni, definite e stipulate nella Convenzione attuativa del Progetto approvato con la Conferenza dei Servizi conclusasi in data 01.06.2011, **talchè la disciplina dell'ambito introdotta nel PUC deve essere puntualmente definita in tal senso**, stralciando quindi l'ulteriore tabella ivi riportata, che da come dichiarato nella norma potrebbe risultare "in contrasto", ed inserendo invece una ***Scheda Progetto Norma*** che riporti fedelmente i dati del progetto approvato. Si segnala un duplice errore materiale, nell'anno del Reg. Suap. che è il 2011 e nel successivo richiamo ad uno SUA, in luogo del permesso di costruire convenzionato.
AR AP 3 finalizzato alla riqualificazione ed integrazione dell'esistente attività produttiva. Funzioni: produttivo Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato	
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	
TRZ1 - Distretto di Trasformazione Centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi Via Milite Ignoto, Grand Hotel Miramare - SUA approvato dalla Regione Liguria in data 11/12/2001 – zona turistico ricettiva. Oggi in corso di realizzazione l'autorimessa.	*TRZ1 - Distretto di Trasformazione Centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi Via Milite Ignoto, Grand Hotel Miramare2* Anche in questo caso, la disciplina del Distretto, così come indicata nella relativa scheda, dà luogo ad una potenziale incertezza nella sua applicazione in fase attuativa: infatti, richiama lo SUA approvato ed in corso di attuazione senza chiarire in modo univoco le modifiche ammissibili alle previsioni già approvate nel caso di realizzazione del centro congressi (800 posti). Altro elemento di indeterminatezza è costituito dalla disciplina del limitrofo **AR DA 2 Gran Hotel Miramare**, la cui disciplina all'ultimo comma dispone una flessibilità in fase di attuazione volta a comprendere anche una "parte" (non meglio definita) di detto ambito di riqualificazione nel PUO del TRZ1. Inoltre, al fine della sostenibilità della previsione del TRZ1, destinato a creare maggiore attrattività nei confronti di un'utenza distribuita lungo tutto l'anno, e conseguentemente causa di un potenziale aggravamento della situazione attuale della mobilità, il progetto

	Definitivo del PUC deve darsi carico di effettuare specifiche analisi sul traffico indotto e proporre soluzioni, tenuto conto anche delle più generali problematiche di livello sovra comunale. Infine, viene prescritto il SOI come strumento di controllo paesistico degli esiti della trasformazione, quando in realtà, essendo il PUO lo strumento prescritto per l'attuazione delle previsioni, già contiene per Legge gli elementi necessari a tal fine, in particolare nello Studio di Sostenibilità Ambientale.
SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI Viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti. Fanno parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione. All'art. 11.4.17 delle Norme di Conformità è stabilita una norma di perequazione. Il sistema dei servizi pubblici, esistenti e di previsione, è indicato nelle cartografie della Struttura del Piano con la seguente ripartizione: *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS- P)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (SIS-Ps)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS IC)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture – istruzione (SIS I)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture sociali e sanitarie (SIS-H)* *Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T)* *Sistema della viabilità pedonale di nuova previsione (SIS-MP)* *Sistema della principale viabilità pubblica o di uso pubblico (SIS-VP)* *Sistema della viabilità di nuova previsione (SIS-V)*	**Sistema delle infrastrutture e dei Servizi** Al fine di diffondere sul territorio le azioni positive che mirano al miglioramento della qualità della vita senza costi aggiuntivi ma solo con una più attenta pianificazione e progettazione del territorio ed al fine della rispondenza con la L.R. 26/2008 art. 20, per quanto attiene la pianificazione comunale dei servizi pubblici, si invita a considerare quanto rappresentato nel documento di cui alla DCP. N. 7/2012, debitamente partecipata ai Comuni, nella redazione del progetto Definitivo del PUC con riferimento alle previsioni per la realizzazione dei servizi pubblici nell'ottica di una fruizione coerente con le politiche di genere e pari opportunità ivi contenuti ("Criteri per il soddisfacimento della domanda di servizi da parte dei comuni") indirizzi che, seppure privi di efficacia, possono costituire orientamento migliorativo della qualità dei servizi stessi. Si ritiene pertanto necessario affrontare il tema della sostenibilità sociale alla luce delle disposizioni della L.R. 26 del 1.8.2008 "Integrazione delle politiche di pari opportunità di genere", attraverso l'individuazione di requisiti prestazionali dei servizi pubblici in rapporto alle politiche di pari opportunità.
Ambiti di Riqualificazione destinati a servizi a scala territoriale AR OP nn sono puntualmente individuati e disciplinati con schede da 1 a 8.	Con riferimento alle previsioni di cui agli ***AR-OP 3-5 -8***, tutte finalizzate alla realizzazione di parcheggi pubblici/privati, è necessario che la disciplina sia unificata, precisando, in luogo del mero rimando alla fase di progetto, i parametri da applicarsi, con individuazione in particolare del rapporto percentuale da rispettare tra parcheggi privati e pubblici, in ragione anche della superficie territoriale dall'ambito e del numero massimo dei piani. Quanto sopra supportato da verifiche in merito alla sostenibilità viabilistica, idrogeologica, paesistica e vegetazionale, da cui emerga effettivamente la loro realizzabilità senza ricadute negative sull'assetto territoriale ed urbanistico Infine, con riferimento all'ambito ***AR-OP 2 di Punta Pedale***, la disciplina dell'ambito in parola, così come indicata nella relativa scheda, dà luogo ad una potenziale incertezza nella sua applicazione in fase attuativa: infatti come peraltro detto nella stessa disciplina, tale ambito deve riproporre puntualmente la disciplina, il planivolumetrico dello SUA di iniziativa pubblica approvato con la Conferenza dei Servizi (Det. Concl. N. 49 del 15/2/2005, **talchè la disciplina dell'ambito introdotta nel PUC deve essere puntualmente definita in tal senso**, inserendo la relativa ***Scheda Progetto Norma*** che

Sistema dei servizi/bilancio standard

Peso insediativo al 2008

Abitanti	Posti letto	Addetti	Complessivo
10.145	1.691	?	11.836

Peso insediativo previsto

Abitanti	Posti letto	Addetti	Complessivo
14.464	202	?	14.666

Peso insediativo totale

Abitanti	Posti letto	Addetti	Complessivo
24.609	1.893	?	26.502

riporti fedelmente i dati del progetto approvato.

Per quanti attiene invece agli ***Ambiti di Riqualificazione destinati a servizi a scala territoriale AR OP 1, 4, 6, 7***si rimanda a quanto di seguito indicato al punto "servizi territoriali".

Sistema dei servizi/bilancio standard

La Civica Amministrazione è pervenuta al dimensionamento del Piano partendo da un dato anagrafico del 2008, associato alle singole O.T.E. Tale dimensionamento non pare attendibile per le modalità tecniche con cui è stato costruito, in particolare in quanto considera come riferimento solo gli abitanti insediabili ed i posti letto delle strutture alberghiere, senza tener conto del contributo derivante dagli addetti presenti sul territorio comunale e da quelli previsti negli Ambiti di riqualificazione produttivi. Non è inoltre esplicitato il parametro assunto per pervenire al dimensionamento del carico insediativo residenziale stesso, né è implicitamente deducibile, in quanto nella tabella in cui sono riportati gli abitanti insediabili per nuova costruzione non vi è corrispondenza con la SA derivante dalla Nuova costruzione indicata sempre pari a 0 mq.
Il progetto Definitivo del PUC deve pertanto esplicitare il parametro che intende assumere ai sensi dell'art. 3 del D.M. 1444/68, anche al fine di consentire la puntuale verifica,.

A prescindere dagli eventuali correttivi da apportare a tali dati, la previsione di abitanti insediabili si pone in contrasto con l'andamento demografico del Comune dal 1991 al 2008, che indica un decremento della popolazione, attestandosi per converso su un incremento superiore al raddoppio.

Inoltre, anche per quanto riguarda la verifica degli standard in relazione alle suddette voci, con riferimento agli abitanti – abitanti più posti letto, in base alla tipologia di servizio (Istruzione, verde pubblico, interesse comune, parcheggi) esistente e previsto, sono state adottate modalità tecniche non conformi all'art. 4 ultimo comma del D. M. 1444/68, che consente il raddoppio delle quantità di standards nelle zone A e B, applicato estensivamente anche alle zone E agricole che vengono impropriamente assimilate a zone B.
Quanto sopra senza oltretutto dar conto se il parametro di riferimento adottato per le zone di espansione (ex zone C) è stato correttamente quello definito dal citato D.M. per i comuni costieri pari a 24mq/abitante.

Posto quanto sopra, dall'esame del fascicolo sul dimensionamento, non risultano evidenziate le carenze dell'attuale sistema dei servizi pubblici, sia le azioni del PUC tese al miglioramento della situazione in atto, nonchè la dimostrazione della sostenibilità del carico insediativo previsto rapportata appunto alle previsioni di servizi territoriali.
In tal senso, il progetto Definitivo del PUC deve rivedere l'impostazione del metodo di calcolo del dimensionamento, in modo da produrre un esito valutabile e sostenibile, indicando a tal fine i pertinenti carichi urbanistici di riferimento, con conseguente necessità di rivalutare, in funzione di quanto sopra, le previsioni del P.U.C. in modo da ottenere un risultato più coerente con i fenomeni di sviluppo abitativo in atto tale da consentire il perseguimento delle indicazioni di Missione del P.T.C.p di riqualificazione della propria struttura urbanistica.

Apparato normativo del PUC
E' costituito da due distinti documenti dei quali uno specificamente riferito alla definizione delle discipline urbanistiche e paesistiche da applicarsi all'interno degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione e ai Distretti di Trasformazione, *Norme di Conformità e congruenza / Disciplina paesistica di livello puntuale*, i cui contenuti sono stati esaminati nei punti precedenti, ed un secondo elaborato esplicitamente riferito alle normative geologiche, "*Norme geologiche di attuazione*".

Norme di carattere generale
L'elaborato denominato "Norme di conformità e congruenza / Disciplina Paesistica di livello puntuale contiene nella prima parte – Titolo I e Titolo II – le come di carattere generale (definizione e norme di carattere generale) mentre al Titolo V sono precisate le norme di Raccordo.

Norme geologiche e rapporti con la Pianificazione di Bacino (Ambito 15)
Il Progetto Preliminare del PUC è stato corredato degli elaborati esplicativi e normativi inerenti gli aspetti geologici così articolati.:
Indagini geologiche - A – Note illustrative
Indagini geologiche - B – Norme geologiche di attuazione
Indagini geologiche - n° 7 tavole
Cantieri di indagini e prove in sito.

Le previsioni urbanistiche risultano sufficientemente conformi alla disciplina contenuta nel Piano di bacino dell'ambito 15 e le Norme geologiche di attuazione richiamano opportunamente, in merito ad aree interessate da frane attive, quiescenti e fasce di inondabilità, le disposizioni contenute nel Piano sovraordinato.

Norme Generali.
Si evidenzia la necessità di verificare la coerenza del progetto preliminare del P.U.C. con le norme contenute nella sopravvenuta a seguito della L.R. n. 9 del 5 aprile 2012 modificative della L.R. 16/2008: a titolo esemplificativo si segnala che sono state previste categorie di interventi come la ristrutturazione con integrazione edilizia (RIE) all'art. 8.6 delle Norme di Conformità, non contemplate invece dalle disposizioni della legge sopra richiamata, che non possono essere snaturate laddove la stessa legge le individua come "inderogabili".
Nel progetto definitivo del PUC deve altresì essere stralciato l'art.43 "*Permesso di costruire in deroga al PUC*" delle Norme di conformità, in quanto superato dal fatto che l'istituto della deroga è stato soppresso dalla l.r. n. 9/2012.

Norme e aspetti geologici : Aspetti di conformità, coerenza e validità degli elaborati sotto il profilo geologico:
In alcune aree ad alta pericolosità geomorfologica si riscontrano elementi di incoerenza con gli obiettivi del P. U. C., fra i quali la salvaguardia territoriale, e di contrasto con la vigente disciplina del piano di bacino, per cui si rende necessario lo stralcio di tutte le previsioni urbanistiche non conformi alla normativa di piano di bacino, prevalente per legge, salvo il ricorso alle procedure (indagini di maggior dettaglio) previste dallo stesso strumento sovraordinato. Si citano, a puro titolo di esempio:

- gli ambiti AC – TPA – AS (per i quali, in forma circoscritta, sono ammesse le nuove edificazioni) che interferiscono con frane quiescenti e attive, a monte del cimitero, in località Cantina e sotto il monte di Portofino, a Pastinello, dove sarebbe più opportuna una classificazione AC – TNI;
- l'area a monte della ferrovia, in località Santa Maria Maddalena (fonte del diavolo), classificata come ambito AR – CO – 1;
- l'ambito AR – AP1 (settori S5, S6 ed S7).

Dal punto di vista della validità degli elaborati, si rileva che le cartografie disciplinate dalla circolare metodologica sono state realizzate in modo adeguato, con i contenuti ivi specificati. Allo stesso modo è stata realizzata la micro - zonazione sismica i cui risultati sono confluiti nella zonizzazione geologica. La normativa geologica regolamenta, poi, la realizzazione delle indagini strumentali zona per zona e sulla base del tipo di intervento. In particolare sono previste prospezioni complete quantomeno per gli interventi maggiori e per le zone a suscettività d'uso maggiormente condizionata. La zona D, tuttavia, denominata "suscettività d'uso fortemente limitata o interdetta" (pag. 26 delle norme geologiche), risulta, allo stato attuale, piuttosto indeterminata, al di fuori di quanto già disciplinato dal Piano di bacino dell'ambito 15, il cui disposto normativo è stato integralmente riportato. Occorre invece distinguere le aree a "suscettività d'uso interdetta" da quelle a "suscettività d'uso fortemente limitata" e da quelle "recuperabili solo per usi e casi particolari" o a "fruibilità urbanistica molto ridotta", determinando per ciascuna, a fronte delle elevate criticità sotto il profilo geologico, geomorfologico, idrogeologico,

Disciplina Paesistica di Livello Puntuale: La disciplina paesistica di livello puntuale risulta integrata all'interno delle "Norme di conformità e di congruenza", quale contenuto specifico delle schede degli ambiti di Conservazione e Riqualificazione e del Distretto di Trasformazione: sono qui esplicitate le disposizioni ambientali da rispettare negli interventi ammessi in ciascun ambito / distretto e caso per caso son indicati i contenuti sostanziali e parametrici definiti come non derogabili.	litotecnico o sismico riscontrate, gli usi e i casi particolari ammessi, anche utilizzando le pertinenti disposizioni di legge alla luce di quanto stabilito dall'art. 88, comma 8 della L. R. n. 16/2008 (e s. m. i.). Si sottolinea, a tale proposito, che tale classe contiene, oltre ad aree vincolate dal Piano di bacino, anche i condizionamenti di tipo sismico e, soprattutto, i condizionamenti derivati dalla descrizione fondativa geologica del P. U. C., come, ad es., la falesia di Paraggi e Cervara. Un ulteriore incongruenza riguarda l'area di forma allungata presente nella tavola STR – 1, fra punta Pedale e il ca.po sportivo, alla quale è attribuita una campitura da frana quiescente che non trova riscontro nelle carte di base né in quelle di piano di bacino. Per tale elemento occorre lo stralcio o un chiarimento in legenda. Dal punto di vista della coerenza degli elaborati, si fa presente che è agli atti dell'Amministrazione provinciale la richiesta di modifica della classificazione di una frana attiva del Piano di bacino, in località "Fonte del diavolo", per la quale è in corso un monitoraggio inclinometrico. Su tale procedimento non sono presenti valutazioni all'interno dello strumento urbanistico in esame. Alcune informazioni, non aggiornate, sono riscontrabili nella scheda relativa al cantiere n. 91, all'interno dell'elaborato "Cantieri di indagini e prove in sito". Si raccomanda, pertanto, che il Comune si esprima o a tale proposito.
PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA E RICOGNIZIONE VINCOLI	**COMPATIBILITA' DEL P.U.C.**
4 – PIANIFICAZIONE TERRITORIALE PROVINCIALE Il **P.T.C. provinciale** ricomprende il Comune di Santa Margherita Ligure all'interno dell'Area 2 – TIGULLIO, Ambito 2.1 - GOLFO; di cui fanno parte oltre al Comune di Santa Margherita Ligure quelli di Portofino, Rapallo, Zoagli. Sintesi della D.F.: suscettività alle trasformazioni: IL PTC, alla luce di quanto emerso dagli studi ed approfondimenti effettuati nella Descrizione Fondativa, riconosce all'ambito i un generalizzato basso grado di suscettività alle trasformazioni, più evidente peraltro nei comuni minori (Portofino e Zoagli) con l'eccezione di quelle parti di territorio caratterizzate dalla compresenza di situazioni di grave crisi sotto diversi profili ove la suscettività risulta maggiore al fine del relativo superamento. Crisi del Territorio In linea generale e dai contenuti dei diversi documenti elaborati dal Comune per la predisposizione del Progetto preliminare del PUC, tra cui il "Rapporto Preliminare per la verifica di assoggettabilità a Vas" è evidente la disamina da parte della Civica Amministrazione dei contenuti del PTC riferiti agli elementi di crisi ed a quelli di valore Si riporta di seguito il contenuto del tema relativo alla crisi definita di "sistema" che il PTC ha individuato per l'ambito in parola, così definita in quanto situazione che, anche se relative ad	In linea generale si riscontra un complessivo allineamento del progetto preliminare del PUC con il quadro sia conoscitivo che propositivo individuato dal P.T.C. provinciale, fermo restando quanto di seguito indicato nel merito della "crisi di Sistema" e del Sistema del Verde di livello provinciale. Con riferimento alla "crisi di sistema" connessa alla soluzione delle problematiche del sistema infrastrutturale e della mobilità evidenziata dal PTC provinciale che interessa il

aspetti settoriali, produce effetti negativi sul territorio tali da coinvolgere una pluralità di aspetti e una maggiore estensione territoriale.

"Si riconosce la presenza di una situazione di criticità, complessa per dimensione ed interazione di profili di criticità, nel sistema di mobilità dell'ambito. La «crisi di sistema» si focalizza nel «nodo» costituito dal casello autostradale A 12 di Rapallo e dal sistema infrastrutturale ed insediativo ad esso collegato, ed investe le connessioni tra viabilità autostradale e viabilità ordinaria, quest'ultima inadeguata rispetto alle funzioni di attraversamento urbano e di collegamento con i restanti Comuni dell'Ambito, in particolare con S. Margherita L. e Portofino, con ricadute negative sull'assetto insediativo e sulla qualità ambientale.
Fattore aggravante di tale crisi è la presenza nell'intorno del casello autostradale di Rapallo di risorse territoriali, quali aree pianeggianti idonee per insediamenti di attività produttive e per localizzazioni di servizi, che costituiscono le residue ed irrinunciabili disponibilità territoriali in un ambito fortemente congestionato, come tali, da utilizzare ai fini della riorganizzazione dell'assetto complessivo del Comune di Rapallo e, più in generale, dell'ambito Golfo.
Stante il livello sovracomunale della crisi in atto il PTC predispone un apposito studio di approfondimento al fine di individuare le necessarie azioni risolutive."

Missione di pianificazione a livello d'ambito:

Il territorio dell'ambito deve essere sottoposto ad azioni di ristrutturazione ed integrazione tese a rinnovare il livello di eccellenza raggiunto nell'offerta insediativa e nell'accoglienza turistica, in considerazione dei rilevanti valori paesistici che rappresentano l'immagine identitaria dell'ambito, attraverso il superamento delle crisi di sistema e puntuali che ne insidiano il mantenimento; i tessuti urbani storici ed i nuclei rurali devono essere sottoposti ad azioni di manutenzione e restauro, conservando il loro fondamentale rapporto con le aree naturalistiche non insediate, le aree agrarie, gli affacci a mare, le ville e le aree verdi di pausa, potendosi ammettere, in tali contesti, l'introduzione di funzioni di tipo turistico e ricettivo; gli assetti insediativi devono essere sottoposti ad azioni di ristrutturazione urbanistica, con modifiche e sostituzioni, laddove abbiano prodotto contesti segnati dal degrado ambientale e dallo scadimento della qualità urbana, e devono riqualificare e integrare la dotazione di servizi territoriali, in particolare rivolti all'offerta turistica; il sistema infrastrutturale deve modificare la propria organizzazione con interventi risolutivi delle crisi di mobilità che connotano l'ambito ed in particolare il nodo di Rapallo, integrando la dotazione di attrezzature specifiche.

Azioni da sottoporre a verifica periodica
1. Dotare e potenziare le infrastrutture di nuove attrezzature per la mobilità, in particolare aree attrezzate per i percorsi turistici, parcheggi di interscambio con modalità di trasporto pubblico e parcheggi a servizio degli insediamenti.
2. Migliorare la qualità delle attrezzature e degli impianti per la balneazione, senza aumentare il livello di utilizzazione e di edificazione della costa e delle spiagge.
3. Migliorare la dotazione e la qualità delle reti tecnologiche dei servizi di urbanizzazione primaria.
Contenuti fondamentali dei Piani Urbanistici Comunali

Organizzazione servizi territoriali

Si riporta la sintesi, aggiornata, del PTCp relativa all'Ambito 2.1 Golfo.
L'Ambito è caratterizzato essenzialmente dalla presenza di strutture di rilievo sovra comunale nel territorio di diversi Comuni, si rimanda a quanto di seguito evidenziato al punto riferito alla "Conferenza d'Ambito", confermandosi pertanto che il PUC di Santa Margherita Ligure debba contribuire alla risoluzione delle problematiche evidenziate che interessano i territori dei Comuni contermini.

Organizzazione servizi territoriali

Il Progetto Preliminare del PUC per quanto attiene ai servizi di livello territoriale risponde

settore sanitario (a Rapallo il polo ospedaliero, e a S. Margherita Ligure presso l'ex Ospedale sono rimasti attivi il Servizio Ambulatoriale e il Servizio di Radiologia), dell'Istruzione media superiore (liceo classico Da Vigo, centro polivalente IPSIA De Ambrosis ed Istituto Tecnico Commerciale e per Geometri Liceti, a Rapallo ; l'Istituto Professionale Commerciale Caboto a S. Margherita), cui si aggiunge la struttura universitaria distaccata dell'Istituto di Scienze Ambientali Marine a S. Margherita L. presso la Villa Durazzo.
Nella città di Rapallo sono inoltre concentrati uffici amministrativi e di interesse territoriale (finanziari,giudiziari, assistenziali, ecc.).
Nella gamma di servizi di livello territoriale si riscontra pertanto una marcata carenza in rapporto al peso insediativo espresso nell'Ambito, che determina una conseguente dipendenza dalle strutture di interesse generale collocate negli Ambiti di Genova e di Chiavari - Lavagna, tra l'altro anche a fronte di un rilievo turistico di primo piano nel contesto provinciale.

alla carenza già riscontrata nel PTCp in particolare con due previsioni di nuovi impianti sportivi:
- nell'AR-OP-4 Ambito di Riqualificazione impianto sportivo e piscina coperta in Via Frugone, area occupata attualmente da campi da tennis e club house, l'obiettivo è quello di dotare il comune di un impianto sportivo omologabile a livello nazionale, utilizzabili anche dalla popolazione dell'ambito;
- nell'AR-OP-7 Ambito di Riqualificazione nuovo palazzetto dello sport in via Garibotti, in corrispondenza all'area degli impianti sportivi esistenti.

Le restanti previsioni di servizi sono volte alla realizzazione di parcheggi pubblici a rotazione e non, oltre alle previsioni dell' Ambito di Riqualificazione per la realizzazione di alloggi comunali (SIS-IC1) in località Crosa dell'Oro, in un'area di proprietà comunale è posta poco al di sopra della linea ferroviaria. Si prevede la realizzazione nell'ambito di 18 alloggi ERP la cui realizzazione è messa a carico di due interventi: il primo di sostituzione edilizia attuato su Villa Attilia che dovrà produrre 10 alloggi e il secondo in località Banchi di nuova edificazione dovrà produrre 8 alloggi. Si dà altresì atto che il PUC si dà carico di assolvere alla richiesta di residenza sociale anche tramite il recupero di quote percentuali in altri ambiti.

E' altresì previsto nell'ottica del rafforzamento del sistema turistico, il potenziamento della passeggiata a mare.

Scuole superiori Art.16 NTA:
La programmazione scolastica di secondo livello conferma le strutture esistenti in quanto adeguate alla domanda interna, fatti salvi gli interventi di ampliamento e miglioramento tecnico-funzionale.
Il PTCp individua come priorità l'esigenza di messa a norma (sicurezza, impianti, barriere architettoniche, ecc.) dell'edificio esistente (scheda A6/5).

Servizi scolastici di livello secondario.
Per quanto attiene ai servizi scolastici di livello secondario, di competenza della Provincia, il PUC non introduce elementi in termini di proposta.

Aree ricadenti nel sistema del Verde provinciale art.11 NTA:

Il "Sistema del Verde di livello provinciale" è stato oggetto di Variante al PTC approvata con n Deliberazione del Consiglio Provinciale n. 29 del 01/06/2011, con la quale sono state inserite nuove categorie di aree, introdotte alcune modifiche alle perimetrazioni, approfonditi i contenuti conoscitivi e normativi attraverso schedatura delle aree stesse, nonchè superati gli obblighi di acquisire il preventivo parere favorevole della Provincia per gli interventi edificatori in aree appartenenti a detto Sistema.

Si fa presente che qualora il Comune intenda approfondire successivamente al PUC i contenuti delle Schede relative alle aree del verde, ciò costituirà Variante ex art. 43 o 44 della L.R. 36/1997.

Le Schede relative alle aree del sistema del verde sono state riportate nella Relazione della Descrizione Fondativa del PUC e sono:
- Villa Durazzo (PU)
- Cervara (S-M);
- Lungomare di Santa Margherita L. (S);
- Parco del Flauto Magico e villa Carmagnola (S);
- Area rurale a valle di Villa Durazzo (R);

Sistema del Verde.

Si evidenzia che, ai sensi dell'art. 21, c. 1 lett. c) della L.R. 36/1997, i contenuti del piano provinciale aventi livelli di efficacia prescrittiva – quale è nello specifico l'organizzazione del sistema del verde del PTC – comportano l'obbligo di adeguamento dei Piani comunali. La disciplina dell'art. 11 del PTC, come modificata con la Variante approvata con la richiamata DCP 29/2011, consente di apportare, in sede di recepimento dei contenuti del PTC, integrazioni e specificazioni conseguenti ad approfondimenti alla scala comunale.

Per quanto attiene al rapporto con il Sistema del verde di livello provinciale, nel PUC è stato inserito integralmente il testo dell'art. 11 delle norme del PTC, integrando la disciplina provinciale nell'art. 22 del PUC che contiene ulteriori specificazioni, fra le quali il rimando al Regolamento del verde. Le Schede del PTC relative alle aree del Sistema del Verde ricadenti nel territorio di S. Margherita L., sono state, invece, inserite nella Descrizione Fondativa, con rimando nell'art. 22 per quanto attiene al livello di efficacia delle Schede stesse.
A tal proposito si osserva a titolo di miglioramento e per maggiore coerenza fra gli atti che :

• Area a ponente di Rapallo (U); • Fascia costiera a ponente di Santa Margherita L. (C).	1) L'inserimento dell'art. 11 "tout court" nelle Norme del PUC è una delle possibilità dei Comuni di recepire il PTC ; ha come vantaggio la semplificazione della lettura di entrambe le discipline comunale e provinciale, anche se nell'art. 11 vi sono elementi che possono non essere attinenti al progetto di PUC di SML (Es. le aree del PTC definite "verde di progetto"). Vi sono altresì contenuti dell'art. 11 che demandano ai Comuni al facoltà di integrare la stessa disciplina con ulteriori elementi di specificazione ma anche di "controllo" dell'effettiva realizzazione degli interventi sulla vegetazione. Si fa riferimento in particolare al comma 10, lett. b) dell'art. 11 che prevede in sede di PUC la facoltà di "introdurre l'obbligo di sottoporre la realizzazione di interventi edilizi alla preventiva sottoscrizione , anche laddove non già previsto dalla vigente legislazione in materia, e/o dai propri piani urbanistici, di Convenzioni/ atti obbligazionari che stabiliscano le modalità di realizzazione ed esecuzione delle opere sugli assetti vegetazionale, e garantiscano l'adempimento degli impegni, anche in termini di avvio e manutenzione, attraverso l'imposizione di congruenti garanzie finanziarie. ". Valuti il Comune in sede di Progetto definitivo se introdurre l'obbligo più sopra richiamato. Si suggerisce, come alternativa, di introdurre, se non già previsto dal Regolamento del Verde, l'obbligo della comunicazione di "fine lavori" per gli interventi di reimpianto di alberature a seguito di abbattimenti autorizzati, con l'obiettivo di conseguire l'effettiva realizzazione degli interventi in tempi certi e garantire il risultato. 2) ai fini della coerenza fra gli atti, si ritiene necessario stralciare dalla DF le "Schede" delle Aree del verde che costituiscono a tutti gli effetti parte della Struttura del PUC. Devono pertanto costituire allegato dell'art. 22, in quanto parte integrante e sostanziale della disciplina, come indicato al comma 6, lett. a 2, 3) le indicazioni del PUC, la qualificazione e il regime di conservazione degli ambiti delle parti di territorio ricadenti nei "Territori urbani e territori di cornice costieri connotati dal verde" del Sistema del Verde, risultano sostanzialmente coerenti con la disciplina di cui al comma 9 dell'art. 11 e delle relative "Schede". Per maggiore chiarezza si specifica che le strutture ricettive ricadenti in tali "Territori" devono essere anche esse ricondotte ad un regime di tutela dei valori vegetazionali, analoga a quello delle aree qualificate come "verde strutturato".
Strade provinciali Art.15 NTA: Le strade provinciali che parzialmente ricadono all'interno del territorio comunale sono : SP 227 di Portofino SP 39 di Santa Margherita Ligure.	**Strade provinciali.** Nelle norme del PUC sono richiamate le disposizioni di cui all' art. 15 delle Norme del PTC all'interno della specifica disciplina cha all'art. 12 – Infrastrutture pubbliche per l'accessibilità, punto 12.4 – Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale. Al riguardo, tenuto conto che all'interno delle norme relative al Sistema dei servizi e infrastrutture, all'art. 11, punti 11.4.11 (SIS-VP) e 11.4.12 (SIS-V), sono riportate ulteriori disposizioni afferente le viabilità, si ritiene opportuno che le disposizioni relative alle diverse categorie di infrastrutture viarie venga ricomprese tutte all'interno dello specifico art. 12.
Conferenza d'Ambito (art. 24 c. delle Norme di attuazione del PTCp.) In data 10 novembre 2011 il Comune di Santa Margherita ha attivato la Conferenza d'Ambito prevista all'art. 24, c. 5 delle Norme di Attuazione del PTC, illustrando le linee generali e gli obiettivi del nuovo PUC, in fase di formazione. Sono stati invitati i Comuni dell'Ambito 2.1 Golfo, i Comuni limitrofi e la Regione Liguria ai fini della raccolta di contributi, osservazioni e suggerimenti per quanto attiene ai temi di rilevanza	**Conferenza d'Ambito.** Si richiama il documento della Provincia di Genova di cui alla nota 22/12/2011 con il quale sono stati forniti i contributi con riferimento al vigente PTC ed alla revisione, per quanto rappresentato nel Documento oggetto della D.C.P. n. 7/2012 "Verifica di adeguatezza ai sensi dell'art. 23, c. 3 della L.R. 36/1997". In particolare, si sintetizzano per punti le tematiche su cui sono state espresse valutazioni

sovra comunale.	con richiesta di approfondimenti: - tema delle infrastrutture viarie, esistenti e di nuova previsione, occorre evidenziare che il PTC individua il tema della mobilità del Tigullio Occidentale come una delle più rilevanti "crisi di sistema" - tema del potenziamento dei servizi e degli spazi pubblici - tema delle nuove strutture e attrezzature turistiche ed in particolare a quelle strettamente correlate agli alberghi - strutture destinate all'edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - indicazioni del PUC con il Sistema del Verde provinciale - rapporto tra il nuovo PUC e gli strumenti urbanistici generali dei Comuni confinanti curando altresì la verifica della coerenza dei limiti amministrativi - tema dei servizi, oltre a quanto sopra già evidenziato, per valorizzare le "politiche di genere", prevedendo servizi accessibili e fruibili da tutti, in un'ottica di interrelazione a livello di ambito territoriale - temi strategici da approfondire, fra i quali risulta particolarmente attinente il Sistema dei "Balconi Costieri". Nella descrizione fondativa (pag. 300 e segg.) sono riportate, punto per punto, le considerazioni del Comune nel merito delle proposte formulate a titolo di contributo dalla Provincia con la nota del 22.12.2011, esplicitando le modalità utilizzate per il recepimento nella formazione del Progetto preliminare, e le criticità laddove non condivise. in particolare, per quanto attiene al tema della viabilità sovra comunale, ed in particolare, al superamento della criticità del collegamento con il casello autostradale A12 di Rapallo attraverso la previsione del tunnel, già oggetto di precedenti atti di intesa fra i Comuni e gli altri Enti interessati, nel PUC è effettuata un' analisi delle soluzioni progettuali c.d. "tunnel corto" e "tunnel lungo", evidenziando le problematiche che entrambe le ipotesi progettuali comportano per il territorio di S. Margherita L., con la conclusione : "... di propendere per il non inserimento dell'opera nel PUC". A tale riguardo si ritiene che tale affermazione, impostata su analisi di vantaggi e svantaggi relativi al solo Comune di S. Margherita L. e non all'ambito più ampio del Tigullio occidentale, non possa e non debba costituire una preclusione unilaterale all'attuazione di interventi che, in coerenza con obiettivi contenuti nella pianificazione sovraordinata e con atti d'intesa già siglati dai Comuni e dagli Enti territoriali interessati, siano in grado di superare criticità oggettive. Si richiama in tal senso il vigente PTC, sub Struttura "Intervento Prioritario Quadrante 4 – Riorganizzazione della viabilità sovracomunale del Tigullio Occidentale". Peraltro le previsioni di rafforzamento del sistema turistico, finalizzate anche a creare maggiore attrattività nei confronti di un'utenza distribuita lungo tutto l'anno, e di miglioramento della funzionalità degli insediamenti produttivi esistenti contenute nel PUC, costituiscono potenziale aggravamento della situazione attuale della mobilità e dello stato dell'aria, anche extra territorio comunale, e necessitano di specifiche analisi sul traffico indotto e di proposte risolutive. Per quanto sopra considerato, si ritiene che nel PUC non possa precludere la possibilità di risolvere diversamente problematiche di livello sovra comunale che interessano più territori comunali e costituiscono una criticità di sistema, ma debba essere data la disponibilità, per lo meno nel Documento degli Obiettivi, di partecipare alla definizione di studi ed ipotesi progettuali che prevedano opere di collegamento con il Casello autostradale in grado di coniugare ed integrare gli aspetti ambientali, paesaggistici ed infrastrutturali, superando i limiti delle soluzioni ad oggi proposte.

PIANIFICAZIONE TERRITORIALE REGIONALE **Piano Territoriale di Coordinamento Paesaggistico:** Gli indirizzi per la pianificazione relativi al territorio comunale di Santa Margherita sono quelli dell'Ambito Territoriale n. 68 (S. Margherita) e in parte dell'Ambito 64 (Portofino), nel dettaglio richiamati nel Rapporto Preliminare di cui è corredato il PUC, che con riferimento all'assetto insediativo richiamato il seguente obiettivo : *"L'obiettivo è quello di tutelare le situazioni di particolare pregio paesistico presenti nella scala territoriale e di evitare ulteriori compromissioni del quadro paesistico ambientale quali sarebbero indotte da nuovi consistenti insediamenti.* *In entrambi i casi la pianificazione dovrà pertanto essere informata a criteri di sostanziale conferma dell'assetto attuale, con una più marcata attenzione agli aspetti qualitativi e strutturali nel primo caso e quelli quantitativi nel secondo caso.* *In generale per quanto concerne l'assetto insediativo il MANTENIMENTO prevede che l'obiettivo della pianificazione consiste nel tutelare le situazioni di pregio paesistico-ambientale, che permangono in particolare luogo il versante nord, del Monte di Portofino, e dall'altro nell'evitare ulteriori compromissioni nelle zone soggette a maggiore sviluppo insediativo, in particolare sul versante esposto a su, ed interessate dal percorso dell'Aurelia.* *Tali situazioni, che coesistono nell'ambito in esame, consentono tuttavia la previsione di limitati interventi volti al miglioramento degli aspetti qualitativi e funzionali, in coerenza con l'elevato valore dei caratteri paesistici e ambientali presenti nell'ambito. L'indirizzo comporta la necessità di contenere gli incrementi insediativi entro valori marginale, indirizzando gli interventi verso migliore definizione dei caratteri formali e funzionali degli insediamenti, in particolare per quanto concerne la recente modificazione del fondovalle del Rio S. Siro, anche al fine di migliorare l'integrazione di queste aree con il centro storico mediante interventi di riqualificazione del tessuto e dei caratteri del linguaggio architettonico urbano."* Le azioni proposte dal PTCP che riguardano in particolare l'ambito 68 sono in sintesi: a) Miglioramento dell'accessibilità e della percorribilità pedonale della fascia costiera; b) Localizzazione di un'area attrezzata (Nozarego) **Aree Parco:** Area Naturale Protetta Parco Naturale Regionale di Portofino (Legge Regionale 12 22/02/1995 – approvazione con DCR n.33 del 26.06.2002) con Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio (approvazione con DCR n.25 del 28.06.2007). Il Piano Urbanistico Comunale, per la porzione di territorio inclusa nel Parco Naturale Regionale di Portofino, rimanda integralmente alla disciplina del Piano stesso del Parco di Portofino con l'art.47 delle Norme di Conformità e Congruenza e nella cartografia di Struttura.	Considerato che le valutazioni in merito alla compatibilità delle previsioni e della Disciplina della Struttura del PUC con gli strumenti della pianificazione regionale, nonché con quelli degli Enti Parco competono alla Regione Liguria, non si formulano specifici rilievi segnalandosi peraltro al riguardo del P.T.C.P. che la Descrizione Fondativa del PUC è stata corredata (Tavole DF 10 – 11 - 12) della rappresentazione dei tre assetti Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale del Piano, mentre il progetto di Struttura del PUC è stato corredato di tavole di sovrapposizione con il PTCP sub assetto insediativo (Tavv. SRT1 A/F). Si segnala la scelta di rimandare senza alcun approfondimento al Piano del Parco, a differenza di altri comuni interessati dalla presenza del Parco stesso (ad es Camogli), che hanno una propria disciplina paesistica nell'area in oggetto. Si suggerisce di valutare una maggiore esplicitazione in tal senso, quanto meno della Disciplina paesistica di Livello Puntuale.
1 – RICOGNIZIONE DEI VINCOLI **Aree percorse dal fuoco** Nella relazione descrittiva della D.F. è spesso riportato che *"l'azione del fuoco e il suo ritorno periodico sullo stesso sito ....."*	Preso atto di quanto indicato nella Relazione della DF, nel progetto definitivo del PUC deve conseguentemente essere predisposta un'apposita "cartografia relativa alle aree percorse dal fuoco" all'interno del territorio comunale, che deve in seguito essere aggiornata annualmente, con limitazione degli interventi in base alle disposizioni normative vigenti in materia.

Ambientale/Paesaggistico Vaste aree del territorio comunale risultano interessate da vincoli paesaggistici di cui al D.Lgs n. 42/2004 imposti dai decreti ministeriali: 1. *Promontorio di Portofino - (D.M. del 06/11/1996)* 2. *Parco Camagola - (D.M. del 14/11/1952)* 3. *Monte Esoli – (DD.MM. 24/04/1985)* 4. *S.S. 1 Aurelia – (D.M. 19/96/1958)* 5. *Aree vincolate con D.M. 11/06/1954*	Nella relazione descrittiva dell'apparato normativo del PUC e nelle Tavole cartografiche allegate (tav. n DF 13 e 14) risultano specificati e rappresentati puntualmente i vincoli paesaggistici e monumentali che interessano il territori comunale.
Storico – artistico archeologico Come emerge dagli elaborati della DF sono presenti nel territorio comunale n. 31 immobili vincolati da specifico decreto, mentre le emergenze storico – architettoniche del PTCP regionale risultano n. 7 **Sismico** L.. 64/74 e L.R. 29/83 Il territorio comunale risulta complessivamente classificato come zona sismica 3 con D. G. R. 1362/2010. **Idrogeologico** E' interessati dal vincolo idrogeologico di cui al R. D. n. 3267/1924, della L. R. n. 4/1999 (e loro modifiche e integrazioni), il versante nord del Promontorio di Portofino. **S.I.C. / ZPS** D.P.R. 357/1997: Sono presenti 1 SIC terrestre ("Parco di Portofino" IT1332603) e 1 SIC marino ("fondali del Monte di Portofino" IT1332674) nonché la Zona di Protezione Speciale	**S.I.C. / ZPS** Il Progetto Preliminare del PUC è stato debitamente corredato della Relazione di incidenza contenente indicazioni relative alle opere di mitigazione da adottare nelle previsioni del PUC per gli ambiti ricadenti nei SIC, e gli esiti di tale studio sono stati resi cogenti, inglobandoli nelle disciplina delle Norme di Conformità, in particolare nell'art. 29 delle stesse Norme.
5- ALTRE PROGRAMMAZIONI DEL COMUNE **Zonizzazione acustica:** approvata con D.G.P. 90/7664 del 25/02/1998. **Piano di risanamento acustico:** ed il Regolamento Acustico approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 57 del 28/11/2003. Il Piano di Risanamento definisce gli interventi da attuare per il miglioramento del clima acustico del Comune, è in fase di revisione per una sua successiva approvazione da parte della Provincia.	La Civica Amministrazione deve farsi carico nel progetto Definitivo del PUC, avendo dichiarato all'art.45 delle Norme di Conformità e Congruenza l'allineamento delle previsioni con la classificazione acustica del territorio comunale, di segnalare puntualmente eventuali previsioni di interventi da programmare in fase di revisione del Piano di Risanamento.

PROPOSTA DI VALUTAZIONE CONCLUSIVA

L'approccio progettuale perseguito dal Comune per la definizione del proprio PUC, per il quale è stata attivata la Conferenza d'Ambito, che ha permesso il confronto con i territori dei Comuni confinanti, affronta l'esigenza di inserirsi nel contesto sovraregionale e di area vasta, confrontandosi con la vigente pianificazione di livello regionale e provinciale, in linea con il percorso di carattere istituzionale teso, come noto, alla costituzione della città metropolitana, come stabilito dall'art. 18 del DL. N. 96/2012, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135, ed in attuazione dei principi informatori della legge urbanistica regionale.

Per quanto attiene l'impostazione del progetto preliminare del PUC ed in particolare gli obiettivi e le finalità da conseguire, in ragione delle considerazioni e valutazioni più puntuali sopra espresse, gli stessi si riconoscono nel loro complesso coerenti con quelli della pianificazione di livello provinciale espressi nel vigente PTC provinciale.

Si rileva che gli obiettivi e gli indirizzi espressi dal Progetto Preliminare, scaturiti dalle sintesi della descrizione fondativa, manifestano la volontà di conseguire la conservazione e la salvaguardia dei valori paesistici e storici del territorio comunale, correlata all'incentivazione dello sviluppo residenziale, turistico e in parte produttivo già oggi esistente,nel rispetto dell'immagine urbana, della difesa del territorio e della qualità ambientale.

A fronte di quanto sopra evidenziato, nel riscontrarsi la significatività e la condivisione dei principi ed obiettivi che la Civica Amministrazione si è data, visti i contenuti progettuali della Struttura del PUC nelle sue diverse articolazioni (ambiti e distretti) ed in considerazione **degli elementi di criticità che sono stati evidenziati nel corso dell'istruttoria** condotta **come sopra puntualmente espressi**, emerge che non sempre tale quadro strutturale, ed il conseguente progetto del territorio comunale, presentano contenuti idonei ad assicurare il raggiungimento degli obiettivi che il Comune si è dato, ritenendosi necessario approfondire le tematiche e superare le criticità che sono state sopra evidenziate, al fine di conseguire, in sede di predisposizione del Progetto Definitivo del PUC, un quadro urbanistico maggiormente coerente, definito e sostenibile, che disegni con trasparenza i percorsi della sua futura attuazione senza creare incertezze interpretative ed aspettative difficilmente realizzabili, per cui si rendono necessarie le **puntuali operazioni di riconsiderazione nei termini dianzi esposti** che nel dettaglio sono individuabili:

- *nella carenza di un quadro aggiornato sullo stato di evoluzione del territorio, necessario per la verifica della sostenibilità delle nuove previsioni soprattutto con riferimento alle destinazioni prevalenti ed anche ai servizi pubblici*

- *nella scarsa coerenza interna tra le parti costitutive del progetto preliminare del PUC, come delineati nel Documento degli Obiettivi, nella Descrizione Fondativa e nel Rapporto Preliminare;*

- *nella definizione delle modalità di attuazione da applicarsi alle porzioni di territorio sottoposte dal PUC alla Conservazione, in quanto quelle ora ammesse dalla relativa norma, sia nel caso dei "territori aperti" che nei territori costruiti, potrebbero portare a esiti non coerenti con l'obiettivo della Conservazione;*

- *nella carenza nella disciplina degli Ambiti di riqualificazione di un quadro progettuale certo e correttamente definito anche in termini parametrici e prestazionali, tale da evitare da un lato false aspettative e dall'altro incertezza sui risultati finali delle realizzazioni, in applicazione delle norme urbanistiche, paesaggistiche e geologiche predisposte a corredo del PUC, anche a fronte dell'insufficiente valutazione del peso insediativo e degli standards urbanistici effettuata e che necessita delle dovute verifiche tecniche;*

- *nell'esigenza di rapportare in termini giuridicamente più corretti le disposizioni in materia di:*

  - *disciplina degli interventi assentibili, degli indici edificatori ed altri parametri urbanistico – edilizi alla pertinente normativa della l.r. 16/2008 s.m.i. nella parte in cui la stessa risulta inderogabile in sede di formazione del PUC,*
  - *disciplina degli interventi assentibili negli ambiti di presidio ambientale e di produzione agricola, per quanto attiene alle caratteristiche progettuali, ai parametri urbanistici – edilizi, alle destinazioni specifiche ed ai rapporti convenzionali, alla pertinente normativa di cui agli artt. 35 e 36 della l.r.36/1997 s.m.i. e alla disciplina del PTC provinciale,*
  - *disciplina del verde da tutelare, in coerenza con le disposizioni del PTC provinciale, in ragione della valenza di immagine che il verde stesso costituisce per il territorio di pregio del Comune,*
  - *disciplina del Piano di Bacino dell'Ambito 15;*

- *nella necessità di non precludere la risoluzione delle problematiche di livello sovra comunale riferite in particolare al tema delle infrastrutture e della mobilità, che interessano più territori comunali e costituiscono una criticità di sistema, anche al fine della sostenibilità del disegno prefigurato dal PUC volto al potenziamento dell'attrattività turistica.*

Tutto ciò premesso, considerato e valutato si esprime il

PARERE

che, in relazione al PTC provinciale ed agli atti di programmazione provinciale, e ferme restando le determinazioni della Regione Liguria in merito ai diversi profili di sua specifica competenza, il Comune di Santa Margherita Ligure possa procedere alla formazione del progetto definitivo del P.U.C., dandosi debito carico delle indicazioni più sopra riportate e meglio dettagliate, apportando quindi le necessarie modifiche ed integrazioni ai contenuti strutturali del Piano, così da conseguire in tale sede il superamento delle criticità complessivamente evidenziate, esprimendo in tal modo un progetto complessivo di città che realizzi le proprie vocazioni anche verso ruoli di livello comprensoriale, in modo conseguente agli esiti delle Conferenze d'Ambito effettuate con i Comuni contermini nel contesto del processo di costituzione della "città metropolitana" in corso per effetto di quanto disposto dall'art. 18 del DL n.95/2012, convertito nella legge 7 agosto 2012, n. 135.

F.to il Segretario del CTU
Dott.ssa Maria Felicita Biasi

F.to Il Presidente del CTU
Arch. Andrea Pasetti

M:\direzione3\UfficiDirezione\UfficioURB\Strumenti\Urbanistici\2.1-PUC\2.1.1_Progetto preliminare\PUC SANTA MARGHERITA LIGURE\VOTO 655 Fto.doc

Proposta n. 317/2012

Prot. n. 0114928 Anno 2012

E S	Codice	Capitolo	Azione	Importo	Prenotazione N.	Impegno N.	Impegno Anno	Accertamento N.	Accertamento Anno	Esercizio	Note

ATTESTAZIONI E PARERI
(ai sensi dell'art. 49 D.Lgs. 267 del 18.08.2000)

Il DIREZIONE PIANIFICAZIONE GENERALE E DI BACINO, PASETTI ANDREA ANSELMO, ha espresso, sulla presente deliberazione, parere FAVOREVOLE

IL SEGRETARIO GENERALE
(Piero Araldo)

IL COMMISSARIO
(Giuseppe Piero Fossati)

COPIA CONFORME PER USO AMMINISTRATIVO DEL PROVVEDIMENTO
ESTRATTO DALLA RACCOLTA DEGLI ATTI ORIGINALI DEL COMMISSARIO
STRAORDINARIO PROVINCIALE, ADOTTATI NELLA SEDUTA DEL 21 SET. 2012
PUBBLICATI ALL' ALBO PRETORIO DELLA PROVINCIA, AI SENSI
DELL'ART. 124 DEL T.U.E.L. D.Lgs 267 / 2000
A DECORRERE DAL 21 SET. 2012

GENOVA 21 SET. 2012

IL SEGRETARIO GENERALE

PROVINCIA DI GENOVA