REGIONE LIGURIA

Comitato Tecnico Regionale per il Territorio
Sezione per la Pianificazione Territoriale ed Urbanistica

Voto n° 73 del 18.9 e 23.10.2012

COMUNE S.MARGHERITA LIGURE (GE)

Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale con proposta di Variante al PTCP

RELATORE: arch. Maurella Pressato

PARERE ex art. 39, 1° comma L.R. 4.09.1997 n. 36
PRG. vigente approvato con DPGR 965 del 13.11.1995 e rettificato con DPGR n. 536 del 9.9.1996
Variante al PRG relativa alla Disciplina paesistica di livello puntuale e revisione zone agricole approvata con DPGR n. 219 del 14.3.2006
Progetto Preliminare adottato con DCC 18. del 11.04.2012
Trasmesso con nota n. 15843 del 24.05.2012 perv. 24.05.2012

Il Comune di Santa Margherita Ligure ha trasmesso al Dipartimento Ambiente - Settore Valutazione Impatto Ambientale - della Regione Liguria il Rapporto Preliminare e la documentazione del piano per l' avvio della verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi e per gli effetti DLgs n. 152/2006 come modificato da DLgs n.4/2008.
In data 22-10-2012 con **Decreto del Dirigente del Settore VIA n. 3704 è stato stabilito che il PUC non sia sottoposto a VAS** a condizione che siano rispettate le indicazioni e le prescrizioni di cui alla relazione istruttoria ad esso allegata che ne costituisce parte integrante e sostanziale e che il Progetto definitivo di PUC adeguato a tali prescrizioni sia trasmesso alla Regione per la verifica di ottemperanza alle suddette prescrizioni.

Il preliminare del PUC é costituito dai seguenti elaborati (pervenuti in unica copia cartacea e n. 1 CD):

Descrizione fondativa *- fascicolo*

Tav. DF 1 acclività dei versanti	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 2 orientamento dei versanti	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 3 idoneità morfologica	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 4 elementi morfologici naturali ed antropici ed intervisibilità	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 5 uso del suolo	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 6 reti tecnologiche e urbanizzazioni	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 7 offerta turistica, servizi pubblici, valori identitari	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 8 organismi territoriali elementari	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 9 sistema delle discipline sovraordinate	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 10 PTCP regionale assetto insediativo	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 11 PTCP regionale assetto morfologico	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 12 PTCP regionale assetto vegetazionale	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 13 vicoli paesistico ambientali e monumentali	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 14 vincoli paesistico ambientali	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 15 regime vincolistico di cui al Piano di Bacino Ambito 15	*Sc. 1:5000*
Tav. DF 16 strumento generale vigente	*Sc. 1:5000*
Tav. AMB: 1 Carta delle acclività	*Sc. 1:5000*
Tav. AMB. 2 Carta delle opportunità	*Sc. 1:5000*

Documento degli obiettivi *– fascicolo*

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Struttura di PUC

Tav. STR1 Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:5000*
Tav. STR1-A Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*
Tav. STR1-B Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*
Tav. STR1-C Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*
Tav. STR1-D Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*
Tav. STR1-E Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*
Tav. STR1-F Struttura del Piano base cartografica	*Sc. 1:2000*

Fascicolo Dimensionamento del Piano con allegata Tav.STR2

Norme di conformità e congruenza – Disciplina Paesistica

Relazione d'Incidenza del SIT IT 1332603 con allegato:

Tav. H1 habitat costieri e rupestri
Tav. H2 arbusteti, termo mediterranei, garighe e formazioni erbacee perenni o lerifitihe
Tav. H3 macchie e boschi di leccio
Tav. H4 Boschi di castagno – boschi con roverella e cintura riparie ad ontano
Tav. H5 Pinete mediterranee
Tav. H6 oliveti e aree terrazzate

Rapporto Preliminare per la Verifica di Assoggettabilità

Proposte di variante al PTCP relative al PUC ai sensi dell'art. 38 lett. e) della LR 36/97.

Indagini geologiche A- Note illustrative

Indagini geologiche B- Norme geologiche di attuazione

Cantieri di indagini e prove in sito
Tav. G1 Carta geologica
Tav. G2 Carta geomorfologica
Tav. G3 Carta idrogeologica
Tav. G4 Carta litotecnica
Tav. G5 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
Tav. G6 Carta della pericolosità geomorfologica
Tav. G7 Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio

PRINCIPALI CONTENUTI DEL PIANO

DESCRIZIONE FONDATIVA

La descrizione fondativa elaborata risulta adeguata nei contenuti e nelle risultanze ai dettami della legge regionale 36/'97.
Al fine di addivenire ad una lettura esaustiva ed oggettiva del territorio comunale, sulla quale basare le successive scelte di piano, il Comune ha analizzato i contenuti dei piani sovraordinati (PTCP regionale , Piano della costa, PTC provinciale, piano di bacino, Piano del Parco di Portofino) individuando al contempo elementi di valore ed elementi di crisi del paesaggio locale.
Viene pertanto svolta un' analisi approfondita della morfologia del territorio e del sistema insediativo, sia nelle sue caratteristiche attuali che come genesi, e valutate le reciproche interrelazioni .
A scala territoriale sono individuati come elementi di rilievo il sistema definito dall' anfiteatro costituito dal fronte mare e dalle colline che lo racchiudono, il sistema delle valli interne, i balconi costieri ed i sistemi della costa di levante e di ponente.
A livello urbano la descrizione fondativa effettua una lettura dei diversi tessuti edilizi riconoscibili nel tessuto di impianto costiero, di impianto otto-novecentesco, e ancora nel sistema dell' impianto a villa, edilizio moderno e rurale nonché delle principali emergenze architettoniche .
Le analisi prendono quindi in considerazione il sistema dei servizi, sia di scala territoriale che urbana (affrontando il tema dell' accessibilità con particolare riferimento alle ipotesi di collegamento tra il casello di Rapallo e Santa Margherita), il litorale (sia nella realtà portuale che quale utilizzo delle spiagge), nonché i processi socio-economici in atto (attività produttive, turismo, agricoltura…) associandoli alle dinamiche demografiche ed allo stato del patrimonio edilizio esistente (studiato sia in termini di sua riqualificazione che al fine di dare risposta alla futura domanda abitativa anche in adeguamento alla LR 38/'08).
Costituisce ulteriore contenuto della descrizione fondativa una lettura dello stato dell' ambiente nelle sue diverse componenti (aria , acqua, inquinamento acustico ed elettromagnetismo, rifiuti….) e quindi un' inquadramento delle previsioni di Piano in rapporto alle caratteristiche generali delle aree interessate, comprensivo anche di parti che non trovano poi una loro trasposizione nell' ambito della zonizzazione e delle norme di conformità e congruenza della struttura del PUC.
Risulta invece non aggiornato lo stato di attuazione del PRG vigente ed alcune delle analisi socio-economiche .

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 23/11/2012 (Roberta Rossi)

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

Il documento degli obiettivi è costituito dai seguenti principali obiettivi strategici:

- Non ammettere il consumo del suolo dei territori aperti, ma limitarsi al solo recupero dell'esistente, con azioni comunque volte al presidio anche scoraggiando la realizzazione di nuovi tracciati viabili soprattutto nei pressi delle aree di rispetto del parco e limitrofe;
- Adottare il criterio della riqualificazione della città costruita anche attraverso interventi di sostituzione edilizia; orientare le previsioni di nuovi limitati interventi edilizi, alla complessiva riqualificazione degli ambiti di appartenenza, con l'eliminazione del degrado e la riqualificazione delle aree.
- Ricercare attraverso limitate trasformazioni di suolo l'accrescimento del patrimonio pubblico di Edilizia Sociale
- Ricercare e sperimentare nuovi metodi per una maggiore efficienza infrastrutturale
- Stimolare le attività turistiche e alberghiere attraverso un ampliamento delle strutture esistenti con vincolo di destinazione;
- Incrementare la dotazione degli spazi pubblici, da destinare alla sosta, favorire la percorribilità pedonale e incrementare le dotazioni di verde, recuperando per quanto possibile alla fruizione le aree di maggior pregio e perseguendo la metodologia del parcheggio in struttura sostitutivo e non aggiuntivo.

Declinati quindi in obiettivi specifici a cui vengono fatte corrispondere puntuali azioni di piano:

- Salvaguardare e riqualificare le strutture della costa e del litorale sabbioso
- Valorizzare le risorse naturali del parco marino e terrestre attraverso la creazione di "porte" attrezzate al parco
- Riqualificare la zona a mare ; eliminando la discontinuità tra gli spazi pedonali, il verde, gli spazi di sosta e quelli per la viabilità,
- Completare la riorganizzazione funzionale dell'approdo turistico riqualificando complessivamente le aree portuali e quelle a margine
- Potenziare l'offerta turistica attraverso il consolidamento e la razionalizzazione delle strutture esistenti
- Valorizzare e recuperare il centro storico
- Potenziare l'offerta residenziale primaria attraverso la realizzazione di nuove unità abitative da recupero e, in piccola percentuale, da nuove abitazioni a canone moderato o in convenzionamento.
- Salvaguardare e presidiare la zona collinare e favorire il recupero dell' esistente favorendo il recupero del patrimonio edilizio esistente e dei manufatti in stato di abbandono
- Incentivare l'imprenditorialità agricola garantendo spazi coperti in funzione dei piani di sviluppo aziendale
- Consolidare l'apparato artigianale esistente valorizzando l'ambito già vocato a ospitare le attività non compatibili con la residenza, migliorando la viabilità dell'area di cornice
- Migliorare il sistema dei servizi ; attraverso la realizzazione o il ridisegno degli spazi pubblici destinati alle strade e alle piazze, la realizzazione dei sistemi del verde, dei servizi, dei parcheggi
- Migliorare della viabilità comunale creando una corona di strutture di sosta interrate, che rappresentino punti di interscambio tra autovetture private, trasporto pubblico.

Oltre ad ulteriori obiettivi/azioni di carattere ambientali quali: mobilità sostenibile, uso e produzione sostenibile dell' energia, promozione della biodiversità, tutela della risorsa idrica e miglioramento della qualità dell' aria, sicurezza territoriale e promozione dell' edilizia ecosostenibile .

STRUTTURA DEL PUC

La struttura del PUC è costituita dalle tavole di azzonamento e dal testo delle Norme di Conformità e Congruenza contenente anche la Disciplina Paesistica di livello Puntuale.
Il territorio comunale è stato suddiviso nei seguenti ambiti di conservazione e riqualificazione e in un unico distretto di trasformazione (per i quali vengono di seguito sinteticamente riportati i principali contenuti normativi):

AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE DI IMMAGINE E DI IMPIANTO RECENTE

- **AC-SA** Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale
- **AC-NF** Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato di pregio
- **AC-SV-RC** Ambito di Conservazione del sistema delle ville retro-costa
- **AC-SV-LP** Ambiti di Conservazione dei sistemi a villa litoranei di pregio
- **AC-SU-PR** Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio
- **AC-UR** Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati urbani
- **AC-FCB** Ambiti di conservazione della fascia costiera e del sistema balneare

AC-FCB Ambiti di conservazione della fascia costiera e del sistema balneare

La disciplina dell' ambito di conservazione corrispondente alle aree demaniali marittime governa le modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti, le spiagge libere con indicazioni di carattere paesistico

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Ambiti di Conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico ambientale (AC-SA)

Corrispondono prevalentemente al sistema edificato più antico del nucleo urbano, e aree edificate di margine di pregio, **classificate SU o IU dal PTCP.** Tutte le aree sono prive di indice di utilizzazione insediativa. **Sono ammessi interventi sull' esistente di MO, MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, **RR, RC**, **Ristrutturazione edilizia (RE) a condizione** conservazione della sagoma d'ingombro salva la eliminazione di superfetazioni; divieto di incremento della SA abitativa oltre il 15%. Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri tipologici e compositivi dei fabbricati. è favorita invece la riconversione di coperture piane in coperture a falda, senza innalzamento della linea di gronda. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 100. **Interventi di nuova edificazione accessoria**: ammesse autorimesse pertinenziali esclusivamente all'interno di volumi esistenti e non direttamente prospicienti le vie pubbliche Volumi tecnici ammessi esclusivamente in interrato con superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

Interventi di incremento volumetrico in via Ammiraglio Canevaro (*1) aumento del 30% il volume VV esistente.

Interventi di modifica della destinazione d'uso in residenziale degli spazi in disuso del cinema Centrale (*8)

è previsto che le porzioni poste sul retro e soprastanti gli spazi teatrali, adibiti a torre scenica possano mutare la destinazione d'uso tra le categorie funzionali ammesse per l'ambito AC-SA, con ciò ammettendo la realizzazione di nuova SA senza incrementi di VV. L'intervento sarà assoggettato a permesso di costruire convenzionato con obbligo di monetizzazione a favore del Comune della quota di superficie pari al 20% della SA recuperata a seguito dell'intervento

Prescrizioni particolari per l'edificio denominato ex Albergo la Piazzetta derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

Ambito di Conservazione del nucleo frazionale edificato di pregio (AC-NF)

Corrisponde alla porzione del nucleo collinare di san Lorenzo della Costa di particolare valore storico individuato dal PTCP Regionale con la **sigla NIMA.** Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa **Sono ammessi interventi sull' esistente di MO, MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, RR, RC, **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, per esigenze igienico /funzionali è ammesso un incremento della SA residenziale pari al 15% ed un corrispondente incremento del Volume VV non superiore a mc 80. Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60 al fine del raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. Le nuove unità abitative non dovranno avere SA inferiore a mq 80. Autorimesse pertinenziali da prevedere all'interno di un perimetro di ml 100. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Volumi tecnici ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40. S.acc. non superiore a mq 15 per ogni u.i.

Ambito di Conservazione del sistema delle ville retro-costa (AC- SV- RC)

Comprende il sistema delle ville poste tra la linea ferroviaria e l'Aurelia, con parchi o giardini di pregio, ricompreso in **ambito IDMA del PTCP**.Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa. **Sono ammessi interventi sull' esistente di MO, MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, **RR, RC**, **Ristrutturazione edilizia (RE)** limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 13.11.1995 non abbiano già subito interventi di ampliamento, per esigenze igienico/funzionali è ammesso un incremento della SA residenziale pari al 10% ed un corrispondente incremento del Volume non superiore a mc 60. Oltre l'ampliamento di cui al punto precedente in concorrenza o autonomamente, è ammesso l'innalzamento della gronda sino ad un massimo di ml 0,60 per il raggiungimento della sola altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. E' ammessa la conversione alla destinazione d'uso abitativa di interi fabbricati non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano . Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80; eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare.

Interventi di nuova edificazione accessoria Autorimesse pertinenziali all'interno di un perimetro di 100 ml attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso.H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 16 per ogni singola unità immobiliare Volumi tecnici ammessi in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, con superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

Ambiti di Conservazione del sistema a villa litoranei di pregio (AC-SV- LP)

Comprendono i sistemi delle ville costiere e di pregio, poste nelle porzioni litoranee extraurbane con parchi o giardini di pregio sul versante esposto a sud del confine con il Comune di Rapallo, il secondo nella porzione litoranea a sud del centro edificato del Comune di S. Margherita Ligure, ricompresi **in ambiti IDMA e ISMA CPA del PTCP.** Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa. **Sono ammessi interventi sull' esistente di MO, MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, **RR, RC**, **Ristrutturazione edilizia (RE) a condizione** innalzamento della

gronda sino ad un massimo di ml 0,60per il raggiungimento dell' altezza media minima di legge per le porzioni già a destinazione d'uso abitativa. Conversione alla destinazione d'uso abitativa di interi fabbricati non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano alla condizione essenziale che la superficie agibile SA generata nella ristrutturazione edilizia non sia inferiore a mq 80 e che siano rispettati tutti gli altri parametri previsti per la destinazione residenziale. Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare. **Interventi di nuova edificazione accessoria.** Autorimesse pertinenziali all'interno di un perimetro di 100 ml attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 16 per ogni singola unità immobiliare Volumi tecnici ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici con superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Terminus derivanti dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

Ambiti di Conservazione dei sistemi urbani di pregio (AC-SU-PR)

edificato di pregio dell'area urbana costituito dai tessuti urbani di fine ottocento e dell'espansione del primo dopoguerra, ricompreso in ambito TU, PU, SU, ISMA saturo. Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa. **Sono ammessi interventi sull' esistente di Mo, MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, **RR, RC**, **Ristrutturazione edilizia (RE)** Su interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti alla data del 13.11.1995, che successivamente a tale data non abbiano subito interventi di ampliamento. Ai fini del raggiungimento degli obiettivi di ricomposizione è ammesso un incremento massimo del Volume VV fino a mc 60 con ammessa la possibilità di generare sull'intero immobile nuova SA non superiore a mq 20; in alternativa incremento di SA, fermo restando VV. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ed in quello eventualmente realizzabile a nuovo è prescritto che le nuove unità abitative non abbiano SA inferiore a mq 80. Eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare. **Interventi di nuova edificazione accessoria** Autorimesse pertinenziali all'interno di un perimetro di ml 100 attorno al sedime del fabbricato ad uso residenziale. Il vano dovrà essere ricavato nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. H interna massima: ml 2,40 S.acc. non superiore a mq 15 per ogni unità immobiliare Volumi tecnici ammessi entro la morfologia preesistente del terreno, e limitati a impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 3 ed altezza massima di ml 2,40.

Prescrizioni particolari dell'edificio denominato Villa Carmagnola in corso Rainusso (*7)

L'edificio (proprietà dell'Università di Genova e da essa utilizzato per finalità di ricerca e studio) potrà mutare destinazione d'uso in residenziale con obbligo di cessione gratuita al Comune delle due aree verdi di proprietà, poste ai lati della strada di accesso alla villa. La disciplina di cui al presente articolo , per quanto concerne il Parco del Flauto Magico è integrata dalla Disciplina del sistema del verde a livello provinciale

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, **ricompresi in ambiti TU, PU; IDMOA, ISMA saturo.** Tutte le aree sono prive di Indice di utilizzazione Insediativa. **Sono ammessi interventi sull' esistente Mo. MS, demolizione senza ricostruzione** esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, **RR, RC, Ristrutturazione edilizia (RE)** In locali a destinazione commerciale, (categorie B.1 e B.2 o mista commerciale-artigianale D.1 compatibile con la funzione residenziale), ammessa ai piani terra nelle pertinenze libere sul retro degli stessi, al fine di realizzare locali accessori per il magazzinaggio o funzionali all'attività commerciale o artigianale con possibilità di incrementare SA esistente di 1/3, H massima ml 3 misurati alla gronda o all'estradosso del solaio piano . Su interi edifici a destinazione residenziale di volumetria VV non eccedente mc 1.000, esistenti alla data del 13.11.1995, al fine di corrispondere a documentate esigenze filologiche e stereometriche e compositive, è ammesso un incremento massimo del Volume VV fino a mc 60 con possibilità di generare sull'intero immobile nuova SA non superiore a mq 20;
- H non superiore all'esistente;

nell' isolato compreso tra Via Generale Liuzi e Via Roccatagliata, esistono due fabbricati in origine "gemelli": è ammesso il recupero della porzione bombardata e la integrazione edilizia della parte mancante fino al raggiungimento delle dimensioni di quello attiguo, di cui dovrà riprendere le caratteristiche tipologiche e architettoniche.

Sostituzione edilizia (SE) Ammessa anche parziale nel rispetto dei limiti, condizioni e criteri di seguito riportate:

- L'edificio sia incongruo, come definito all'art.8 n.8.11/ Il lotto contiguo di proprietà su cui insiste il fabbricato, non sia inferiore a mq 1.500;/ Il Volume VV non sia superiore a mc 5.500;
- L'intervento deve produrre obbligatoriamente effetti positivi in termini di: • Nuove superfici da adibire alla sosta privata (misura minima: mq 35 ogni 100 mq di SA); Cessione al Comune di spazi per la per la sosta pubblica quantificati in mq 2,5 di spazi per ogni abitante insediato (V.V./80x2,5), Cessione al Comune di ulteriori area a servizi da stabilirsi prima del rilascio del permesso di costruire nella misura non inferiore a mq 7,5 per ogni abitante insediato (V.V./80x7,5). 6) L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi indicati n normativa
- L'edificio sostituito potrà incrementare SA esistente del 25%, con osservanza dei seguenti parametri:

non potrà superare i cinque piani corrispondenti ed una altezza massima di ml 15,50, nuove unità abitative con SA non inferiore a mq 80; eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare .

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Interventi di nuova costruzione accessoria e non accessoria Autorimesse pertinenziali e non ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso, H interna non superiore a ml 2,40. Volumi tecnici ammessi con superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.
Prescrizioni particolari dell'edificio denominato ex Hotel Garden previsione derivante dall'eliminazione del vincolo alberghiero ex L.R. n. 1/2008.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

- **AR nn** Ambiti di Riqualificazione per Sostituzione (zone B)
- **AR-CO-1** Ambito di Riqualificazione per Completamento loc. Fonte del Diavolo (Zone C)
- **AR-DA nn** Ambiti di riqualificazione delle strutture ricettive

AR-1 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia area ex cantiere Spertini - area La Valletta, ricompreso in ambito SU del PTCP, superficie ambito 4720 mq circa.
L'intervento di riqualificazione e completamento dovrà comprendere lo studio e la realizzazione obbligatoria di opere di difesa a mare del tratto di arenile impegnato, mediante la realizzazione anche di intervento di ripascimento strutturale nonchè la demolizione di tutte le opere in calcestruzzo esistenti nell'area e la ricostruzione dell'arenile da adibire ad uso balneare nella porzione d'ambito interessata dalla nuova costruzione. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI .
Ferma restando la necessità di una progettazione unitaria l'ambito (superficie mq 4.720 circa) è suddiviso nei seguenti settori
S1: 1° settore area ex Spertini - Le opere di nuova edificazione e di sostituzione edilizia dovranno preservare le visuali pubbliche libere già presenti a margine del settore. La copertura del settore S1 dovrà essere piana e fruibile al pubblico. E' ammessa la realizzazione di un edificio di un solo livello fuori terra, il quale, nella porzione collocata tra viale Canevaro, via Milite Ignoto e l'attuale edificio adibito a ripostiglio dell'impianto cantieristico esistente, comunque non dovrà superare l'altezza di ml 1,30, avendo come quota di riferimento (QF) ml 3,30 s.l.m. di viale Canevaro.(destinazioni d' uso B1 con SV<50mq, B5, C3, SIS)
S2: 2° settore La Valletta - Nell'area di sedime dell'edificio denominato "La Valletta", l' altezza massima, misurata avendo come QF ml + 3,30 s.l.m., è di ml 10. Il Coordinando tra tale quota con la quota della piazza pubblica finita dovrà raccordarsi con porzioni di fabbricato ad altezza intermedia. Il tratto terminale di cui al settore S2, potrà eccedere l'altezza massima di ml. 10, solo se realizzato con elementi architettonici caratterizzanti il complesso, ossia con forma e tipologia ispirate alla torretta collocata nell'edificio in stile liberty, già presente sulla collina limitrofa, posta a ovest dell'area di intervento. Tali ultimi elementi architettonici sono da escludersi dal computo dell''altezza massima dell'edificio e dal numero dei suoi piani, con SA massima, limitata al 10% della SC del settore S1 di riferimento e con altezza massima finalizzata al solo obiettivo della suindicata caratterizzazione tipologica. .(destinazioni d' uso B1 con SV<50mq, B5, C3,)
Costituisce flessibilità del piano l' estensione del perimetro a ricomprendere :
Settore S3: Bagni Rosa l'ambito nell'ipotesi di progetto unitario costituirà il completamento del settore S1, ferma restando la quota di ml 1,30, in superficie, la destinazione d'uso sarà la prosecuzione della piazza pubblica, al di sotto, sono ammesse le funzioni indicate per i settori S1 ed S2
Settore S4: Bagni Serena nell'ipotesi di progetto unitario costituirà il completamento del settore S2, attraverso la prosecuzione del fabbricato per non oltre ml 30, fermo restando i parametri indicati in S2. Il fronte su viale Canevaro oltre quota 1,30 dei settori S2 ed S3 dovrà essere arretrato per non meno di ml 2 per dare continuità alle porzioni di uso pubblico. Il terminale del Settore sarà destinato a piazza pubblica, al di sotto, sono ammesse le funzioni indicate per i settori S1 ed S2.
Settore S5: **Casa del Mare**, sono fatte salve le disposizioni contenute all' art. 11.4.24 (AR OP 6), oltre al mantenimento delle funzioni d'uso pubbliche nelle percentuali da stabilirsi all'atto convenzionale, oggi esistenti sono altresì ammesse le funzioni previste per i settori S1 ed S2.
Nell'ipotesi del progetto esteso a più settori la SA potrà essere elevata a mq 6.500, dei quali 1.200 da assegnare a S3 e 800 da assegnare a S4. La SA è comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30, esclusa la SA della Casa Del Mare, che è da intendersi aggiuntiva. SAcc 10% SA comprensiva delle porzioni poste sotto quota + ml 1,30 Contenuti della convenzione realizzazione con vincolo di pubblico uso della superficie in copertura del fabbricato previsto nell'area dell'ex cantiere Spertini da destinare a piazza pubblica, compresi i collegamenti pedonali alla passeggiata a mare e opere di riqualificazione delle aree di margine fino alla radice della massicciata della diga portuale; Realizzazione delle opere di difesa e di ripascimento con avanzamento della linea di costa a mare di non meno di ml 20, Non meno di 50 posti auto saranno destinati all'uso pubblico a rotazione a, dovrà essere reperita una quota pertinenziale alla struttura non inferiore al 10% della SA prevista. Ulteriori posti auto ricavati sono liberi da restrizioni.

AR-2 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Edilizia "Istituto San Giorgio"
Ricompreso in **ambito TU del PTCP**, superficie ambito 4060 mq circa. Ammessi interventi di sostituzione edilizia e ampliamento SA dei manufatti esistenti attraverso interventi volti alla demolizione degli edifici e alla realizzazione di un nuovo impianto con mutamento della destinazione d'uso prevalentemente in residenziale. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI. Realizzazione di uno o più edifici, di forma regolare quadrata o rettangolare con copertura a padiglione. Ci si dovrà attenere per quanto possibile, a realizzare il 50% del VV con altezza massima di ml 16 la rimanente percentuale del 50% con altezze comprese tra ml 6 e ml 9, S.acc. 20% SA. L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Degli ulteriori posti auto ricavati, il 50% dovrà essere reso pertinenziale ad unità abitative site in un raggio di ml

500 dal limite dell'intervento, l'altro 50% sarà libero da prescrizioni. Contenuti della convenzione: Cessione gratuita al Comune di non meno del 10% della SA da destinare all' Edilizia Sociale, senza possibilità di monetizzazione; il 40% della SA è da destinare ai residenti nel Comune a canone moderato. Cessione al Comune locali da destinare a servizi di tipo collettivo, aggiuntivi a quelli del DM 1444/68. I tagli degli alloggi a libero mercato avranno SA non inferiore a mq 75

AR-3 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione comparto in via Delpino Teramo

Ricompreso in **ambito IDMA del PTCP**, sup. sett 1 = 3156 mq circa, sett. 2 1980 mq circa, L'ambito comprende il fabbricato ad uso artigianale/parcheggio esistente indicato come settore 1 e il piano terreno a destinazione d'uso artigianale del fabbricato misto residenziale/artigianale retrostante indicato come settore 2. Il progetto dovrà essere corredato da SOI . L'edificio ad uso residenziale articolato su più livelli, posti superiormente al piano terra del Settore 2 è disciplinato dalle norme previste per l'ambito AC-UR.

Settore 1 - sostituzione edilizia, numero massimo piani piano terra +5. Le funzioni d'uso prevederanno quelle commerciali ai piani terra e le altre ai piani superiori. E' ammesso il discostamento dai parametri delle altezze entro ml 0,50. H ml 18, S. Acc. 20% di SA, SA massima 5.142, l' area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Degli ulteriori posti auto ricavati, il 50% dovrà essere reso pertinenziale ad unità abitative site in un raggio di ml 500 dal limite dell'intervento, l'altro 50% sarà libero da prescrizioni.

Settore 2 - L'intervento di ristrutturazione riguarderà la sola porzione a piano terra con destinazione artigianale. E' ammesso il recupero dell'intera volumetria con possibilità di cambio della destinazione d'uso in residenziale. Il nuovo piano terra potrà essere destinato ad autorimessa o alle altre funzioni d'uso ammesse. Nel caso di destinazione d'uso residenziale ai piani terra dovrà prevedersi un distacco verde non inferiore a ml 4 dal fronte dell'edificio. SA+S.Acc. da determinarsi nel progetto di ristrutturazione

AR-4 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Privata D. Costa

Ricompreso in **ambito TU e porzione SU del PTCP**, estensione ambito 670 mq circa. La ricostruzione dovrà avvenire su diverso sedime e finalizzata all'allontanamento dell'edificio esistente dall'alveo del fosso Nozarego. Il progetto dovrà essere corredato da SOI. Sostituzione edilizia con recupero dell'intera volumetria in un unico edificio e cambio destinazione d' uso. E' ammesso il discostamento dai parametri principali per le altezze entro ml 0,50, per le dimensioni longitudinali e trasversali entro un margine del 30%. L'edificio, sarà di forma regolare quadrata o rettangolare con copertura a padiglione. H ml 9,50, SA 900, S.Acc. 20% SA, d Distanza corsi d'acqua ml 5. Contenuti della convenzione: dovrà prevedere cessione gratuita al Comune per l'Edilizia Sociale, di quota non inferiore al 20% delle SA prevista, il nuovo fabbricato dovrà arretrarsi di ml 5 rispetto al limite dell'argine e dovrà essere ceduta al Comune un'area di larghezza non inferiore a ml 3 lungo tutta la proprietà fronti stante il fosso Nozarego. L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani I tagli degli alloggi a libero mercato avranno SA non inferiore a mq 75 I tagli degli alloggi convenzionati o da cedere al Comune avranno SA minima di mq 50

AR-5 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Buonincontri

Ricompreso in **ambito TU del PTCP**, sup. ambito 172 mq circa, intervento di demolizione dell'esistente e la realizzazione sul sedime oggetto di demolizione di un nuovo edificio fino al raggiungimento in ampliamento di una SA massima di mq 600 da destinare ai residenti nel Comune mediante canone moderato. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI. Tipologia intervento: L'edificio, sarà di forma regolare adattato alla forma del otto con copertura a padiglione, o a due acque. H non superiore all'altezza del fabbricato in aderenza S.Acc. 20% di SA, SA massima mq 500

E' ammesso il discostamento dai parametri principali per le altezze entro ml 0,50 per le dimensioni longitudinali e trasversali entro un margine del 30%, fermi restando i parametri riferiti alle distanze tra fabbricati del DM 1444/68 di ml 10 tra pareti frontistante. Contenuti della convenzione: impegno del Soggetto Attuatore, al mantenimento della proprietà dell'immobile ed a locare a canone moderato a soggetti i cui requisiti saranno concordati con il Comune; dotazione di aree a parcheggio come previsto dalla normativa vigente; i tagli degli alloggi non inferiori a mq 50

AR-6 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione Palazzetto dello sport

Ricompreso in **ambito TU del PTCP**, sup. ambito 1724 mq circa, ammessa demolizione dell'attuale struttura con la realizzazione di un nuovo complesso composto anche da più edifici da destinare a residenti con modalità e requisiti stabiliti dal Comune. L'attuazione di tale previsione potrà essere attuata a seguito della realizzazione del nuovo palazzetto previsto nell' ambito AR-OP-7. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI . L'edificio o gli edifici saranno di forma regolare adattato/i alla forma del lotto con copertura a padiglione, o a due acque. Superficie ambito mq 1.724 circa, Tipologia intervento: Sostituzione Edilizia, numero piani Massimo pt+6p, H ml 21,50, S.Acc. 20% SA, SA mq 4.000. Contenuti della convenzione: la totalità degli alloggi sarà destinata all'Edilizia Sociale, per i residenti a canone moderato; L'area per la sosta potrà essere reperita in struttura completamente interrata senza limitazioni del numero dei piani con una dotazione di posti auto secondo quanto stabilito dall'art. n. 2 della Legge 122/89. Gli ulteriori posti auto ricavati sono liberi da restrizioni.

AR-7 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in Via Roma

Ricompreso in **ambito SU del PTCP** sup. ambito 2642 mq circa. Previsto intervento di Ristrutturazione Edilizia con ampliamento attuabile mediante demolizione e ricostruzione anche parziale dell'attuale complesso di edifici salvaguardando le porzioni di maggiore interesse storico, documentale, Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI .il volume della chiesa da destinare ad auditorium per la musica potrà essere recuperato ed accorpato agli edifici di progetto. **Destinazioni d' uso residenziale** edificazione di due in edifici di schema regolare a pianta

quadrata o rettangolare o, per composizioni derivate dalla giustapposizione di composizioni di un massimo di due corpi volumetrici. Il primo edificio realizzato in sostituzione dell'edificio detto ex cronicario potrà eccedere il sedime oggi esistente. Il secondo fabbricato potrà essere realizzato nell' area libera ove oggi sorge l' edificio di minor dimensioni (ex sede Crocerossa) il quale. N. max piani 4+PT. Parcheggi nei limiti art 2 L122/'89 ulteriori posti auto saranno liberi da restrizioni. H 17,85 (riferita al caposaldo di via Roma posto a quota 14,30. Sa + S.acc. 3385 mq
Destinazione d' uso SIS IC auditorium per la musica L' edificio un tempo destinato a chiesa in disuso dovrà mantenere i caratteri tipologici e compositivi esterni . La torre campanaria andrà recuperata. Sa+S.acc. 670 mq
Contenuti della convenzione: realizzazione a totale carico del soggetto attuatore di un auditorium per la musica di non meno di 250 posti; realizzazione di non meno di mq 550 di SA + S.Acc. così come determinata all'art 7 n.7.8 di alloggi a prezzo convenzionato per i residenti le cui modalità di vendita e prezzi saranno stabiliti in accordo con l'amministrazione all'atto della presentazione del progetto. Corresponsione degli oneri di urbanizzazione senza possibilità di scomputo degli stessi.

AR-8 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione "Villa Attilia"
Ricompreso in **ambito ISMA saturo del PTCP** , sup. ambito 3671 mq circa. Completa demolizione e ricostruzione, la realizzazione di un fabbricato in linea con i modelli tipologici e costruttivi preminenti nell'ambito paesistico di riferimento. Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI . Superficie AR-7 Mq 3.671 circa. Compositivamente l'immobile dovrà essere composto da edifici a schiera o pseudo schiera con corpi a diversa altezza da due a quattro piani fuori terra. Sono ammesse coperture miste piane e a padiglione tali da comporre un disegno articolato che si rapporti con l'ambito di margine. H ml 13, SA+S.Acc. mq 3.851. Le autorimesse interrate dovranno essere ricavate nel terrapieno esistente in fregio a via Partigiano Solimano Berto. Contenuti della convenzione: realizzazione di Edilizia Sociale di non meno di 10 alloggi per una SA non inferiore a mq 800 + S.Acc. in località Crosa dell'Oro, in area di proprietà comunale.

AR-9 Ambito di Riqualificazione per Sostituzione in via Principe Centurione
Il progetto dovrà essere corredato da uno SOI. Ricompreso in **ambito SU del PTCP**, sup. ambito 1015 mq circa..Completa demolizione e ricostruzione, di realizzare un fabbricato in linea con i modelli tipologici e costruttivi preminenti nell'ambito, che presentano coperture a padiglione, schemi di pianta quadrata o rettangolare. Sono da segnale alcuni particolari pittorici sulla facciata principale all'interno della corte che dovranno essere recuperati nel nuovo edificio o a discrezione dell'amministrazione in altro luogo. Superficie AR-9 Mq 1.015 circa, H ml 20, SA. mq 771, S.Acc. 20% SA
L'autorimessa interrata potrà eccedere il perimetro dell'area di proprietà estendendosi anche al di sotto di via Principe Centurione e via Gorizia.
Contenuti della convenzione: Cessione gratuita al comune di non meno di 63 posti auto e di una superficie non inferiore al 10% della SA complessiva, localizzata al piano terra, da destinare a funzioni di interesse pubblico

AR CO1 Ambito di Riqualificazione per Completamento loc Fonte del Diavolo
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.
Superficie ambito mq 18.450 circa. Numero piani 2 piani, H ml 6,50, SA Vedi allegati allo SUA, S.Acc. Vedi allegati allo SUA, VU 3.007(calcolato ai sensi dell'art.31 del previgente PRG). Nell' ambito della flessibilità del PUC sono consentiti discostamenti rispetto alle previsioni planoaltimetriche e ai dati dimensionali espressi negli elaborati di piano nonché rispetto alle distanze tra edifici o manufatti interni allo S.U.A. e rispetto ai reciproci posizionamenti degli stessi al fine di ottemperare a tutti i vincoli che si presentassero all'atto della progettazione esecutiva o in corso d'opera. I discostamenti rispetto alle sagome degli edifici individuati negli elaborati del piano saranno possibili nella misura massima di ml 0.50 per le altezze , ml 1.00 per le profondità e ml 1.00 per dimensioni longitudinali.

AMBITI DEL SISTEMA PRODUTTIVO

- **AC-AP** Ambiti di conservazione del sistema produttivo artigianale/industriale
- **AR-AP nn** Ambiti di riqualificazione del sistema produttivo artigianale/industriale

Ambiti di Conservazione delle attività produttive esistenti AC-AP
Ricompresi **in ambiti IDMOA del PTCP**. **Categoria di intervento: MO, MS, demolizione senza ricostruzione** al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario; **Restauro e risanamento conservativo (RR, RC)**.; **Ristrutturazione edilizia (RE)**. Sui fabbricati esistenti nell'ambito di un complessivo progetto che si dia carico della riqualificazione complessiva dell'ambito è ammesso un ampliamento del 30% della SA esistente; **Sostituzione edilizia (SE) .** Per quei fabbricati riconosciuti incongrui per forma e materiali sul medesimo sedime o con spostamenti contenuti in senso longitudinale e/o trasversale di ml 3 senza mutamento della destinazione d'uso. E' ammesso un ampliamento della SA contenuto entro un 30% della SA esistente. Gli interventi saranno corredati da SOI. L'altezza massima dell'edificio potrà essere superiore a quella dell'edificio demolito, nel caso di coperture piane è fatto obbligo di sostituire la copertura con copertura a due falde, ferma restando la linea di gronda che non potrà essere elevata. Nell'ambito è ammessa la formazione di parcheggi interrati e di altri volumi pertinenziali all'interno della originaria sistemazione del suolo. La superficie del vano interrato sottostante l' edificio fuori terra deve essere contenuta nel sedime esistente.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 23/11/2012 (Roberta Rossi)

AR-AP1 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive

Ricompresi in **ambito IDMOA del PTCP.** Stante l'esistenza di un'area classificata dal Piano di Bacino Pg3, l'attuazione delle previsioni dell'ambito sono subordinate alla redazione di uno studio nel rispetto della D.G.R. 09.02.2010 n. 265 "Indirizzi per la riperimetrazione e riclassificazione delle frane attive e quiescenti", che ne consenta la declassazione a Pg3a.

E' ammessa la realizzazione di strutture interrate con funzione connessa all'attività artigianale o destinate a box. L' ambito è soggetto a Progetto Urbanistico Operativo (PUO) esteso all'intero ambito con obbligo di realizzare preliminarmente la strada di collegamento tra via Dogali e via Martiri del turchino. E' prevista la redazione di uno SOI . L'ambito è suddiviso in vari settori per ciascuno dei quali vengono di seguito indicati i parametri edilizi e urbanistici.

Settore 1 - Superficie settore mq 536 circa/ SA + S.Acc. massima destinazione d'uso D.1 mq 155/ SA + S.Acc. massima destinazione d'uso A.1 mq 155/Numero piani 2, H ml 7,50 / **Settore 2-** Superficie settore mq 730 circa/ SA + S.Acc. massima funzione D.1 mq 234/SA + S.Acc. massima funzione A.1 mq 234/Numero piani 2, H ml 7,50/ **Settore 3 -** Superficie settore mq 530 circa/ SA + S.Acc. massima destinazione d'uso D.1 mq 154/SA + S.Acc. massima destinazione d'uso A.1 mq 154/Numero piani 2, H 7,50/ **Settore 4 -** Superficie settore mq 584 circa/ SA + S.Acc. massima destinazione d'uso D.1 mq 182/SA + S.Acc. massima destinazione d'uso A.1 mq 182/Numero piani 2, H 7,50/ **Settore 5 -** Superficie settore mq 533 circa/ SA massima destinazione d'uso D.1 mq 154/SA massima destinazione d'uso A.1 mq 154/Numero piani 2/ **Settore 6 -** Superficie settore mq 671 circa/ SA+S.acc. massima destinazione d'uso D.1 mq 234/SA massima destinazione d'uso A.1 mq 234/Numero piani 2, H 7,50/ **Settore 7 -** Superficie settore mq 1.330 circa/ Tipologia intervento demolizione con ricostruzione e ampliamento di fabbricato esistente/ SA +S.Acc. massima destinazione d'uso D.1 mq 1.390/Numero piani Massimo 3, H 9,50/ **Settore 8 -** Superficie settore mq 755 circa/ SA massima destinazione d'uso D.1 mq 942/Numero piani Massimo 3, H 9,50/ **Settore 9 -** Superficie settore mq 1.950 circa/ SA massima destinazione d'uso D.1 mq 1.995, /Numero piani Massimo 3, H 9,50

AR-AP2 Ambito di Riqualificazione Per completamento delle attività produttive

Ricompreso in **ambito IDMOA e porzione ISMA saturo del PTCP**. progetto approvato con Conferenza dei Servizi Gli elaborati grafici allegati allo SUA costituiscono schema di assetto e disciplina d'ambito e costituiscono a tutti gli effetti disciplina del PUC. Ammessa realizzazione strutture interrate con funzione connesse all' attività artigianale o destinate a box.

Superficie settore mq 4.235 circa

SA massima destinazione d'uso D.1 mq 4.235 / SA massima destinazione d'uso SIS- T mq 502/ Numero piani Massimo 3, H ml 13,50/ IUI SA/LA mq/mq 0,83,

AR-AP3 Ambito di Riqualificazione per completamento delle attività produttive

Ricompreso in **ambito IDMOA del PTCP** L'obiettivo della riqualificazione consiste nella contenuta integrazione dell'attività artigianale esistente, nel rispetto dei caratteri peculiari dell'ambito e del sistema insediato in atto. E' ammessa la realizzazione di strutture interrate con funzione connessa all'attività artigianale o destinate a box. Superficie ambito mq 1.210 circa, Tipologie interventi: Ristrutturazione edilizia e ampliamento. SA + S.Acc. + 35% SA esistente

Disciplina Paesistica.

AR-DAnn Ambito di Riqualificazione strutture ricettive alberghiere

Per tali ambiti il Progetto Preliminare di PUC richiama sostanzialmente i contenuti della variante al PRG vigente recentemente elaborata dalla CA in adeguamento alla LR 1/'08 (***"Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali")*** adottata dal Comune con DCC n. 61 del 28/9/2011 ed approvata con riferimento alle richieste di svincolo dalla destinazione d' uso alberghiera con DGR n.45/'11 nonché **per la parte relativa alle proposte di modifica della disciplina urbanistica edilizia delle strutture che mantengono la destinazione alberghiera riadottata (sulla base delle indicazioni formulate dalla Regione con precedente voto del Comitato Tecnico Regionale n.23 del 19/1/'11) dal Comune con DCC n. 61 del 28/9/2011 (**modificata a seguito di parziale annullamento della stessa da parte della CA con riferimento alla struttura ricettiva Lido Palace Hotel con DCC n.17/'12) **ed approvata dalla Regione con DGR n.976/'12.**

SISTEMA DEI SERVIZI PROGETTI SPECIALI

destinati al potenziamento o alla nuova realizzazione di attrezzature complesse equiparabili a servizi di scala territoriale e corrispondente agli **AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE** :

- **AR-OP-1 Ambito di riqualificazione della passeggiata a mare**

Servizi Pubblici **SIS-IC, SIS-VA, SIS-P** regime normativo **assetto insediativo PTCP - SU, IU, AIMA, IDCE.** La disciplina di cui sopra è integrata dalla disciplina del sistema del verde a livello provinciale e disciplina del verde di cui all' art. 22. Fronte mare del capoluogo - Recupero all'uso pedonale degli spazi destinati alla sosta. Tali previsioni per la loro incidenza sulle superfici destinate alla sosta, dovranno essere coordinate con la realizzazione del parcheggio a rotazione denominato AR-OP6; Riqualificazione e integrazione degli spazi verdi e dell'illuminazione pubblica. Ampliamento sul lato mare della strozzatura tra Piazza Martiri della Libertà e la Banchina Sant'Erasmo; Prosecuzione in sede propria della passeggiata a mare dall'ex cantiere Spertini fino al Covo di Nord/Est, con conseguente allargamento dell'attuale marciapiede, anche con eventuali porzioni a sbalzo come nel tratto già realizzato e inglobando le aree oggi destinate alla sosta, che saranno sostituite da quelle in corso

di realizzazione nelle aree del Grand Hotel Miramare. Prosecuzione della passeggiata a mare fino al confine con il comune di Rapallo, tale opera potrà essere realizzata indipendentemente dalla predisposizione di un progetto unitario dell'area della passeggiata a mare. Ammessa la realizzazione di nuove strutture leggere destinate a funzioni di supporto al turismo, quelle esistenti potranno essere riconvertite in e/o ricollocate.

- **AR-OP-2 Ambito di riqualificazione di Punta Pedale**

Rinvio a contenuti del piano particolareggiato di iniziativa pubblica approvato mediante procedura di conferenza dei servizi conclusasi con determina dirigenziale n 49 del 15.02.2005. Servizi Pubblici SIS-Ps, SIS-P, SIS-VA servizi di supporto all' escursionismo nell'area protetta marina e terrestre. regime normativo **assetto insediativo PTCP – ISCE.** Realizzazione di parcheggio pubblico con non meno di 200 posti auto a rotazione. Capolinea e fermate di servizio del servizio pubblico spazi pedonali connessi alla funzione di interscambio mezzo pubblico mezzo privato. Superficie ambito mq 4.875 circa / SA Non prevista, fermi restando i 200 posti auto a rotazione potranno essere previsti ulteriori posti auto privati / Altri parametri Numero piani interrati da determinarsi in fase di progetto . In assenza di progetto unitario vige la disciplina di cui al provvedimento finale di conferenza dei servizi in seduta deliberante del 18.01.2012.

- **AR-OP-3 area scoperta di Via F.lli Arpe**

Ambito corrispondente all' area dell' ex ospedale , realizzazione di aree per la sosta pubblica e privata in struttura e in superficie, e verde di riqualificazione degli spazi di margine. Parcheggi in struttura e soprassuolo SIS-P, SIS-Ps, SIS-VP. Regime normativo **assetto insediativo PTCP – TU.** Tipologia intervento Parcheggio pubblico a rotazione e privato / Numero piani interrati da definire in sede di progetto Superficie ambito mq 3.900 circa / dovranno essere previsti non meno di 165 posti auto a rotazione. Ulteriori posti auto o box saranno liberi da restrizioni. S.Acc. / IUI / SC / Da / H / SA definire in sede di progetto / RC Fino a saturazione ambito. Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: non meno di 180 posti auto pubblici, dei quali una parte a servizio della struttura socio-sanitaria, possibilità di realizzare ulteriori posti auto liberi da limitazioni;In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti e quella dei parcheggi a raso SIS-P

- **AR-OP-4 Impianto sportivo con piscina coperta in Via Frugone**

razionalizzazione dell'impianto sportivo con campi da tennis esistenti e realizzazione di una nuova piscina. Nell'ambito sono ammessi fabbricati destinati al servizio degli impianti per il tennis. Regime normativo **assetto insediativo PTCP – TU.** Servizi Pubblici SIS-AS (prescritta la realizzazione di una piscina coperta). La capienza dell'impianto dovrà essere di circa 500 posti a sedere. Numero piani Definiti in sede di progetto Il progetto dovrà essere corredato di SOI. Superficie ambito mq 7.650 circa / SA tra mq 2.000 e 3.000. Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: Si dovrà prevedere la realizzazione di autorimessa interrata di capienza determinata all'atto della presentazione del progetto. Per la porzione a rotazione il numero dei posti auto sarà stabilito all'atto della presentazione del progetto. Ulteriori posti auto rispetto a quelli stabiliti a rotazione saranno liberi da restrizioni; Sulle aree scoperte libere dovranno essere ricostruiti i capi da tennis attualmente esistenti. In sede di progetto si dovrà esplorare la possibilità di un collegamento tra viale La Torre ed il parcheggio. In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti SIS-AS

- AR-OP-5 Ambito di riqualificazione dell' ex scalo merci ferroviario

Realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione e privato e ricomposizione e riorganizzazione delle aree esterne, Servizi Pubblici SIS-P e SIS-Ps . regime normativo **assetto insediativo PTCP – IDMA .** Oltre ai previsti 180 posti auto pubblici a rotazione parte in superficie e in parte in interrato, potranno essere realizzati ulteriori posti auto privati nel numero previsto dal progetto dell'opera. Il progetto dovrà essere corredato di SOI. Superficie ambito mq 3.750 circa / Numero piani Non determinato. E' ammessa la demolizione dei fabbricati esistenti nell'area fermo restando il VV con destinazione d'uso compatibile alle attrezzature logistiche ferroviarie. S.Acc. Da determinarsi nel progetto, H l'altezza dei fabbricati posti sopra l'autorimessa interrata oggetto di demolizione e di ricostruzione non potrà essere superiore alla linea di gronda attuale con coperture a due acque. Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: non meno di 180 posti auto di uso pubblico a rotazione, potranno essere realizzati ulteriori posti auto privati nel numero previsto dal progetto dell'opera. Realizzazione di un collegamento meccanizzato tra l'area del parcheggio e la passeggiata a mare; in assenza di progetto conforme alla presente scheda sono ammessi interventi fino al restauro e risanamento conservativo.

- **AR-OP-6 Ambito di riqualificazione dell'area portuale**

Ambito corrispondente all' area dello specchio acqueo del porto turistico antistante il fronte mare comunale. Regime normativo **assetto insediativo PTCP - AIMA**

Banchina S. Erasmo e Banchina Uso di Mare

In corrispondenza di tali banchine non potranno essere installati nuovi manufatti o realizzati nuovi volumi se non per comprovate esigenze di interesse pubblico. E' ammessa, previa valutazione di un corretto inserimento ambientale la realizzazione di una struttura di vendita del primo pescato con superficie coperta non eccedente mq 100 all'altezza dell'attuale struttura del mercato del pesce, in struttura leggera , con tipologia liberty a padiglione. L'altezza alla gronda non dovrà superare ml 3, il lato non superiore a ml 4. Le banchine non potranno essere utilizzate per rimessaggio o sosta permanente di imbarcazioni. I posti auto a raso e dovranno essere gradualmente eliminati. I punti di distribuzione carburante per natanti confermati nell'ipotesi di interventi di riqualificazione, dovranno essere inseriti sulla banchina compatibile con il contesto. Il punto di distribuzione carburante stradale deve essere oggetto di un intervento di riqualificazione, con il mantenimento delle attuali dimensioni.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Tratto della zona di Corte in corrispondenza di Via Bottaro e Via Garibaldi

La sosta delle imbarcazioni è ammessa solo se l'altezza delle stesse misurata da terra non eccede ml 3,5. È escluso l'utilizzo di tali zone quali aree di parcheggio autovetture nonché l'utilizzo anche temporaneo di strutture occludenti le visuali pubbliche. Sono ammesse piattaforme in metallo e legno di facile rimozione nella misura massima del 50% della superficie demaniale a terra in concessione; Nei tratti di arenile in concessione demaniale ed il tratto di passeggiata a mare tra l'ingresso alla diga foranea e Banchina S. Erasmo, pur riconoscendo all'area la classificazione di servizio logistico per la nautica, devono essere eliminate il più possibile le cause del degrado in cui versano consistenti superfici. Pertanto nell'ipotesi di realizzazione di punti di accoglienza degli utilizzatori dei si dovranno approntare opere atte a garantire una più confacente configurazione di tutta l'area in concessione. I volumi esistenti legittimi all'interno dell'ambito potranno essere oggetto di interventi sostitutivi.

Diga foranea e Piazzale Cagni

ammessi interventi volti alla realizzazione di attrezzature per servizi pubblici o di pubblico interesse. La diga foranea, potrà essere adattata in sommità della massicciata, all'uso pubblico pedonale mediante realizzazione di un percorso, in parte ricavato al di sopra della scogliera esistente ed in parte eventualmente a sbalzo sul lato interno della diga foranea stessa. In questo caso, al di sotto di parte della porzione a sbalzo, a ridosso del muraglione esistente potranno essere realizzati "locali – armadiature" a servizio delle varie attività portuali. E' ammesso il rinforzo strutturale della massicciata esterna della diga per migliorare la sicurezza all'interno dello specchio acqueo portuale. Il punto di distribuzione carburante per natanti presente sulla diga foranea dovrà essere spostato nella parte terminale della diga stessa Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia. In particolare per i fabbricati di interesse pubblico appartenenti a enti pubblici o comunque utilizzate per funzioni istituzionali connesse alla gestione dell'ambito portuale sono ammessi interventi di ampliamento di superficie pari al 30% della SA esistente, nel rispetto degli allineamenti attuali e nel rispetto delle distanze dalle costruzioni previste dal Codice civile. Sul fabbricato denominato "Casa del Mare", sono ammessi interventi sino alla sostituzione edilizia. Nell'ambito della Ristrutturazione e Sostituzione Edilizia è ammesso un incremento di mq 500 di SA, contenuto in un'altezza massima di ml 11; le destinazioni consentite, oltre a quelle attualmente presenti, saranno quelle ammesse nell'ambito portuale. E' ammesso che l'intervento possa essere coordinato con l'ambito AR1 attraverso progetto unitario.

Molo Maloncello

è ammesso un prolungamento dello stesso (non oltre ml 25) necessario per migliorare e potenziare le possibilità di attracco delle imbarcazioni, essendo tale molo l'unico punto di imbarco e sbarco sia dei vaporetti turistici che dei tender crocieristici.

Riorganizzazione degli spazi a mare e terra tra Molo Maloncello e Banchina Uso di Mare

potrà essere oggetto di un intervento di riqualificazione e potenziamento, anche con modifica della linea di costa attuale, teso a riorganizzare e utilizzare il tratto di specchio acqueo fronti stante ed a migliorare ulteriormente la sicurezza sia nello specchio acqueo che a terra . Tale intervento si darà carico anche di migliorare la percorrenza pedonale nel tratto interessato. Le opere di arredo e del percorso tra Molo Maloncello e Banchina uso di Mare si potranno estendere verso mare con finalità di riqualificazione di un'area altrimenti disarticolata. Indicazioni progettuali di dettaglio:

1. molo Maloncello: ammesso il prolungamento di circa ml 40 , da completarsi con scogliera della lunghezza di ml 40. L'opera avrà il compito di proteggere l'area antistante piazza della Libertà dagli eventi marini. L'intervento non dovrà superare l'altezza di m 1,50; maggiori altezze sono giustificabili solo attraverso studi che dimostrino come tale esigenza sia richiesta per motivi di sicurezza;
2. aree a mare e a terra comprese tra lo fuoruscita a mare del torrente San Siro ed il Castello: dovrà essere garantita la continuità di percorrenza della passeggiata a mare. In quest'area è ammesso l'avanzamento della linea di costa con strutture leggere.

Pontili

I pontili esistenti nell'ambito portuale potranno essere mantenuti nella sostanziale consistenza attuale, con ammessi interventi manutentivi o di sostituzione e di eventuale riorganizzazione per una migliore fruizione degli stessi che prevedano contenute modifiche dimensionali nel rispetto delle concessioni esistenti e delle condizioni di sicurezza per la navigazione all'interno dello specchio acqueo.

Una diversa distribuzione o loro potenziamento degli stessi dovrà essere vista in uno studio complessivo esteso all'intero specchio acqueo dell'ambito portuale da approvarsi con la procedura prevista dall'art 43 della L.R. n. 36/97.

I punti di accoglienza a servizio dei fruitori dei pontili, da realizzarsi sui pontili stessi, nella misura massima di uno per ogni pontile, dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle seguenti indicazioni: • Forma semplice a riprendere gli elementi della tradizione marinaresca; • Coperture arcuate a riprendere forme veliche, in acciaio inox lasciate al naturale, o satinate o lucide , con possibilità di fuoriuscita della copertura rispetto al sedime del pontile impegnato fino ad un massimo di ml 0,70 per lato; • Ringhiere di chiusura in acciaio inox, in forma tale da assecondare nella forma e tipologia la copertura, ammesse anche composizioni non rettilinee purché trattate in maniera semplice e lineare; • Pavimentazioni omogenee al pontile in tek o mogano; • Dimensione massima mq 25; • Non ammesse tamponature laterali.

Porto Peschereccio

Ne è confermata funzione all'interno dello specchio acqueo e le attrezzature eventualmente esistenti a terra o in mare.

Ogni nuova progettazione che riguarderà l'area portuale dovrà quindi rapportarsi per tipologia e immagine con l'edificato pregiato di margine. Dovranno in linea generale evitarsi sperimentazioni architettoniche che alterino i rapporti con i valori esistenti. Sono inoltre individuati i principali elementi architettonici fondanti per le progettazioni Nelle progettazioni ci si dovrà scrupolosamente attenere ai seguenti dispositivi: riqualificazione delle pavimentazioni esistenti, coordinate con quelle della passeggiata a mare, in ogni caso nelle progettazioni d'arredo dovrà

essere data priorità a tipologie e materiali tipici del luogo, evitando materiali avulsi dal contesto. Particolare rilievo è da dare alla pavimentazione del pontile di S. Erasmo che dovrà essere conservata e fornire spunto per materiali e forma con le nuove.

- **AR-OP-7 Nuovo palazzetto dello sport in Via Garibotti**

Ambito corrispondente all' area degli impianti sportivi in via Garibotti. Nuova costruzione di impianto sportivo e realizzazione di parcheggio a raso. Regime normativo **assetto insediativo PTCP – IDMOA.** Flessibilità dell'ambito: la localizzazione sulla tavola della struttura del PUC è indicativa, in sede di progetto la posizione dell'impianto potrà modificarsi secondo le esigenze emergenti all'atto della progettazione all'interno dell'ambito SIS-AS. Servizi Pubblici SIS-AS, SIS-P e SIS-Ps. Il progetto dovrà essere corredato di SOI. Palazzetto polifunzionale con numero minimo di n. 450 Posti a sedere e dotato di tutte le attrezzature accessorie. H quanto necessario per la previsione di impianto Numero piani non determinato. In assenza di progetto vige la disciplina degli ambiti SIS-AS o SIS-P.

- **AR-OP-8 Ambito di riqualificazione per la realizzazione di parcheggi in via Buonincontri**

realizzazione di un parcheggio pubblico a rotazione e privato e riorganizzazione delle aree esterne.
Servizi Pubblici SIS-P e SIS-Ps. Regime normativo **assetto insediativo PTCP – TU** Il progetto dovrà essere corredato di SOI . Numero piani 3 piani interrati o seminterrati più piano di copertura . SMI L'intero ambito / Superficie ambito mq 1378 circa / SA / S.acc./ D / H da determinarsi nel progetto Contenuti della convenzione nel caso di esecuzione da parte di privati: L'atto dovrà avere i seguenti contenuti e dovrà prevedere non meno di 81 posti auto pubblici a rotazione, 16 posti moto pubblici ulteriori posti auto e box saranno liberi da restrizioni. In assenza di progetto conforme alla presente scheda vige la disciplina SIS-P.

SISTEMA DEI SERVIZI ED ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS-P) -** possibilità di realizzare all'interno della zona SIS-P parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura. La formazione di parcheggi pubblici sia in superficie che in interrato è sempre ammessa in corrispondenza di aree destinate a servizi collettivi in misura coerente con il servizio presente e la sua collocazione nel sistema insediato locale.
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi in struttura e nel sottosuolo (SIS-Ps) -**Destinato a strutture per parcheggio pubblico anche su diversi livelli di piano in interrato. Per nuove aree destinate a parcheggi interrati o in struttura fuori terra, non identificati nel presente PUC, I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97, tenuto conto delle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).-** Percentuale di incremento SA 30% dell'entità superficiale complessiva esistente o in connessione, costituente nuova costruzione in ampliamento; In deroga al primo punto sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative. Per diverse esigenze o per nuovi insediamenti non previsti nel presente PUC i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC). -**Con riferimento ai parametri si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC-1) (intervento a destinazione residenziale pubblico in località Salita Crosa dell'Oro) -** su di una superficie di 2975 mq circa è prevista la realizzazione fino ad un max di tre edifici. Regime normativo **assetto insediativo PTCP – ISMA CPA richiesta modifica in ISMOB** H ml 9,50 - IUI SA/LA mq/mq 0,50 – S.Acc. Stante l'interesse pubblico dell'opera S.Acc. verrà determinata nel progetto- SA massima mq 1.450 - I tagli degli alloggi non dovranno essere inferiori a mq 50 di SA.
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - istruzione (SIS-I) -** Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR) -** Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia anche con incremento di SA, fermo restando il VV esistente e la destinazione d'uso a servizi prevista. Eventuali interventi di ampliamento o di nuova edificazione potranno essere attuati attraverso il procedimento dell'art.43 della L.R. 36/97, . Negli immobili di proprietà di enti religiosi ancorché non individuati con la sigla SIS-AR è ammessa, previo convenzionamento con il Comune, la trasformazione alla funzione d'uso residenziale per usi sociali e socio-assistenziali, con taglio minimo non inferiore a mq 30, allo scadere della stessa, l'obbligo di l'adeguamento dei tagli d'alloggio alla normativa d'ambito.
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA) -** la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUI) di 0,03 mq/mq rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq 30. Gli altri parametri edilizi verranno definiti in sede di progetto. La disciplina di cui sopra, per quanto concerne il Parco del Flauto Magico e Minigolf ed il Parco di Villa Durazzo è integrata dalla Disciplina del sistema del verde a livello provinciale .
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM)**
- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture sociali e sanitarie (SIS-H) -** Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

- **Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T) -** I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio, verranno definiti in sede di progetto. Consentito l'ampliamento dei fabbricati di servizio o degli impianti esistenti entro il limite del 30% della SA alle seguenti condizioni:H degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all' H del fabbricato , per nuovi insediamenti non previsti nel presente PUC i parametri di progetto verranno definiti in sede di progetto attraverso i procedimenti dell'art.43 della L.R. 36/97 in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.
- **Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico (SIS-VP) -** Per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o l'adeguamento delle stesse, operate da Enti, vigono le discipline di cui al successivo art.12. E' stabilita ai lati del sistema SIS-VP una fascia di ml 1 su entrambi i lati di rispetto, sulla quale non potranno essere collocati manufatti a carattere permanente.
- **Viabilità di nuova previsione e adeguamenti calibri stradali (SIS-V)**
- **Sistema della viabilità pedonale e di nuova previsione (SIS-MP)**
- **Infrastrutture ferroviarie (FFSS)**

AMBITI DI CONSERVAZIONE E DEI TERRITORI APERTI

- **AC-TNI** Ambiti di Conservazione dei territori non insediabili. (**Zone E)**
- **AC-TNI-A** Ambiti di Conservazione dei territori non insediabili di alto valore naturalistico(**Zone E)**
- **AC-TPA-S** Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi(**Zone E)**
- **APA** Aree di produzione Agricola(**Zone E)**

- **Territori non Insediabili AC-TNI e Territori non insediabili di Alto valore naturalistico AC-TNI-A**

Corrispondenti alle porzioni di territorio boscato del versante est del monte di Portofino e quelle del versante sud della costa di San Lorenzo, **prevalentemente classificati ANI-MA, IS-MA, ISMA CPA e ISMA saturo per la categoria AC TNI e ANICE, ISCE,** e caratterizzati in particolare con riferimento agli ambiti AC TNI A da elevati valori di immagine ed intervisibilità**. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale**. Esclusivamente nelle aree ricadenti in AC-TNI, ove non già presenti è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso agricolo con lotto contiguo minimo mq 30.000, SA massima mq 12.Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere asservito l'intero lotto al fabbricato con vincolo di inalienabilità separata per non meno di anni 30. E' ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali alla residenza, solo nel caso in cui l'edificio sia già raggiunto da viabilità carraia e all'interno della morfologia del terreno preesistente; superficie massima di mq 16 di SA .Ammessa formazione di una sola tettoia per riparo prodotti agricoli di 6 mq, e superfici scoperte destinate a parcheggio privato per un max di 15 mq per u.a. Sulla viabilità esistente adeguamenti fino ampiezza carreggiata ml 2.5 , integrazione ed ampliamenti superiori ammessi solo per Enti Pubblici e raccordi max 70 ml, per parcheggi pubblici maggiori 50 mq necessità SOI . **Interventi sul patrimonio edilizio esistente** ammessi MO, MS, RR, RC, ristrutturazione edilizia con incrementi della SA esistente pari al 15% ed a un volume di 80 mc , innalzamento max della gronda sino ad un max 0,60 ml (al fine raggiungimento altezza media minima di legge per porzioni già ad uso abitativo), possibilità di realizzare nuove unità abitative di SA non inferiore a 70 mq ed obbligo di reperire posti auto (per ogni u.a. prevista compresa la preesistente) entro raggio 300 m. Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali. Demolizione senza ricostruzione ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Disciplina di raccordo con PTC provinciale (Sistema del verde) e SIC IT 1332603 nonché disciplina del verde art 22 delle NCC.
Sono inoltre definite regole per la sistemazione degli spazi scoperti, viabilità e disciplina paesistica.

- **Ambiti di Conservazione dei Territori di Presidio Ambientale Saturi AC – TPA – S**

Rappresentano una parte consistente del territorio comunale corrispondente agli ambiti ISMA, ISMA saturo e IS-MA-Cpa del PTCP, a nord della Statale Aurelia, da località Banchi a S.Lorenzo della Costa, e a sud l'ambito della costa di Nozarego e Costa Secca.
Non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale. Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), salvo per gli interventi di recupero dell'esistente con la modalità dell'integrazione edilizia. **Interventi sul patrimonio edilizio esistente di MO, MS, RR, RC, ristrutturazione edilizia** con incrementi della SA esistente pari al 15% ed un corrispondente volumi di 80 mc , innalzamento della gronda sino ad un max 0,60 ml (al fine raggiungimento altezza media minima di legge per porzioni già ad uso abitativo). Per manufatti a destinazione d' uso non residenziale ammesso recupero con cambio d' uso solo alla condizione abbiano già SA residenziale non inferiore a 70 mq e H interne min. di legge. **Interventi di ristrutturazione con integrazione edilizia** ammessi con esclusione di serre ed impianti serricoli in ambiti ISMA saturo. Ammessa conversione alla funzione abitativa di edifici aventi diversa destinazione privi di destinazione o semi diruti la cui esistenza sia documentata (con esclusione dei volumi realizzati in base art 62 del prg vigente) e laddove si abbia SA non inferiore mq 30, 75% murature perimetrali, raggiungimento attraverso parametri di PUC di una SA maggiore 70 mq e inferiore 90 mq, sviluppato su due piani, edificio recuperato su stesso sedime edificio originario (se in ISMA ammesso spostamento fino a distanza 20 m) , non sia necessario un collegamento viario maggiore di 100 m, si abbia un asservimento di un' area contigua con IUI=0,02 mq/mq per la quantità necessaria ad ammettere la SA data per esistente e di un eventuale ampliamento con IUI= 0,015 mq/mq in ambito ISMA e in zona AC TPA S o TNI, sia sottoscritto atto convenzionale in funzione di presidio. Sono esclusi da tale facoltà i fabbricati ricadenti in TNI ai quali si applica la pertinente disciplina d' ambito. Tale tipologia di ampliamento è ammessa anche su fabbricati a destinazione residenziale in cui la SA sia inferiore a mq 70. Il lotto di terreno su

cui applicare gli IUI deve essere contiguo e oggetto di stipula di convenzione al presidio La sostituzione edilizia è ammessa su edifici a prevalente destinazione residenziale per volumetrie non superiori a 600 mc esistenti e che non abbiano già subito interventi di ampliamento al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologici ed edilizi di architettura ligure. L' edificio deve essere realizzato e certificato almeno in classe B, se in A ammesso incremento della SA esistente residenziale pari al 10% e fino a 80 mc. E' prescritta una SA non inferiore a mq70 per le nuove unità abitative, eventuali frazionamenti dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni unità immobiliare prevista entro raggio 300 m.
Ogni fabbricato recuperato a funzione abitativa dovrà essere asservito in modo permanente al fondo di proprietà e comunque ad un a sup. non inferiore a quella necessaria per la realizzazione dell' intervento con conseguente divieto di alienazione per non meno di 50 anni e oggetto di convenzione . Esclusivamente negli ambiti AC-TPA-S è ammessa una tantum la nuova costruzione di fabbricati per il deposito di materiali e attrezzi agricoli fuori terra, con fondo di proprietà minimo di mq 3.500, e superficie max pari a mq 12 di SA senza ulteriori superfici accessorie. con altezza massima alla gronda di ml 2,25. Il colmo rispetto alla linea di gronda non potrà superare ml 1 per coperture a due falde e ml 0,50 per coperture ad una falda. Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere asservito l'intero lotto al fabbricato con vincolo di inalienabilità separata per non meno di anni 30.
In alternativa è ammessa la realizzazione di depositi di materiali e attrezzi agricoli in interrato. La SA non potrà essere superiore a mq 12, ed il volume VV interamente ricompreso nella morfologia del terreno come si presentava prima dell'intervento. L'altezza interna non dovrà essere superiore al ml 2,40. Il manufatto al termine dei lavori dovrà risultare completamente interrato su tre lati, l'eventuale apertura di accesso all'esterno non dovrà superare ml 2 di larghezza . Le parti murarie del lato in vista, saranno realizzate utilizzando la tipologia dei muri di fascia in pietra con le modalità dell'art. 28 n.28.9. Sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale non inferiore a ml 0,40. Gli interventi sono subordinati alla preventiva sottoscrizione da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume impegno a conservare l'uso previsto
Strade private di nuova costruzione e regolarizzazione tracciati - E' ammessa la regolarizzazione di tracciati carrai esistenti fino ad un massimo di ml 2,50, fermo restando che dovrà conservarsi l'originario manto se di valore documentale e la realizzazione di nuove strade per il raggiungimento di nuclei formati da non meno di cinque unità residenziali la cui distanza tra loro non sia superiore a 50 ml con larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette. La realizzazione di nuove rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 150 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 100 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata. Il percorso dovrà rispettare le caratteristiche di cui all'art.28 n.28.9. numero 2). Disciplina di raccordo con PTC provinciale (Sistema del verde) e SIC IT 1332603 nonché disciplina del verde art 22 delle NCC.

- **Modalità di intervento in connessione al potenziamento o formazione di azienda agricola produttiva (APA)**

La presente disciplina che costituisce flessibilità interna al PUC opera, con l'esclusione degli ambiti AC-TNI e AC-TNI-A, i quali concorrono esclusivamente alla formazione delle Unità Lavorative Uomo (U.L.U.). Il procedimento di assoggettamento alla presente disciplina è approvato dal Consiglio Comunale, (aree di Produzione Agricola già individuate nella tavola della Struttura del PUC la presente disciplina è immediatamente efficace). Al fine del calcolo delle U.L.U. è ammesso il conteggio anche delle aree esterne all'ambito APA, sul quale si intende edificare il manufatto aziendale, e tali aree possono essere sia di proprietà che in comodato d'uso.
Nelle Aree di Produzione Agricola non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale.
Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI), salvo per gli interventi di supporto ai fondi o per gli interventi di recupero dell'esistente.
Volumi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive - H Altezza massima degli edifici ml 6.50, distanza dai fabbricati non di proprietà ml 20. Ulteriori parametri sono definiti in funzione effettiva produzione agricola (da 30 mq a 75 mq in f(ULU))
Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un **Piano di Sviluppo aziendale** (28.10.3) dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano. I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente utilizzati a fini produttivi, possono essere individuati in tutte le aree del Comune ricomprese all'interno dei TPA e dei TNI, con la precisazione che le aree classificate TNI sono conteggiabili esclusivamente ai fini della determinazione delle U.L.U. computata in funzione della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati attraverso il Piano pluriennale di utilizzazione aziendale. La disciplina di zona definisce inoltre i contenuti della necessaria **convenzione** (art 28.10.2 ai sensi art 35 n. 6 della LR 36/'97 e del Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale
Prescrizioni particolari ex Hosteria dell' Orso derivante da svincolo ex lege regionale 1/2008

TRZ1 Distretto di Trasformazione Hotel Miramare"
L'obiettivo della riqualificazione è la realizzazione di un centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi di livello intercomunale con capienza di circa 800 posti il progetto dovrà essere corredato di SOI . La disciplina del distretto TRZ1 soggetto a PUO, intende coordinare le previsioni delle porzioni dell'ambito già oggetto di SUA approvato , le previsioni dell'ambito ARDA- 2 di cui al precedente art. 25.3.7 Superficie TRZ1 Mq 12.663 circa
Le destinazioni d'uso ammesse sono:
1) quelle di cui all'art.9 n.9.3 C.1 Strutture di tipo alberghiero integrate dalla disciplina dell'art.25 delle NCC /H=12/SA+ S.acc. 3500
2) quelle di cui all'art.9 n.9.3 C.3 Locali e attività per lo Spettacolo e lo Svago "centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi". Il centro congressi/sala polifunzionale per manifestazioni esposizione ed eventi dovrà avere una capienza di circa

800 posti. Dovrà svilupparsi su una SA di mq 1.500 (tale parametro potrà variare in più o in meno all'atto del progetto esecutivo entro un margine del 30% Le funzioni qualora necessarie vista la dotazione di servizi già presenti nell'area sono : foyer con antistante spazio aperto, cabine per traduzioni simultanee, bar. Sono ammesse altre funzioni complementari se ritenute necessarie./H=6/ Sa+S.acc. compresa tra 1500 e 1950 mq

Indicazioni comuni Nell'ipotesi di realizzazione del centro "centro congressi/sala polifunzionale " è ammesso il completamento del primo piano fuori terra dell'autorimessa fino all'aderenza al confine sud del distretto al fine di costituire in copertura il coronamento e completamento degli spazi esterni del centro. Il distacco in copertura dovrà essere trattato a spazi verdi d'arredo. Sono consentiti discostamenti rispetto alle previsioni planoaltimetriche e ai dati dimensionali espressi negli elaborati del PUO al fine di ottemperare a tutti i vincoli che si presentassero all'atto della progettazione esecutiva o in corso d'opera. Gli discostamenti rispetto alle sagome degli edifici individuati negli elaborati del PUO saranno possibili nella misura massima di ml 0.50 per le altezze , ml 3.00 per le profondità e ml 3.00 per le dimensioni longitudinali.

VALUTAZIONI

Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e relativa Variante di salvaguardia della fascia costiera approvata con DCR n.18/'11

- **Livello Territoriale**

Il territorio del Comune di Santa Margherita Ligure appartiene principalmente all' ambito territoriale n. 68 del PTCP ed in parte agli ambiti n. 64 (Portofino) e n. 69 (Rapallo).

L' ambito n. 68 (Santa Margherita) - Indirizzi per la pianificazione - Assetto insediativo- Mantenimento – *tutelare le situazioni di pregio paesistico-ambientale che permangono in particolare sul versante nord del monte di Portofino ed evitare ulteriori compromissioni nelle zone soggette a maggior sviluppo insediativo in particolare sul versante esposto a sud ed interessato dal percorso dell' Aurelia. Necessità di contenere gli incrementi insediativi entro valori marginali indirizzando gli interventi verso migliore definizione dei caratteri formali e funzionali degli insediamenti.*

L' ambito n. 64 (Portofino) - Indirizzi per la pianificazione - Assetto insediativo- Mantenimento *–salvaguardia degli aspetti naturali e degli equilibri insediativi esistenti sia per quanto riguarda i nuclei costieri di Portofino, Paraggi e San fruttuoso che per quanto riguarda l' insediamento dei versanti. In coerenza con tali indicazioni, prevalenti rispetto ad ogni altra esigenza, dovranno essere considerate solo possibilità di intervento a livello infrastrutturale connesse alla necessità di migliorare le attuali condizioni del sistema di accessibilità, con particolare riferimento a quella pedonale*

L' ambito n. 69 (Rapallo) - Indirizzi per la pianificazione - Assetto insediativo- Modificabilità - *consentire la modificabilità dell' assetto insediativo e infrastrutturale ai fini di una riprogettazione dell' immagine urbana e del miglioramento della qualità paesistica del territorio, anche mediante la realizzazione di impianti e infrastrutture di interesse sovra-locale con la funzione di risolvere carenze connesse alla congestione della fascia costiera. Deve essere perseguita la tutela del paesaggio agrario dei versanti costieri e dell' entroterra in particolare degli insediamenti minori dell' alto bacino del torrente San Pietro. In coerenza con tali indicazioni, prevalenti rispetto ad ogni altra esigenza, dovranno essere considerate solo possibilità di intervento a livello infrastrutturale connesse alla necessità di migliorare le attuali condizioni del sistema di accessibilità, con particolare riferimento a quella pedonale*

- **Livello Locale**

Assetto insediativo - Il territorio extraurbano alle spalle dell' abitato è classificato ISMA in corrispondenza dei versanti olivetati, ISMA saturo per le porzioni in cui l' incremento di densità dell' edificato e le modificazioni correlate cui si è pervenuti sono tali da aver raggiunto i limiti dell' insediamento sparso e ISMA CPA per le parti di territorio con elevati valori panoramici. A tali categorie si sostituiscono le parti soggette a regime di conservazione ISCE per le aree ricomprese nel perimetro dell' area Parco e ANIMA ed ANICE per le aree boscate alle quote più elevate. All' interno di tale contesto si segnala inoltre la presenza di manufatti emergenti ME/SME. L' abitato affianca invece alla porzione del tessuto di antica formazione classificato IU la parte di edificato di pregio del centro storico SU all' interno della quale si trovano le aree a parco urbano PU di Villa Durazzo ed il Parco del Flauto magico. Le categorie TU ed IDMOA caratterizzano invece la porzione di tessuto urbano di matrice più recente comprensiva anche delle parti produttive . La parte di versante interessato dal sistema delle ville costiere e relativi parchi e giardini pertinenziali viene invece classificata come IDMA ed ICE mentre i nuclei frazionali di Paraggi e di San Lorenzo della Costa sono rispettivamente classificati come NICE e NIMA. L' area portuale viene infine perimetrata dal PTCP come ambito AIMA.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

- **Disciplina Livello Puntuale**

La disciplina di Livello Puntuale (LP) costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo. Le disposizioni costituenti la disciplina paesistica del PUC sono contenute e specificate attraverso i seguenti elaborati:

• Norme di Conformità e Congruenza;

• le tavole della Struttura del PUC è sovrapposta la suddivisione in ambiti del PTCP;

• tavole della Descrizione fondativa dove i tematismi affrontati sono cogenti al fine della definizione della Disciplina Paesistica in particolare le tavv. DF4, DF11, DF12, DF13, DF14, DF15, DF16;

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica il livello puntuale che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale, la quale è cogente al pari delle norme urbanistiche e dovrà assicurare un corretto inserimento nel paesaggio.

La norma dei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione è quindi integrata dalla disciplina di livello puntuale che definisce nei riguardi paesaggistici-ambientali la disciplina di dettaglio stabilendo i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte definendo altresì modalità di organizzazione compositiva e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali con riferimento in particolare alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture. E' inoltre da segnalare la scelta operata dal Comune di assumere per la porzione di territorio ricompreso nel Piano del Parco di Portofino interamente la disciplina dello stesso e nel contempo di non integrare tale normativa con specificazioni di carattere paesistico di livello puntuale

- **Proposta comunale di variante al livello locale dell' assetto insediativo del PTCP ed aggiornamenti**

Il PUC in esame propone un'unica modifica al livello locale del PTCP: l'area oggetto della proposta comunale di variante paesistica (via Crosa dell' Oro) è classificata dal P.T.C.P. vigente, a seguito della variante adottata D.G.R. 1376 del 16.10.2009, definitivamente approvata con D.C.R. n. 18 del 02.08.2011, **Insediamenti Sparsi – Regime di mantenimento finalizzato alla salvaguardia di corridoi paesistico-ambientali (IS-MA-CPA)** disciplinata dall'art. 49 ter delle NTA del PTCP. Si tratta di un'area marginale ad un ambito ID-MA - Insediamenti Diffusi in regime di Mantenimento, prossima ad un ambito ID-MO-A - Insediamenti Diffusi in regime di Modificabilità di tipo "A", caratterizzato da un tessuto pseudo-compatto che presenta carattere disomogeneo, attestato lungo la viabilità esistente. L'indirizzo pianificatorio prevede la trasformazione dell'ambito paesistico **da IS-MA-CPA a IS-MO-B con obbligo di SOI**

Oltre a tale proposta sono da evidenziare ulteriori situazioni in cui appare opportuno un aggiornamento del PTCP laddove per esempio il regime di modificabilità verso un assetto insediativo più strutturato (IDMOA), impresso dal PTCP alla data della sua redazione, risulta superato, non avendo nel frattempo trovato attuazione per tali aree le previsioni urbanistiche ad esso sottese, e posto che nel contempo il PUC in esame opera scelte diverse classificando tali zone come ambiti di presidio agricolo ovvero porzioni di territorio non insediabile .Ciò determina la necessità di una ridefinizione del perimetro tra gli ambiti ISMA e IDMOA al fine di estendere alle aree individuate dal piano come agricole o naturali il più pertinente regime a MA degli insediamenti sparsi. Nel contempo all' interno della categoria IS sono da individuare le porzioni che pur con la necessità di conferma del regime - MA - presentano densità ed un assetto più strutturato tipico dell' insediamento diffuso - ID. Analogamente è da aggiornare l' estensione dell' ambito SU a ricomprendere alcune porzioni dell' abitato classificate dal PUC come AC SA ambiti di conservazione dei sistemi edificati di alto valore storico-ambientale e la nuova porzione di diga foranea recentemente realizzata.

Con riferimento alla richiesta di modifica del PTCP formulata dalla CA nonché alle ulteriori situazioni di aggiornamenti emerse in sede istruttoria, e necessarie al fine di una lettura più coerente con lo stato dei luoghi e con le scelte contenute nel PUC, in data 24-9-2012 sono state auditi **i rappresentanti delle associazioni ambientaliste più rappresentative** (V.A.S., Legambiente, Italia Nostra) , ai sensi dell'art. 144 del codice del Paesaggio. In tale occasione le associazioni ambientaliste hanno rilevato la delicatezza complessiva del territorio e la necessità di una elevata tutela in particolare per le aree del litorale , per le zone agricole e per le porzioni dell' abitato storico in rapporto alle previsioni di riqualificazione contenute nel PUC. Il rappresentante dell' associazione Verdi Ambiente e Società ritiene a tale riguardo necessario che il PUC sia sottoposto a VAS.

Il territorio rurale

Per quanto riguarda il territorio extraurbano il piano riconosce:

- una prevalente connotazione di **territorio di presidio agricolo - AC TPA S** - alle aree di versante che costituiscono l' anfiteatro naturale dell' abitato e che si pongono quale fascia di transizione tra il costruito continuo del capoluogo e le aree boscate a quote superiori. Si tratta di aree corrispondenti in percentuali diverse ad ambiti ISMA, ISMA saturo, ISMA CPA del PTCP, prevalentemente caratterizzate dalla presenza di oliveti, con diversi gradi di insediamento e di forme di antropizzazione, in sostanziale situazione di equilibrio fra spazi liberi e costruito che il PUC considera saturi e pertanto privi di indice di edificabilità ai fini residenziali, se non nei limiti di un completamento ed integrazione di volumi già esistenti
- valenza di **territorio non insediato – AC TNI e AC TNI A -** alle porzioni a quote più elevate caratterizzate da prevalente coperture boschive classificate dal PTCP come ambiti ISMA o ANIMA.

Il progetto preliminare di piano non indica invece specifiche aree con vocazione di aree di produzione agricola, ai sensi dell' art 35 della LR36/'97, ma si limita a sovrapporre in loc. Santa Barbara agli ambiti suddetti la perimetrazione dei terreni nei quali tale disciplina può trovare

immediata applicazione, rinviando invece all' approvazione del Consiglio Comunale l' individuazione di ulteriori situazioni assimilabili alla produzione agricola per le quali trova applicazione la disciplina dell' art 28.10 operante per le **zone APA**.

Con riferimento alle sopra indicate categorie è da evidenziare innanzitutto una **non perfetta aderenza tra lo stato dei luoghi e la categoria urbanistica attribuita** posto che in particolare all' interno delle aree AC TPA S risultano ricompresi contesti insediative diversificati, con situazioni quindi in cui le densità edificatorie e il livello di strutturazione nonché le tipologie edilizie adottate risultano tali da non potersi più assimilare alla zona agricola di cui al DM'68 quanto piuttosto a delle zone di residenzialtà diffusa. Tale situazione è maggiormente presente nella fascia di versante ricompresa tra il tracciato ferroviario e l' Aurelia, laddove il preliminare in esame classifica quali zone di presidio aree caratterizzate invece , per uso del suolo e tipologia delle costruzioni, da un evidente ed esclusivo ruolo residenziale (peraltro già indicato dal PRG vigente che le individua come zone residenziali di completamento o sature).
Al fine di eliminare incongruenze (quali quella sopra rilevata da riclassificare come zona residenziale satura) ed addivenire ad una definizione dei territori di presidio più aderente a quanto disposto dall' art 36 della LUR e cioè - *aree che presentino fenomeni di sotto utilizzo e/o abbandono e marginalità non recuperabili all' uso agricolo produttivo, aree nelle quali siano in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea o guidata, aree caratterizzate da insediamenti sparsi nelle quali subordinare gli interventi al perseguimento di finalità di presidio*…- il progetto definitivo di piano dovrà, sulla base di una verifica dello stato dei luoghi, operare una revisione delle perimetrazioni in oggi proposte.
Tale approfondimento risulta essenziale anche al fine di addivenire ad una maggiore corrispondenza della disciplina urbanistica e paesistica proposta con le classificazioni ISMA saturo ed ISMA CPA introdotte dalla variante di salvaguardia alla fascia costiera che richiedono in particolare :

- per le zone E ricadenti in ISMA CPA in base all' art 49 per la definizione di una disciplina che salvaguardi i corridoi paesistico ambientali addivenendo pertanto ad una più certa definizione delle possibilità operative di zona, individuando puntualmente le specifiche situazioni suscettibili di un' edificabilità residua, che in ragione di quanto disposto dal nuovo art 49 ter , non potrà che avere carattere eccezionale e di episodicità oltre che garantire la salvaguardia delle principali panoramiche dalle percorrenze pubbliche ed il mantenimento dei segni connotativi del paesaggio agricolo quali terrazzamenti, percorsi, muri a secco.
- per le zone E ricompresi in ISMA saturo si richiama invece l' art 49 bis NA del PTCP l' elaborazione di una disciplina paesistica di livello puntuale che, con riferimento alla situazione esistente, individui contenuti margini di operatività residua, tale da non alterare gli attuali equilibri tra aree libere ed aree edificate e da non compromettere le caratteristiche paesistiche e la connotazione agricola dei luoghi.

Seppur il piano non consenta nuove costruzioni autonome a carattere residenziale la trasformazione verso la funzione residenziale, di edifici in oggi destinati ad usi agricolo (magazzini, fienili…) o semi diruti , congiuntamente al loro ampliamento con utilizzo di indici edificatori, può generare oltrechè manufatti del tutto diversi da quelli originari sia in termini dimensionali che tipologici (posto che la norma consente un incremento della SA originaria - di almeno 30 mq " documentata" - con applicazione dell' IUI di zona fino ad arrivare ad una SA compresa tra 70 e 90 mq, il contestuale cambio d' uso , la possibile traslazione del sedime e interventi di sostituzione edilizia finalizzata ad una generica condizione di riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale) anche un impatto maggiore sul territorio (dovuto, oltrechè all' incremento del carico insediativo, anche alla correlata trasformazione dei suoli che risultano maggiormente "coinvolti" in termini di infrastrutturazione a rete e viarie, di dotazioni di spazi e volumi pertinenziali - aree di sosta, piscine , di realizzazione nuovi magazzini agricoli) con una conseguente alterazione delle attuali relazioni tra costruito e spazi liberi di pertinenza e sostanziali modifiche dei caratteri insediativi in taluni casi non più suscettibili di ulteriori alterazioni. Le possibilità operative previste dal PUC per il "territorio aperto", peraltro non del tutto prefigurabili in oggi negli esiti, **potrebbero, nei termini generali indicati, comportare modificazioni dei luoghi non coerenti con l' obiettivo dichiarato di "*ridurre il consumo dei territori aperti e la compromissione di ulteriore suoli in oggi liberi*" né con la classificazione di ambito di conservazione ai sensi art 28 della LUR e con la pertinente classificazione paesistica (prevalentemente ISMA, ISMA saturo e ISMA CPA).**

Al fine di conseguire una maggiore correlazione tra indicazioni urbanistiche contenute nelle NCC con il livello locale e con le distinte finalità di salvaguardia espresse dalle diverse tipologie di vincoli paesaggistici presenti sul territorio (*come evidenziati nelle tavv. n. 13 e 14 della DF*) , risulta necessario che la CA assuma quale riferimento tavole di struttura in cui tali elementi vengono messi in relazione e congiuntamente valutati e considerati; fatta salva comunque la necessità di richiedere, in presenza di vincolo monumentale ex lege 1089, la preventiva autorizzazione ai sensi dell' art 21 del Codice della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici della Liguria (in tale categoria va peraltro ricompreso anche il patrimonio pubblico di autore non vivente costruito da più di 70 anni) nonché di elaborare, nei casi dovuti, la necessaria relazione paesaggistica (ai sensi del DLgs 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e DPCM 12/12/2005) che dovrà riportare i contenuti del decreto di vincolo e costituire elemento essenziale per la definizione progettuale dell' intervento.
E' inoltre da evidenziare che la Regione Liguria, d' intesa con l' Ente Parco, ha con DGR n. 333 del 22/3/2012 esteso la perimetrazione delle " aree contigue " al Parco Naturale di Portofino andando a ricomprendere, nel Comune di Santa Margherita Ligure, la maggior parte del territorio extraurbano, con quindi una nuova perimetrazione delle stesse che si discosta significativamente dalla precedente con conseguente necessità pertanto di adeguamento in tal senso degli elaborati di PUC.

Il Progetto definitivo di PUC dovrà pertanto operare una più puntuale lettura dello stato attuale dei volumi esistenti suscettibili di recupero traducendo quello che oggi costituisce un' indicazione operativa nella **puntuale individuazione dei caratteri tipologici e costruttivi meritevoli di salvaguardia** (in quanto costituenti elementi connotativi dell' originario paesaggio agricolo), attraverso la predisposizione di un abaco delle

tipologie o degli elementi architettonici da preservare, **ovvero addivenendo al censimento** dei manufatti esistenti potenzialmente trasformabili , fermo restando il principio di salvaguardare tutti quelli elementi, materico/tipologici storici, che caratterizzano il territorio rurale locale e la necessità che nei casi di edifici diruti non possa essere assunta come probante la sola testimonianza verbale ma debbano essere prodotte prove documentarie o fotografiche certificate. Nel contempo sono da verificare gli ambiti in cui risulti ad oggi effettivamente necessaria un' azione di presidio e come tali siano suscettibili ad accogliere un ulteriore presenza abitativa. In tal senso non potranno essere ammessi interventi di cambio d' uso laddove sia già presente sul fondo un manufatto a destinazione abitativa, atta pertanto a soddisfare l' azione di presidio indicata dal piano come condizione di ammissibilità degli interventi , né potranno essere interessati manufatti agricoli ad oggi in uso a tal fine.
A fronte di tale implementazione, volta a garantire interventi coerenti con il costruito storico e con i valori in oggi ancora esistenti sul territorio, **le prescrizioni di carattere puntuale contenute nel PUC potranno essere riviste, attenuando da un lato le indicazioni** relative a quegli aspetti di tipo tipologico/edilizio o materico poco rilevanti (che tendono ad omologare gli interventi futuri talvolta determinando nel rigido rispetto di alcuni parametri e regole anche trasformazioni superiori a quelle necessarie) dall' altro selezionando quelle che dovranno essere considerate condizioni di intervento imprescindibili ed elementi guida di una più opportuna progettazione riferita alla specificità del caso,. Si evidenzia in tal senso la possibilità in virtù della presenza del vincolo monumentale o paesaggistico di derogare anche alle indicazioni degli strumenti urbanistici generale in termini per esempio di distanze tra fabbricati, rapporti areo-illuminanti o altro.
In coerenza con le risultanze di tali approfondimenti dovranno essere individuati, a seconda dei casi, anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia ai sensi della LR 16/'08 le modalità di tali categoria applicabili individuandone le specifiche sottovoci .
In parallelo assume rilevanza la **definizione di manufatto incongruo** che nella definizione attuale (art 8.11) viene genericamente ricondotta ad una inidonea localizzazione, tipologia, dimensione lasciando pertanto un' ampio margine discrezionale nella sua applicazione.
Con riferimento agli interventi sul patrimonio edilizio esistente l' applicabilità della LR 24/2001 deve trovare traduzione in una disciplina puntuale d' ambito non potendosi fare rinvio alla suddetta legge che richiede invece in tale occasione una puntuale formulazione. Negli interventi di frazionamento non potrà essere previsto un numero di nuove unità immobiliari maggiori di 1 rispetto alla preesistenza. L' inserimento di pannelli solari e moduli fotovoltaici dovrà essere adeguato ai criteri nel frattempo emanati dalla Regione con DGR 1122 del 21/09/2012 " Approvazione linee guida impianti produzione energia da fonti rinnovabili".
E infine da evidenziare la necessità in fase di adeguamento ai rilievi sopra indicati che la CA operi una semplificazione della disciplina di tali ambiti che ad oggi presenta numerosi rimandi, casistiche e specificazioni spesso di non facile lettura e fonte di possibile incertezze applicative .
La possibilità di individuare **ambiti di produzione agricola APA** (oltre a quelli già individuati in sovrapposizione agli ambiti AC TPA S e AC TNI,)successivamente all' entrata in vigore del PUC, (art 28.10 e successivi commi delle NCC) con Deliberazione Consigliare , risulta in contrasto con le indicazioni della LR 36/'97, con conseguente necessità che il Comune integri il progetto definitivo di PUC con la chiara limitazione degli ambiti assimilabili a tale categoria.

Per il settore produttivo il PUC prevede da un lato la dismissione e rifunzionalizzazione di alcune strutture produttive interne all' abitato, con loro prevalente cambio di destinazione d' uso in residenza, dall' altro la riconferma ed il consolidamento delle aree a destinazione produttiva già esistenti lungo via Dogali nella valle del torrente Magistrato ovvero presenti nel PRG vigente ed in parte già ad oggi oggetto di attuazione .
Per quest' ultime aree ricomprese in ambiti IDMOA del PTCP (con porzioni ridotte in ISMA) è da segnalare che, **pur in presenza di un regime di modificabilità impresso dal PTCP che ne ammette un rafforzamento e lo sviluppo, le caratteristiche dei terreni interessati** (l' acclività, lo stato vegetazionale , la necessità di un potenziamento della viabilità carrabile esistente attraverso la realizzazione di un nuovo tracciato, la compresenza con insediamenti residenziali…) determinano alcuni problemi attuativi che necessitano nell' ambito dell' elaborazione del progetto definitivo di un approfondimento progettuale in termini di condizioni di fattibilità anche al fine di un miglior inserimento paesistico-ambientale e di una riduzione degli impatti sul territorio che seppur non caratterizzato da particolari valenze in tal senso si pone quale margine netto tra il costruito ed il territorio libero non edificato (è da segnalare a tal fine che parte della zona AR AP1 ed un tratto stradale di nuova previsione sono interessati rispettivamente dalla presenza di un' area Pg3 e Pg4 con conseguente necessità di revisione delle previsioni di piano da apportare nel progetto definitivo di PUC e stralcio delle parti interessate).
Per le ragioni suddette appare inoltre opportuno addivenire **alla ridefinizione del limite attuale dell' ambito IDMOA,** che dovrà essere circoscritto alle sole zone per le quali è prevista la conferma della destinazione produttiva già presente nel PRG vigente, con riclassificazione invece, della restante parte, nella categoria ISMA, quale estensione dell' ambito contiguo nonchè in coerenza con la lettura svolta dal PUC che a scala urbanistica comprende tali aree tra quelle agricole di presidio ambientale o non insediate.
Con riferimento invece agli interventi di demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione d' uso a fini residenziali dei volumi produttivi in oggi esistenti all' interno degli ambiti di riqualificazione AR si evidenzia che se da un lato tali previsioni risultano coerenti con l' obiettivo di riqualificazione degli spazi urbani (non sempre peraltro si rilevano condizioni di effettivo contrasto tra funzioni o di evidente degrado) e di limitazione al consumo del territorio dall' altro sembrano non garantire invece la salvaguardia di una delle attività economiche specialistiche caratterizzanti e cioè il settore connesso alla nautica ed al rimessaggio delle imbarcazioni per il quale il' AC non individua nell' ambito del Piano soluzioni localizzative alternative.
Non appare inoltre coerente con l' obiettivo di consolidamento della "città produttiva" l' individuazione nella carta delle opportunità della descrizione fondativa indistintamente di tutte le aree produttive in oggi esistenti quali "aree di potenziale riconversione".

Le aree appartenenti agli ambiti di conservazione dei tessuti edificati (AC SA, AC NF, AC SU PR e AC UR) corrispondono a parti dell' abitato con caratteri di interesse storico architettonico diversificati per i quali non sempre è rilevabile una coincidenza tra la classificazione

urbanistica (tessuto storico, edificato ottocentesco, sistemi insediativi recenti…) ed il livello di tutela impresso dal PTCP (SU, IU, TU, ISCE…) con conseguenza che la stessa disciplina attuativa risulta applicata ad aree soggette a diversi regimi paesistici (es. amb. AC SV LL ricompreso nelle categorie IDMA, IDCE, ISMA CPA o ambito AC SA nelle categorie IU, SU, TU, IDMA).
Il PUC, al fine di perseguire l' obiettivo dichiarato di non ammettere ulteriore consumo di suolo, adotta il criterio della riqualificazione della città costruita favorendo da un lato, attraverso la disciplina generale, gli interventi di adeguamento del patrimonio edilizio esistente anche con azioni di sostituzione e ristrutturazione edilizia, dall' altro individuando all' interno del tessuto urbano specifiche situazioni classificate come ambiti di riqualificazione AR nn, in cui porre in atto più incisive azioni di **riqualificazione / rifunzionalizzazione prevalentemente attraverso interventi di sostituzione edilizia .**
Dalla tabella di dimensionamento elaborata dal Comune non è inoltre chiaramente desumibile **la quota parte del nuovo carico insediativo da rapportare a tali interventi .** Posto che il Piano fornisce tale dato solo in rapporto a macroaree (OTE) risulta necessario che il progetto definitivo di PUC analizzi e verifichi la percentuale relativa ai diversi ambiti al fine di garantire interventi sull' esistente congrui con la classificazione urbanistica attribuita (ambito di conservazione ovvero di riqualificazione) nonchè con il predefinito obiettivo di salvaguardia del patrimonio edilizio esistente .

Si richiama inoltre la necessità di una **maggiore attenzione nella definizione delle possibilità di intervento da differenziare e graduare maggiormente in funzione anche della diversa classificazione paesistica con particolare attenzione alle parti (ambiti ed aree a servizi) ricomprese in ambito PU** (parco urbano soggetto a regime di conservazione) **IU** (area urbana con valore di immagine) **SU** (struttura urbana qualificata) **o ISCE** (insediamenti sparsi soggetti a conservazione) del PTCP , **alle possibilità operative pertinenti alla categoria degli ambiti di conservazione di cui alla LUR** (con riferimento agli ambiti riconosciuti di conservazione che in base all' art 28 in quanto caratterizzate da un assetto definito sono suscettibili di contenute modificazioni) **nonché in rapporto alle caratteristiche dell' immobile oggetto di intervento** ovvero alla sussistenza di specifici vincoli paesistici o architettonici. In particolare l' art 37 delle NA del piano paesistico ed il relativo documento congiunto Regione/Soprintendenza nel richiamare il valore degli ambiti IU evidenzia come tale regime sia stato attribuito a quelle porzioni di costruito storico che costituiscono l' immagine più conosciuta e tipica del paesaggio ligure limitando pertanto con il conseguente regime di mantenimento l' operatività ad interventi che sostanzialmente non introducano elementi innovativi né ne compromettano gli originari caratteri edilizi (comprese eventuali decorazioni) né comportino trasformazione dei tetti, modifica delle bucature , degli infissi dei colori e dei materiali.
In funzione della classificazione sia paesistica che urbanistica la CA dovrà pertanto nel progetto definitivo garantire la salvaguardia di quelle parti di edificato che rivestono un ruolo di testimonianza insediativa, tipologica e materiale dei luoghi **graduando gli interventi** in funzione dell' ambito (per es. per la ristrutturazione edilizia dovranno essere chiaramente selezionati all' interno di detta categoria, come definita dalla LR 16/'08, per ogni ambito i diversi tipi di intervento ammessi ed i relativi limiti applicativi - in particolare con riferimento ai casi in cui si intendono consentire interventi anche di demolizione e ricostruzione e cambio d' uso) potendo determinare la disciplina in oggi proposta dal PUC incertezze applicative.
Interventi più incisivi potranno essere previsti laddove si sia in presenza di **edifici incongrui** ovvero laddove si riscontrino effettive esigenze di riqualificazione dell' assetto attuale mentre in particolare negli ambiti di conservazione AC SV LP non potranno essere ammessi interventi di demolizione e ricostruzione anche fedele e gli ulteriori interventi di ristrutturazione edilizia dovranno essere calibrati in funzione del vincolo paesistico operante.

Riguardo agli **ambiti di riqualificazione per sostituzione AR nn individuati** dal PUC è innanzitutto da evidenziare che per gli stessi, andandosi ad inserire in un contesto a contorno già definito, l' intervento è spesso riconducibile ad una riprogettazione del lotto di scala edilizia piuttosto che urbanistica (talvolta di dimensioni anche estremamente contenute e di scarsa rilevanza a scala pianificatoria). Laddove invece gli ambiti coincidono con complessi di maggior rilevanza in termini sia di **entità volumetrica degli stessi che per la presenza di immobili vincolati ovvero di regimi paesistici di maggior tutela** appare necessario che il PUC sviluppi, nei termini di seguito meglio specificati, un maggior livello di approfondimento delle previsioni nelle loro connessioni e ricadute sull' ambito circostante in termini di incremento del traffico, principali visuali panoramiche , salvaguardia degli spazi verdi di pausa qualificanti il costruito, rapporti con l' edificato circostante (distanze, altezze, vedute…).

Premessa la necessità di rivalutare e precisare la definizione di "**fabbricato incongruo sotto l' aspetto paesistico e tipologico**" posto che la definizione data dal PUC, all' art 8.11 delle NCC, in termini di localizzazione e collocazione in contrasto con i caratteri paesistici dell' ambito, tipologia,(forma, stereometria, caratteri, materiali impropri…), dimensione (in ragione anche dei rapporti di intervisibilità) stato di degrado (fabbricati diruti o semi diruti..) risulta eccessivamente generica e pertanto suscettibile di interpretazioni soggettive piuttosto che oggettive, (laddove nel contempo il Piano assume la sussistenza di tali connotazioni ai fini dell' applicazione di modalità di intervento di sostituzione edilizia, sia nel contesto della disciplina generale degli ambiti - es. AC UR per edifici di volume fino a 5500 mc - sia per l' individuazione operata degli ambiti di riqualificazione in particolare se soggetti a regimi di mantenimento quali AR 9 via Principe Centurione), nello specifico delle singole previsioni si rileva :

- **ambito AR 8 di riqualificazione per sostituzione via Attilia (ambito ISMA saturo)** la disciplina di Piano, che prevede interventi radicalmente trasformativi dello stato attuale ove non è riconoscibile una situazione di degrado urbanistico , si pone in contrasto con le possibilità di intervento ammesse per il regime ISMA saturo dall' art 49 bis punto 3 delle NA del PTCP laddove consente interventi sugli edifici esistenti, compresa demolizione e ricostruzione, preordinati alla riqualificazione e al miglior inserimento paesistico. **Il progetto definitivo di PUC dovrà pertanto ridefinire le possibilità operative nell' ambito al fine di garantire il raggiungimento**

degli obiettivi della disciplina paesaggistica e quindi mediante interventi che possano determinare la migliore configurazione del complesso edilizio esistente senza che ciò comporti la costituzione di un nuovo insediamento.

- **ambito AR 7 di riqualificazione via Roma (ambito SU del PTCP)** la proposta di intervento prefigurata dal PUC risulta eccessivamente trasformativa dello stato attuale :

- sia in rapporto alle caratteristiche compositive ed architettoniche del complesso i quanto pur prevedendo la demolizione dei soli edifici " *presenti nell' ambito privi o di scarso valore storico-documentale o che abbiano subito nel tempo trasformazioni tali da averne alterato gli elementi storico tipologici riconoscibili posti alla base del vincolo*".. non valuta sufficientemente l' importanza delle relazioni tra spazi liberi e costruito e tra parti stesse del costruito per una equilibrata lettura dell' esistente. Il piano prevede conseguentemente una generica azione di demolizione e nuova costruzione di due nuovi corpi volumetrici (di cui il primo in sostituzione dell' ex cronicario ed il secondo ad occupare l' area libera oggi esistente su cui sorge attualmente l' ex sede della croce rossa) valutando in tale intervento anche una maggiorazione del volume derivante dalla trasformazione d' uso della chiesa (per la parte che sarà destinata ad auditorium per la musica - 250 posti) per una nuova SA pari a 4055 mq oltre alla quota non predefinita di SA acc. Le dimensioni dell' intervento rischiano pertanto di stravolgere l' attuale configurazione dell' ambito per il quale risulta necessaria un' azione di rifunzionalizzazione e riqualificazione, ma in termini più attenuati. La proposta eliminerebbe inoltre le visuali verso il mare ancora godibili e le essenze vegetali ancora presenti.
- sia in rapporto alla possibilità di assorbire gli effetti derivanti dal creare un polo attrattore di traffico rispetto alla viabilità attuale nonchè alla dotazione attuale di aree a parcheggio in zona.

A fronte di tale volontà di orientare lo sviluppo insediativo del prossimo decennio verso **azioni di trasformazione di spazi interni alla zona urbana,** e pur nell' obiettivo di non interessare i "territori aperti " con previsioni di insediamenti di nuovo impianto, è da evidenziare che la CA ha ritenuto opportuno inserire, nella descrizione fondativa, ulteriori possibili ambiti di completamento, (rispetto a quello contenuto nel PUC corrispondente all'ambito SIS IC in via Crosa dell' Oro destinato alla realizzazione di edilizia sociale). Al capitolo 11.9 della Descrizione Fondativa, gli stessi vengono analizzati e definiti non solo in termini di futuri indirizzi operativi, ma anche in termini di destinazioni d' uso ammesse e di parametri edilizi urbanistici applicabili. Tali ambiti, non individuati puntualmente nella struttura di piano, vengono però valutati dalla CA coerenti con i contenuti della descrizione fondativa e pertanto in base al disposto di cui all' art 36.4 delle norme di conformità e congruenza del PUC inseribili nel piano e pertanto attuabili con semplice ricorso alla procedura di cui all' art 44 della LR 36/'97. Si tratta nello specifico dei seguenti ambiti (cartograficamente individuati solo nella carta delle opportunità – tav. amb 2 - allegata alla descrizione fondativa):

- ambito di riqualificazione per completamento località Madonetta
- ambito di riqualificazione per sostituzione via Roccatagliata
- ambito di riqualificazione per completamento località Banchi
- ambito di riqualificazione per completamento località via Fortunato Costa
- ambito di riqualificazione per completamento località San Siro

Tali ambiti, per i quali non è esplicitata la coerenza con gli obiettivi del PUC , ancorchè ricompresi nella descrizione fondativa ma non riportati né nella struttura del PUC né nelle NCC (se non in termini di generico richiamo nel ridetto art 36.4 dove peraltro assumono rilevanza anche ai fini del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia sociale) per poter essere successivamente inseriti nel P.U.C. dovranno essere sottoposti al procedimento di cui all'art. 44, comma 7, della L.R. 36/1997 al fine della dimostrazione e della verifica della effettiva compatibilità con gli elementi costitutivi del Piano.

Con riferimento all' adeguamento alla LR 38/2007 – "*organizzazione dell' intervento regionale nel settore abitativo*" – Programma quadriennale regionale 2008/2011 per l' edilizia residenziale operata nel PUC deve farsi rinvio alle valutazioni contenute nel parere di competenza del Settore Programmi Urbani Complessi anticipato per le vie brevi ed in corso di trasmissione.

Costituiscono ulteriori ambiti di riqualificazione con finalità di realizzazione di strutture ed impianti per servizi di scala generale gli ambiti AR OP nn, volti in particolare:

- ad implementare in aree ritenute strategiche la dotazione di spazi a standard con particolare riferimento alle strutture per parcheggi pubblici a rotazione o di interscambio previste a corona della città ovvero in posizione strategica ai fini dell' interscambio dei mezzi pubblici/privati (AR OP 2 Punta pedale – IDCE , AR OP 3 via Arpe - TU, AR OP5 ex scalo ferroviario - IDMA , AR OP 8 via Buonincontri)
- a valorizzare il fronte mare dando continuità alla passeggiata a mare (sia in termini di estensione che di percorribilità in oggi frammentata da commistione con spazi destinati alla sosta, presenza di tratti di traffico veicolare) nonché migliorandone la qualità (attuale inadeguatezza arredo urbano , pavimentazione, illuminazione…) ed ovvero potenziando la struttura portuale (AR OP1 passeggiata a mare e AR OP 6 area portuale)
- a riorganizzare la dotazione di impianti sportivi con la realizzazione di una nuova piscina omologata per gare nazionale e la costruzione del nuovo palazzetto dello sport in loc. san Siro integrato nel complesso sportivo già esistente (AR OP 4 via Frugone - TU - e AR OP 7 via Garibotti) .

Premesso che una delle maggiori problematiche del centro urbano è costituita dalla pressione di traffico, in particolare in determinati periodi dell' anno in particolare, sulla principale direttrice di attraversamento del centro nonché dalla carenza di parcheggi, sia pubblici che pertinenziali, con spesso comporta un uso improprio per la sosta di aree laterali della viabilità, di spazi sul litorale o di piazze, la CA, al fine di contenere l' afflusso

veicolare alla città e conseguentemente recuperare ad una funzione aggregativa e di fruizione pubblica parti importanti della città e del fronte mare, ha individuato oltre alle zone a parcheggio pubblico **SIS P e SIS Ps**, in aree ritenute strategiche a tal fine specifici **ambiti di riqualificazione AR OP** in cui realizzare quote predefinite di posti pubblici (a rotazione o di interscambio trasporto pubblico / privato) oltre a quote aggiuntive di parcheggi privati o pertinenziali alle funzioni ammesse.
In tal senso nella condivisione dell' azione prospettata nel PUC sono però da rilevarsi alcune **possibili criticità** che il Progetto Definitivo dovrà verificare. Posto che mentre il piano predefinisce il numero minimo dei posti auto pubblici da prevedere nei singoli interventi ,lascia invece incerta la quantità relativa all' ulteriore dotazione di parcheggi privati ,con conseguentemente, ad oggi, l' impossibilità di prefigurare l' entità dei volumi in struttura previsti e conseguentemente di valutarne l' ammissibilità sotto i diversi aspetti . Ciò risulta rilevante sia nei casi in cui si operi con strutture in interrato, in ragione delle limitazioni poste in alcuni casi, ed evidenziate anche dal parere di competenza della struttura regionale competente, dal **Piano di Bacino** (zone SIS p e in particolare AR9, AR OP7, AR OP4) ovvero laddove siano previste strutture fuori terra, al fine di un corretto inserimento nel contesto a contorno.

Analogo rilievo deve essere svolto con riferimento alla possibilità prevista dal piano di realizzare genericamente anche in tutte le aree SIS P ma anche in tutte le ulteriori zone riservate dal PUC a a servizi collettivi (non solo quindi nelle pertinenti aree SIS Ps zone per parcheggi in struttura ed in sottosuolo) quale flessibilità del piano, parcheggi in sottosuolo (a seconda delle diverse situazioni pubblici, privati o pertinenziali) in assenza di predefiniti parametri che li regolamentino (art 11.6).

Relativamente alla previsione di scala sovracomunale relativa al **tunnel di collegamento con il casello di Rapallo** a fronte delle due ipotesi - tunnel breve o tunnel lungo - l' opzione sviluppata dal Comune è di tipo conservativo addivenendo pertanto, nell' ottica di ridurre il consumo di suolo a tutti i fini, alla scelta di potenziare e recuperare ad un uso pubblico i tracciati viari anche collinari già esistenti quali anelli alternativi ad una percorrenza litoranea non prevedendo conseguentemente ad oggi alcuna possibile ipotesi sul territorio comunale di tracciato di tunnel, che viene riportato esclusivamente nella tavola DF 9 della descrizione fondativa.

D'altra parte le decisioni in merito a questo tipo di infrastrutture che interessano più Comuni e corrispondono a livelli di servizio di scala sovra comunale non appartengono ai contenuti del PUC ed al riguardo la L.R. 36/1997 attribuisce, infatti, al PTR ed al PTC provinciale la relativa definizione, come prescritto agli artt. 11 e 20, per cui è corretto che il Piano urbanistico comunale non abbia espresso, contrariamente a quanto è avvenuto con il vigente P.R.G., indicazioni in merito a questo collegamento, non instaurando, tra l'altro, impropri regimi di vincolo preordinato all'espropriazione per pubblica utilità per una infrastruttura della quale non è stato consolidato, nelle debite forme, neppure il tracciato base.
Riguardo all' **ambito AR OP 5** si evidenzia che i manufatti ferroviari (stazione, palazzine, magazzini…) aventi più di 70 anni di anzianità costruttiva e di proprietà di RFI sono sottoposti alle disposizioni di tutela di cui al Titolo I DLgs 42/'04 almeno fino a quando non venisse ad essere condotta e conclusa la verifica di interesse ex art 12 del succitato Decreto. Con riferimento alla previsione del parcheggio in struttura dovrà essere acquisita dal Comune la necessaria intesa con l' Ente ferrovie.

Con riferimento all' ambito AR OP3 relativo alla ex struttura ospedaliera in via Arpe è da evidenziarsi che la stessa non fa più parte del sistema delle infrastrutture per il servizio sanitario regionale, per essere stata cancellata dalla relativa programmazione con la D.G.R. n. 682 del 17 giugno 2011, antecedente alla data di adozione del progetto preliminare del P.U.C. di Santa Margherita, e recante l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione in quanto non più necessari per lo svolgimento della funzioni del servizio sanitario regionale.
D'altra parte, in assenza di specifiche e preventive intese al riguardo, non rientra nelle competenze dei Comuni la determinazione di destinazioni d'uso per funzioni relative al predetto servizio sanitario regionale, a maggior ragione con riferimento ad immobili che le competenti Aziende sanitaria hanno escluso in applicazione delle norme dianzi richiamate, trattandosi infatti di programmazione territoriale e urbanistica di competenza della Regione, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 36/1997.

In applicazione delle disposizioni di cui all'art. 29 della L.R. 37/2011 è stato concluso, con la Conferenza di Servizi deliberante svoltasi in data 31 ottobre 2012, il procedimento per la rideterminazione della destinazione d'uso dell'ex struttura ospedaliera, mediante il raggiungimento della necessaria intesa tra la Regione Liguria ed Il Comune di Santa Margherita.

Per quanto qui esposto e per effetto dell'approvazione delle predetta variante al vigente P.R.G. comunale l'immobile in argomento assumerà diversa destinazione d'uso con conseguente obbligo per il Comune di Santa Margherita di conformare il progetto definitivo del P.U.C. a detta destinazione d'uso recependo nella relativa disciplina urbanistico-edilizia la scheda normativa nel frattempo approvata, fermo restando che la destinazione d'uso dell'immobile in argomento così come riportata nel progetto preliminare del P.U.C. per funzioni sanitarie è da considerarsi priva di efficacia in quanto espressa con riferimento ad un immobile non più programmaticamente a ciò destinato.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Parco naturale regionale di Portofino / Siti di Interesse Comunitario

L' area del parco appartenente al Comune di Santa Margherita Ligure ha una superficie di 2.987.456 mq e risulta in prevalenza posta sui versanti nord ed est del monte di Portofino, mentre la maggior parte del territorio extraurbano risulta ricompresa nelle "aree contigue" come riperimetrate con DGR n. 333/'12.

Il Comune è inoltre interessato da:

- **SIC terrestre "Parco di Portofino"** – IT 1332603 - il sito presenta una superficie di 1196 ettari di cui l' 84% compreso all' interno del Parco naturale regionale. Tale area interessa oltre alle aree comprese nel parco di Portofino anche porzioni di ambiti AC TNI, AC TNI A, AC TPA S
- **SIC marino "Fondali del golfo di Rapallo**" – IT 1332674 - il sito corrisponde a parti di una prateria di Posidonia oceanica
- Nonché **la zona di Protezione Speciale**

Il progetto preliminare di PUC contiene al riguardo la Relazione di Incidenza.

Il territorio del comune per la parte ricadente all' interno del **Parco naturale regionale di Portofino** (come individuato dalla LR 29/'01) risulta disciplinato dal Piano del Parco adottato con deliberazione dell' ente parco n.77/2001 approvato con DCR n.33/2002 e s.m. e relativi Piani e Regolamenti attuativi (Piano dell' accessibilità veicolare all' abitato di Portofino approvato con DCR n.57/'94, Regolamento per la riqualificazione del patrimonio edilizio, regolamento per l' accessibilità)

In particolare in base alle NA del Piano del parco :

- **all' art 15 comma 2 delle Norme di attuazione** che regola i rapporti fra i diversi livelli di pianificazione stabilisce che " *Nel Parco, nell'area contigua e nei S.I.C., i nuovi strumenti urbanistici comunali, generali o attuativi e le loro varianti o integrazioni sono sottoposti al preventivo parere dell'Ente Parco, che ne valuta la coerenza con le finalità e gli obiettivi del Parco."*
- ***all' art 16 SIC*** *- 1. L'Ente parco, ai sensi dell'art. 3, comma 1, della l.r. 3 settembre 2001 n. 29, è individuato quale soggetto preposto all'elaborazione degli indirizzi di pianificazione e di gestione ed alla effettuazione della verifica della valutazione d'incidenza sui piani e progetti ricadenti nei siti di importanza comunitaria*
- **all' art 17 area contigua -** *.. .. La gestione del territorio dell'area contigua è rimessa, in quanto zona esterna al parco naturale, agli Enti locali e in particolare, per le competenze in materia urbanistico – edilizia, si applicano le norme e gli indirizzi dei piani urbanistici vigenti nei comuni interessati, nel rispetto dei piani provinciali e regionali sovraordinati, tenuto conto delle disposizioni di cui al comma 2 dell'art 3 della l.r. 3 settembre 2001 n. 29; l'efficacia dei regolamenti di cui al comma 3 dell'art. 4. potrà essere estesa alle aree contigue, previa stipula di appositi protocolli d'intesa tra l'Ente parco e le Amministrazioni locali..;*
- **all' art 18 aree progetto nelle aree contigue e nei SIC** *. Per sviluppare l'organizzazione della fruizione del Parco, dell'area contigua e dei S.I.C., e la riqualificazione dei suoi accessi, il Piano individua un'articolata rete di aree progetto i cui obiettivi e indirizzi attuativi sono specificati nelle schede descrittive …… Le aree progetto relative al Parco naturale hanno valore vincolante, prevalendo sulle previsioni degli altri strumenti di pianificazione ai sensi dell'art. 18, comma 3 della l.r. 12/1995. I contenuti delle schede descrittive costituiscono parte integrante del Piano.*

Sotto il profilo urbanistico il progetto preliminare all' esame rinvia per le parti di territorio comunale ricadenti nell' ambito del Parco alla normativa dello stesso (art 47 NCC) riportando nelle tavole di struttura la partizione delle aree del piano del Parco:
riserva orientata - B1 riserva orientata naturalistica, B2 riserva orientata forestale, aree di protezione - C1 area di protezione paesaggio agrario collinare, C2.1 area di protezione paesaggio delle ville e dei giardini costieri, C2.2 area di protezione paesaggio degli insediamenti costieri, area di sviluppo – D1 nuclei, D2 mete e strutture del turismo storico (con la sigla D2.2 è individuato il Convento della Cervara)

Con nota prot n. 5010 del 16/2/'12 il Comune di Santa Margherita ha richiesto il parere di competenza in merito al PUC, in anticipazione quindi rispetto all' adozione dello stesso avvenuta con DCC 18 del 11/4/2012 all' Ente Parco che lo ha rilasciato con Deliberazione del Consiglio dell' Ente n. 9 del 22/3/'12 .
Con tale deliberazione l' Ente considerato che:

- gli interventi ammissibili nelle aree contigue appaiono limitati sia in termini quantitativi che qualitativi e non contrastano con le finalità e gli obiettivi del piano
- che l' art 47 delle N. di C., per i territori comunali compresi all' interno dell' Area Parco richiama esplicitamente la disciplina del Piano del Parco, dei regolamenti di settore e successive varianti, evidenziando altresì che eventuali successive modificazioni ed integrazioni costituiscono variazione automatica delle indicazioni contenute nella zonizzazione del piano del parco riportato nelle tavole di struttura del PUC

esprime parere favorevole evidenziando altresì che tale parere non comprende la valutazione d' incidenza che dovrà essere richiesta con separata istanza dopo l' adozione del piano stesso all' Ente Competente

Successivamente con nota del 24/5/'12 il Comune trasmetteva all' Ente Parco il PUC adottato; a seguito di tale nota l' Ente Parco con propria nota n. 1058 del 12/6/'12 confermava il proprio parere favorevole richiamando nel contempo le considerazioni e prescrizioni in esso contenute.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 23/11/2012 (Roberta Rossi)

Con DGR n. 333 del 22/3/'12 la Regione Liguria ha ridefinito, d' intesa con l' Ente Parco di Portofino, (ai sensi art 32 c2 L394/'91 e art 4bis LR 12/'95) i confini delle aree contigue al parco secondo una nuova perimetrazione che si discosta significativamente dalla precedente, andando a ricomprendere la quasi totalità del territorio extraurbano comunale.

Al fine di garantire un corretto coordinamento tra la disciplina di PUC e la normativa attuativa del piano del parco, il progetto definitivo di PUC dovrà pertanto essere corredato da una cartografia che riporti l' esatta perimetrazione delle fasce di protezione con evidenziazione delle aree contigue (come modificate) e degli ambiti interessati da SIC (art 29 NCC : disciplina le aree che ricadono all' interno SIC 1332603 Parco Portofino) .

Si evidenzia nel contempo la necessità di raffrontare la **disciplina di livello puntuale del PUC con quanto già in oggi definito dalle norme del parco e dai relativi regolamenti al fine di rendere congruenti le indicazioni operanti complessivamente sul territorio comunale nonché al fine di poter perseguire la sub-delega totale al rilascio delle autorizzazioni paesistiche.**

Programmazione Turistica

Con riferimento alla programmazione turistica ricettiva la legge regionale n. 1 del 7.2.2008 "***"Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell' offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali"*** prevede all' art 4 che i Comuni, nell' adozione dei progetti preliminari di PUC, esplicitino gli obiettivi di mantenimento e potenziamento dell' offerta turistico ricettiva complessiva individuando, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture, la capacità turistico ricettiva futura, con specificazione poi delle quote percentuali dell' offerta pertinente alle strutture alberghiere ed all' aria aperta e della disciplina di ambiti e distretti volta alla realizzazione di nuove strutture, al miglioramento ed ampliamento di quelle esistenti nonché all' eventuale eliminazione del vincolo di destinazione d' uso .

Al riguardo è da precisare che il comune nel Progetto Preliminare di PUC richiama sostanzialmente per le strutture alberghiere i contenuti della variante al PRG vigente recentemente elaborata dalla CA in adeguamento alla ridetta legge (adottata con DCC n. 61/2011 ed approvata con riferimento alle richieste di svincolo dalla destinazione d' uso alberghiera con DGR n. 45/2011 nonché **per la parte relativa alle proposte di modifica della disciplina urbanistica edilizia delle strutture che mantengono la destinazione alberghiera riadottata** (sulla base delle indicazioni formulate dalla Regione con precedente voto del Comitato Tecnico Regionale n.23 del 19/1/'11) **dal Comune con DCC n. 61 del 28/9/2011 (**modificata a seguito di parziale annullamento della stessa da parte della CA con riferimento alla struttura ricettiva Lido Palace Hotel con DCC n.17/'12) **ed approvata dalla Regione con DGR n 976/2012.**

La tavola della struttura del PUC identifica le strutture gravate da vincolo di destinazione d' uso alberghiera con la **sigla AR DA nn – ambiti di riqualificazione – strutture a destinazione d' uso alberghiero .** Ognuna di tali strutture risulta oggetto di specifica scheda normativa che riprende i contenuti della variante adottata con DCC 61/'11 e DCC 4/'12 di controdeduzioni alle osservazioni integrata dall' adeguamento dei parametri alla LR 16/'08.

Il PUC individua inoltre quale norma generale diverse categorie di strutture turistiche ricettive. In particolare per la categoria C.1 (Strutture ricettive Alberghiere. Comprendono gli alberghi tradizionali, le residenze turistico alberghiere, le residenze d'epoca, le locande, gli alberghi diffusi) non è ammesso il cambio di destinazione d'uso ad altre categorie funzionali.

Quanto sopra premesso è da evidenziare che il comparto turistico è dal PUC annoverato tra il "sistema dei valori" presenti a scala comunale in quanto principale risorsa economica ed elemento connotante la città per livello di qualità dell' offerta alberghiera caratterizzata da vere eccellenze con immobili di rilevante pregio architettonico collocati in contesti e di elevato valore paesaggistico.
E' in tal senso da evidenziare come nella predisposizione della variante al PRG vigente, elaborata ai sensi della LR 1/2008, l' Amministrazione Comunale e gli operatori locali del settore abbiano dimostrato un'importante capacità di coordinamento nel primo caso ed imprenditoriale nel secondo al fine di perseguire il comune obiettivo di valorizzazione e potenziamento la dotazione esistente in termini sia di ricettività che di servizi e strutture connesse (idonee a soddisfare un turismo non solo di tipo balneare ma anche congressuale…) attivando in tal senso anche possibili sinergie tra strutture diverse .Per tali strutture alberghiere (ambiti AR DA nn) il PUC fa proprie le previsioni di intervento delineate con la sopra richiamata variante implementando per l' hotel Miramare le possibilità operative dalla stessa delineate con l' ulteriore possibilità di realizzare al di sopra della struttura a parcheggio una nuova struttura congressuale con capienza di circa 800 posti .
Al riguardo è da precisare che i contenuti delle schede normative che costituiscono parte delle NCC dovranno nel progetto definitivo essere adeguate alle prescrizioni indicate dalla Regione con la ridetta DGR intervenuta successivamente alla fase di adozione del PUC in esame e della quale pertanto non vengono ancora riportate le modifiche apportate.
Riguardo alla possibilità di realizzare **piscine scoperte al servizio di esercizi turistico- ricettivi AR Da.nn** (art 19.1) è da demandare a quanto già indicato nell' approvazione della variante sopra richiamata.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Con riferimento invece ai contenuti della disciplina del **distretto di trasformazione dell' Hotel Miramare** (art 40.3) come sopra individuato (pur condividendo la previsione di una nuova struttura congressuale) risulta necessario che il progetto definitivo di PUC definisca in maniera univoca la normativa di tale ambito (in rapporto pertanto sia alla disciplina recentemente approvata in adeguamento alla LR1/2008 volta ad un ampliamento dei fabbricati presenti nell' area di giardino di pertinenza dell' albergo rispetto che a quanto costituisce invece previsione diversa ed aggiuntiva dal PUC) configurando la stessa una modifica alla disciplina sopra richiamata.
Appare in tal senso impropria la sovrapposizione operata nel PUC della classificazione a distretto rispetto a quella di ambito di riqualificazione

Ferma restando la necessità di inserire nella normativa di PUC i seguenti criteri guida da assumere quale riferimento nella progettazione degli interventi previsti:

- arretrare il fronte principale della nuova sala congressi rispetto al profilo del prospetto della autorimessa sottostante
- ricucire il rapporto con il paesaggio circostante in termini sia di continuità della "massa verde", che dovrà quindi direttamente rapportarsi nella progettazione con i nuovi volumi e risultare visibile anche dalla viabilità principale, che di relazione con i caratteri tipologici e costruttivi sia dell' albergo che degli immobili di valore testimoniale presenti nell' ambito di riferimento

ci si riserva di definire la competenza all' approvazione del progetto della nuova sala congressi a seguito dell' esame delle integrazioni (progetto norma, definizione inviluppi nuovi volumi ed aree di concentrazione, spazi liberi…..) che dovranno essere inseriti nel progetto definitivo di PUC.

Con riferimento **alle ulteriori categorie ricettive** il piano comprende tra le funzioni ammesse negli ambiti AC-UR, AC SU PR, AC SV LP, AC SA le categorie C1 strutture ricettive alberghiere (alberghi, RTA, residenze d' epoca, locande, alberghi diffusi, C2 (case per ferie , affittacamere, bed and breakfast, case e appartamenti per vacanze) C3 (locali per lo spettacolo e lo svago) C4 (attrezzature culturali),negli ambiti AC NF oltre alle precedenti anche C5 (attrezzature ed impianti per il sostegno all' escursionismo), mentre negli ambiti AC TNI e AC TNI A le categorie C2 e C3 e nelle zone di presidio agricolo AC TPA S le categorie C1, C2, C5 senza però addivenire ad una quantificazione dei relativi carichi previsti.

Piano della Costa e relativa variante di salvaguardia adottata con DGR n. 936/'11

L' ambito comprendente la baia di Santa Margherita con il relativo porto turistico sino al Covo di nord est e a Punta Pedale risulta compreso nell' **Ambito di progetto AP 28** .
In quest' area vengono segnalati quali temi da affrontare:

- riordino e riqualificazione del porto da realizzarsi anche con un contenuto ampliamento del bacino e che preveda la tutela della funzione peschereccia
- riqualificazione aree retroportuali prima occupate dai cantieri navali al fine di destinare le relative aree ad attività turistico-ricreative e di balneazione da ottenersi attraverso l' incremento dell' ampiezza della spiaggia e non con l' avanzamento dell' attuale linea di riva artificiale secondo quanto indicato dal Piano di Tutela dell' Ambiente Marino e Costiero (DCR n.29/2009)
- consolidamento e l'ampliamento delle spiagge destinate alla balneazione;
- realizzazione del nuovo depuratore fognario con le relative sistemazioni di superficie per pubblici servizi che non pregiudichino le eventuali realizzazioni del parcheggio di interscambio di Punta Pedale, in attuazione del PTC dell'accessibilità di Portofino, e di un impianto nautico minore solo come rimessaggio a terra escludendo opere a mare.

Questi ultimi due interventi costituiscono un' occasione per riqualificare e consolidare tutta la zona della discarica, che dovrà diventare il punto terminale del prolungamento della passeggiata a mare e il punto di interscambio anche per il trasporto pubblico via mare.

Tali aree risultano inoltre disciplinate rispettivamente nelle schede n. 10 – Area portuale e retroportuale - e n. 12 – Covo nord est.

- **In particolare per l' ambito AR OP 6 di riqualificazione dell' area portuale** (AIMA) corrispondente allo specchio acqueo ed alle strutture del porto è evidenziare come indicato nella **Scheda di valutazione n. 10 – Porto turistico** dalla variante al Piano Territoriale della Costa adottata con DGR n.936/'11 ed oggi operante in salvaguardia quanto segue:

Per tale ambito il PTC indica, oltre alla necessità di riorganizzare la funzionalità del porticciolo, sia per la pesca che per il diporto con la contestuale possibilità di risistemare il tratto di lungomare dalla peschiera alla Capitaneria di Porto, anche l' esigenza di aumentare la sicurezza interna al bacino attraverso la realizzazione di una diga di sottoflutto; a questo proposito le valutazioni fatte per il progetto presentato nel 2007 avevano evidenziato le difficoltà di conseguire un punto di equilibrio tra le esigenze di messa in sicurezza dello specchio acqueo e l' altrettanto forte esigenza di cautela di natura paesistica nella realizzazione del molo sottoflutto che non compromettesse l' immagine e l' identità del borgo e del suo rapporto visivo con il mare.

In conseguenza a ciò Il Comune con DCC n.60/2010 aveva revocato lo SUA volto alla ristrutturazione del porto a suo tempo adottato con DCC n.14/2005 per il quale era stato avviato procedimento di Conferenza dei Servizi ex art 59 LR 36/'97 mai formalmente concluso con conseguente inefficacia delle previsioni per decorrenza delle relative misure di salvaguardia.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO — Data - IL SEGRETARIO

(Arch. Maurella Pressato) — 23/11/2012 (Roberta Rossi)

Con procedimento di Intesa Stato/Regione conclusasi con provvedimento prot. 8767 del 14/12/2007 è stato approvato il solo prolungamento della diga di sopraflutto (già realizzato) stralciando la diga di sottoflutto e chiedendo che venissero studiate soluzioni alternative non impattanti sotto il profilo paesistico , per risolvere il problema della sicurezza dello specchio acqueo.
La possibilità di un ampliamento attraverso la realizzazione di un molo sottoflutto deve essere pertanto valutata dal punto di vista idraulico al fine di evitare effetti di sottrazione di spiaggia sul quartiere Ghiaia oggetto di interventi di consolidamento e ripascimento strutturale e garantire l''accessibilità in sicurezza in ogni condizione di mare, trattandosi di porto rifugio .

La disciplina indicata nel progetto preliminare del PUC relativamente **all' ambito AR OP6 portuale non risulta corrispondente alla sopra richiamata disciplina del PTC della Costa.**
Il progetto definitivo di PUC deve quindi, in coerenza con le indicazioni del Piano della Costa, definire gli elementi guida invariabili e le prestazioni ritenute essenziali demandando invece alle successive pertinenti procedure approvative la valutazione dell' ammissibilità delle diverse soluzioni progettuali espresse dalla disciplina d' ambito .

- Riguardo poi all' **ambito Ar1 area ex cantieri Spertini e area Valletta, posto che in coerenza con le indicazioni del PTC della Costa**, il progetto in questione deve osservare :

1. la prescrizione di non avanzare la attuale linea di **"riva artificiale"** (secondo quanto indicato dal Piano di Tutela dell' Ambiente marino e Costiero e ribadito dal piano della Costa) intesa quale separazione tra costruito e spiaggia, comportando piuttosto un arretramento dell'attuale limite delle aree costruite nelle parti che allo stato attuale risultano più avanzate, come nel caso dell'area degli ex Cantieri Spertini, in coerenza anche con la funzione attribuita all' ambito, determinando quindi da un lato la restituzione all'arenile di una quota parte dell' attuale piazzale asfaltato e dall'altro congruenti azioni di compensazione nelle parti ove l'area occupata dalle costruzioni esistenti risulta di minor profondità al fine di conseguire un ridisegno più organico ed unitario dell' ambito AR1 e soprattutto del profilo della spiaggia;
2. quanto previsto dalla **legge regionale n. 21/'12 modificativa della LR 13/'99 "** ***disciplina delle funzioni in materia di difesa della costa, ripascimento arenili, protezione ed osservazione dell' ambiente marino costiero, demanio marittimo e porti*****"** che, in particolare all' art 11 quinquies 1, che sulle spiagge e sulle scogliere ammette soltanto:

- *la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti non in muratura che devono essere smontati e rimossi dal sedime demaniale qualora al di fuori della stagione balneare non svolgano l' attività in oggetto della concessione demaniale marittima…*
- *la realizzazione di nuove costruzioni e manufatti in muratura solo quando si tratti di opere pubbliche, di adeguamento tecnologico e igienico sanitario interrate derivanti da obblighi di legge, nonché di rilevante interesse pubblico connesse all' attuazione di interventi previsti nella pianificazione urbanistico territoriale che conseguano la positiva pronuncia di valutazione di impatto ambientale.*

È da evidenziare, **con riferimento alle competenze paesaggistiche riservate alla Regione sulle aree del demanio marittimo**, ai sensi della L.R. 13/1999 e s.m., che la previsione in sostituzione ed ampliamento dell' edificio detto Valletta (S2) connesso agli interventi sull' area dell' ex cantiere Spertini (S1) e correlato a quelli nelle strutture dei bagni contigui (S3 - Bagni Rosa ed S4 - Bagni Sirena) **non risulta nei termini proposti dal PUC compatibile con l'esigenza di mantenere un contenuto livello di edificazione nell'ambito,** che costituisce parte integrante del quadro paesaggistico dell' ambito retro portuale, in quanto i quantitativi di SLA ammessa e le altezze previste presuppongono una occupazione sostanziale dell' area in contrasto sia con quanto prescritto dalla legislazione e pianificazione regionale sopra richiamata che con gli obiettivi dichiarati dalla CA di una restituzione dell' ambito ad un uso prioritario di tipo balneare ricreativo nonché con la volontà di mantenere libere le visuali e di ridurre la parte costruita al fine di favorire l' incremento dell' ampiezza della spiaggia.

Il divieto di realizzare ulteriori costruzioni sulla spiaggia, come più sopra disposto dalla legge regionale, unitamente alla condizione di non avanzare l' attuale linea di riva artificiale e di salvaguardare le principali visuali pubbliche dalle percorrenze limitrofe, prevedendo pertanto altezze contenute, devono costituire elementi guida nella definizione di questo tratto di litorale.

Le dimensioni ridotte dell' area degli ex cantieri (circa 1700 mq come risulta da PUD redatto dal Comune ed approvato con prescrizioni dalla Regione con Atto Dirigenziale n. 2133 del 2/8/2010) e delle aree contigue, e la necessità di contenere in 1,3 metri (rispetto alla QR=3,3 m slm), l' altezza max in tale porzione, e non maggiore dell' esistente, nel settore contiguo, non consentono infatti la realizzazione della superficie proposta dal PUC, se non a fronte di una occupazione elevata del litorale e di un eccessivo sviluppo in altezza dei nuovi volumi.

Conseguentemente per le sopra riportate considerazioni sono da escludere le possibilità edificatorie (1200mq + 800 mq) previste dal progetto preliminare del PUC per i contigui Bagni Serena e Bagni Rosa mentre la quota relativa ai settori S1 - ex Spertini e S2 - Valletta (4500 mq) nel progetto definitivo di PUC deve essere riconsiderata valutandone la fattibilità in rapporto alle indicazioni sopra definite (da prefigurare attraverso la definizione di un progetto norma) nel presupposto che non potrà comunque essere ritenuta ammissibile per tali settori una quota superiore ad **1/3 di quella attualmente proposta** (da considerare comprensiva dell' esistente e subordinata ad una riqualificazione globale dell' area); si richiamano inoltre le limitazioni sopra indicate relativamente alle funzioni ammissibili nelle aree del demanio marittimo .
E' in particolare da escludere da tale ambito la possibilità di realizzare parcheggi pubblici in struttura in ragione anche della vicinanza ad altre strutture a parcheggio pubblico in fase di realizzazione.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

In ogni caso il progetto di riqualificazione dell'ambito Ar1 sarà oggetto delle debite valutazioni nel procedimento che il Comune ha attivato in applicazione delle disposizioni di cui al DPR 509/1997, di cui sono stati sospesi i termini per la conclusione della fase preliminare proprio al fine di provvedere al debito adeguamento del progetti presentati prescrizioni del PUC e del PTC della Costa.

- **L' ambito AR OP2 ambito di riqualificazione di Punta Pedale risulta interessato :**

- dalle previsioni dello SUA approvato con Conferenza dei Servizi corrispondente all' impianto di depurazione, alla realizzazione di un parcheggio in struttura per 200 posti auto e di una nuova struttura destinata a ospitare i servizi per la fruizione del Parco di Portofino (Porta del Parco)
- ricedente in ambito di approvazione regionale sia sotto il profilo urbanistico/territoriale che paesistico/ambientale ai sensi art 68 comma 4 delle NA del PTCP vigente in quanto intervento ricadente in ambito di trasformazione sotto il profilo geomorfologico
- ricompreso in ambito ISCE del PTCP ed interessato da vincolo paesistico-ambientale ai sensi art 136 DLgs 42/2004
- ricompreso in area appartenente al demanio marittimo

La disciplina dell' ambito dovrà essere pertanto adeguata ai contenuti dello SUA approvato con DCC n.21 del 28/4/2004 integrato con quanto previsto dalla scheda specifica contenuta nella variante al PTC della Costa con conseguente adeguamento della disciplina proposta in tal senso. La scheda come rielaborata richiama inoltre le valutazioni, svolte nell' ambito della procedura di competenza, che hanno messo in evidenza la presenza di posidonia in prossimità del rilevato in espansione verso levante. In termini cautelativi anche allo scopo di non alterare ulteriormente la dinamica costiera rispetto a quanto già fatto con la realizzazione del rilevato, delle strutture del Covo e delle opere accessorie al piede, non è auspicabile prevedere opere di protezione anche solo di uno scivolo/scalo di alaggio/varo. La funzione di rimessaggio potrebbe essere individuata in alternativa all'uso del parcheggio interrato ad esclusivo vantaggio delle automobili conferendo le imbarcazioni via terra.

- **L' ambito di conservazione e di riqualificazione della fascia costiera del sistema balneare AC F CB** risulta nel progetto preliminare di PUC inoltre disciplinato dall' art 24 con riferimento agli stabilimenti balneari (24.1) alle modalità di intervento sulle strutture balneari esistenti (24.2) e sulle spiagge libere attrezzate (24.3) . Il Comune di Santa Margherita risulta inoltre dotato del **piano di utilizzo delle aree demaniali marittime (PUD)** ai sensi della legge regionale n. 13/'99 come da ultimo modificata dalla LR 22/'08 e dalla LR n 21/'12 approvato con prescrizioni dalla Regione con atto dirigenziale n 2133 del 2/8/2010

Con riferimento alla disciplina proposta si rilevano alcuni punti che necessitano di un correttivo. In particolare:

- la realizzazione di pontili al servizio della balneazione e per l' attracco di natanti non può essere estesa per ogni stabilimento balneare
- la visibilità verso il mare deve essere finalità da salvaguardare in ogni intervento per strutture balneari
- deve essere prevista la realizzazione anche di cabine (oltreché di servizi igienici) accessibili alle persone diversamente abili
- la quantità di docce e servizi igienici deve essere prevista nei rapporti definiti da ASL
- le modalità dio intervento sulle strutture balneari esistenti (art 24.2)dovranno essere rese coerenti con i contenuti della recente legge regionale 21/'12 nonché coerenti con i criteri d' intervento elaborati dalla Regione (con riferimento in particolare a strutture inamovibili, strutture di fondazione….). Analogamente si richiamano i criteri recentemente approvati dalla Giunta regionale .

CARICO INSEDIATIVO

Il territorio comunale è stato suddiviso in 10 organismi territoriali elementari (OTE) rispetto ai quali è stata valutata la ripartizione della popolazione, pari a 10.145 al 2008, nonché si sono basate le analisi per quanto riguarda il patrimonio abitativo (abitazione occupate/non occupate pari rispettivamente a 4727/4576 al 2001), la ripartizione quantitativa e tipologica dei servizi esistenti e di previsione e la dotazione di posti attuali ed in incremento in strutture alberghiere esistenti (AR-DA).
Rispetto a tale dato di partenza il PUC stima in 26.502 gli abitanti complessivi insediabili come risultato della sommatoria delle azioni ammesse dal Piano in termini sia di massimo recupero dell' esistente, che di nuova previsione e interventi di sostituzione edilizia nonché comprensivo anche della quota derivante dal potenziamento dell' offerta alberghiera e dall' occupazione delle seconde case.
Tale dato peraltro, organizzato per OTE risulta di difficile lettura ed incompleto , non riportando le percentuali relative ai diversi ambiti di Conservazione e Riqualificazione, non specificando se il dato è comprensivo anche degli interventi di recupero ed integrazione ammessi dal Piano nelle zone agricole e trascurando la quota relativa alle attività produttive.
Il progetto definitivo di PUC dovrà dare evidenza a fronte dell' incremento sopra indicato della quota derivante dalle previsioni/azioni di Piano nelle diverse categorie di funzioni rispetto invece al dato attuale anch' esso suddiviso ed analizzato nelle sue diverse componenti .
Il trend di crescita insediativo prefigurato dai dati attuali del PUC non operando tale distinguo risulta pertanto eccessivamente approssimativo e conseguentemente difficilmente valutabile.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Norme di conformità e congruenza

Si evidenzia innanzitutto la necessità che il progetto definitivo di PUC indichi con riferimento allo stato di attuazione del PRG vigente anche i procedimenti in oggi in corso di definizione (istanza, adozione, esame CE..) o di attuazione, eliminando in particolare eventuali incongruenze laddove pur richiamando strumenti attuativi in oggi operanti le schede di PUC riportano ulteriori dati e parametri talvolta con questi discordanti.

Premesso che il progetto definitivo di PUC dovrà addivenire ad un completo riallineamento delle proprie definizioni (Capo II) rispetto a quelle oggetto della LR 16/'08, come recentemente modificata con LR 9/2012, si segnala nel contempo la necessità di una semplificazione della normativa proposta laddove disciplina lo stesso elemento costruito in punti diversi del corpo normativo con conseguente contraddizioni e possibili incertezze applicative (esempio, manufatti leggeri art 23.1, pertinenze art 7.24, elementi di arredo spazi esterni, pertinenze, manufatti minori art 7.28, serre pag 20 e pag 35,…)

Art 6 – i margini di flessibilità previsti dal PUC di modificabilità della perimetrazione di ambiti di riqualificazione fissata in 20 m risulta eccessiva dovendo il progetto definitivo di PUC ridurre tale margine
Art 8.11 la definizione di manufatto incongruo deve essere precisata in quanto, come evidenziato nelle precedenti valutazioni, eccessivamente generica
Art 9.1.3 con riferimento alle categorie ricettive individuate dal PUC si richiamano le più puntuali indicazioni contenute nella LR 2/'08
Art 11.1 deve essere chiarito il contenuto dell' ultimo comma in quanto di incerta lettura
Art 11.4 la possibilità di realizzare parcheggi in struttura interrata deve essere predefinita sia in termini localizzativi che di parametri di riferimento
Art 11.4.3 la disciplina risulta di esito incerto laddove consente incrementi della SA esistente del 30% ovvero in deroga la sopraelevazione dei fabbricati esistenti o ancora la successiva definizione di parametri diversi con procedimento di variante ai sensi dell' art 43 della LR 36/'97
Art 11.4.7 la disciplina consente la trasformazione d' uso finale in residenza senza però tener conto di tale incremento nella stima del carico insediativo
Art 11.4.10 le possibilità di ampliamento previste dal PUC (+ 30% SA o rinvio a successiva variante ai sensi dell' art 43 della LUR per definizione parametri) devono essere meglio rapportate alle caratteristiche (urbanistiche e paesistiche) dell' ambito di intervento
Art 11.4.15.1 Art 11.4.17 - la possibilità prevista nelle norme di operare sul patrimonio pubblico nella disponibilità della CA qualora venga ceduto al privato (con superfici non superiori a 200 mq) , con motivazione di interesse pubblico e con destinazione finale dell' ambito liberato a SIS, attraverso interventi di demolizione e trasferimento delle volumetrie in altro ambito (vengono esclusi gli ambiti AC TNI, AC TNI A, AC SA, AC NF, AC SV RC, AC SV LP, AC SU PR e ANICE, ANIMA, ISMA CPA ISMA saturo, SU e TU) nonché nel caso di cessione e demolizione di fabbricati per opere di interesse pubblico la possibilità di ricostruire in lotti minimi di 500 mq detta SA con incremento del 35%, (ridotto al 20% nel caso di fabbricato a destinazione d' uso diversa) , nel raggio di 300 m. dal sedime originario ovvero anche oltre con riduzione dell' incremento al 10% e nel caso di destinazione non residenziale trasferibilità e contestuale cambio d' uso del 70 % dell' originaria SA (vengono esclusi gli ambito AC TNI, AC TNI A, AC SA, AC SV RC, AC SV LP) non può nei termini generali proposti dal piano essere ammessa in quanto eccessivamente vaga e conseguentemente dovrà nel progetto definitivo di PUC essere maggiormente circoscritta
Art 11.6 la possibilità di realizzare strutture per parcheggi privati e di uso pubblico in interrato deve essere maggiormente circoscritta
Art 12.5.4 la possibilità di realizzare nuovi tracciati deve essere valutata in rapporto alla presenza di aree SIC ed ai regimi paesistici vigenti
Art 14 non è chiara l' applicazione di tale articolo in relazione a quanto indicato all' art 3.2
Art 15 deve essere ridotta la variabilità del perimetro degli ambiti indicata nel PUC pari a 10 metri
Art 16 non si condivide l' ulteriore premialità del 5% della SA indicata per prestazioni energetiche
Art 19 e art 19.1 - disposizioni generali formazione piscine private – ammesse in tutto il territorio comunale ad eccezione ambiti AC TNI, AC TNI A, AC SA, AC SU PR, AR AP e AC AP, (con SA max 60 mq profondità max 2 m.) - deve essere meglio disciplinata nonché ponendo regole più precise in rapporto alle caratteristiche del terreno ed alla classificazione paesistica
Art 27 le destinazioni d' uso ammesse nonché la possibilità di realizzare o adeguare i tracciati stradali devono essere limitate a quelle maggiormente coerenti con i caratteri dei luoghi e con la connotazione di territorio agricoli. La possibilità di realizzare autorimesse interrate e nuove volumetrie al servizio del fondo deve essere rivista in funzione della classificazione paesistica dei luoghi. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente devono essere ricalibrati in funzione di quanto oggetto di precedente valutazione generale relativamente alle zone agricole.
Deve essere inoltre estesa la condizione di asservimento del fondo anche ad interventi diversi dalla RIE
Art 30 e successivi (AC SA – AC NF – AC SV RC – AC SV LP…) ridefinire possibilità di intervento secondo valutazioni generali sopra riportate relativamente al patrimonio edilizio esistente con particolare riguardo a interventi di RE e RIE ovvero cambi d' uso per fabbricati non aventi tale destinazione all' atto di adozione del Piano quasi sempre ammessa dal PUC
Capo III - sistema dei servizi e delle infrastrutture - posto che il PUC non predefinisce i parametri che regoleranno la realizzazione delle strutture a servizi demandando le attuali norme al procedimento di variante ex art. 43 la loro definizione ovvero la quantificazione di ampliamenti superiori a quelli fissati dal preliminare si richiama la necessità che gli stessi vengano valutati con particolare attenzione in rapporto alla classificazione paesistica vigente ovvero alla presenza di vincoli ambientali specifici.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

Considerazioni finali

Il parere che l'Amministrazione Regionale é chiamata a rendere sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale è correlato alle competenze ad essa riservate dalla legislazione vigente, agli atti di programmazione e pianificazione ad oggi predisposti dalla Regione nonché, con riferimento alla funzione di indirizzo e coordinamento attribuita nel sistema delle autonomie locali, a norma degli articoli 39 c.1 e 40 della citata legge urbanistica regionale 4 settembre 1997 n. 36 e s.m.

I profili di competenza sono, pertanto, costituiti dalle indicazioni desumibili dai piani e programmi operanti o in corso di formazione, nonché in particolare da una valutazione del progetto in rapporto al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, con specifico riguardo alla proposta di variante contenuta nel progetto in esame, alla coerenza delle previsioni di Piano con lo strumento sovraordinato nonché con riferimento a quelle modifiche al PTCP che pur se non espressamente indicate sono da apportare al fine di una più aggiornata e maggiormente coerente lettura del territorio comunale che richiede , nel caso del comune di Santa Margherita Ligure, in ragione delle valenze paesistiche un pertinente grado di tutela.

Di seguito si riportano pertanto le indicazioni che con riferimento ai profili di specifica competenza della Regione, **hanno carattere vincolante e non sono pertanto da intendersi suscettibili di modificazione da parte del Comune anche in accoglimento delle osservazioni presentate nei confronti del Progetto Preliminare e di quello Definitivo del PUC,** precisando nel contempo che le ulteriori indicazioni sopra formulate nell' ambito della relazione istruttoria sono da considerarsi espresse a carattere propositivo e come segnalazione al Comune di profili che richiedono adeguate soluzioni ovvero l' esplicitazione delle motivazioni del Comune al mantenimento delle correlate previsioni.

Dalle considerazioni precedentemente svolte emerge che il progetto preliminare del PUC di Santa Margherita Ligure **si pone in sostanziale coerenza con le indicazioni della LUR**, con gli obiettivi individuati dallo stesso nonché con le indicazioni e gli indirizzi della pianificazione regionale. Peraltro al fine di addivenire ad una complessiva compatibilità dello stesso con la pianificazione sovraordinata nonché ad una completa rispondenza alla legislazione regionale vigente è necessario che il progetto definitivo di PUC venga integrato e/o modificato nelle parti di seguito sinteticamente riportate:

- **Per quanto concerne il rapporto con il Piano Territoriale Coordinamento Paesistico** occorre che il progetto definitivo **da un lato elimini le situazioni di potenziali non coerenza della disciplina degli ambiti di presidio AC TPA S (con particolare riferimento agli interventi di sostituzione, integrazione edilizia, traslazione e contestuale cambio d' uso) con il regime normativo ISMA ed in particolare con i nuovi regimi ISMA saturo ed ISMA CPA,** (introdotti con la recente variante di salvaguardia della fascia costiera DCR n.18/'11) e dall' altro meglio specifichi e maggiormente differenzia le possibilità d' intervento sul patrimonio edilizio in ambito urbano al fine di conseguire una maggiore aderenza degli stessi in rapporto ai diversi regimi di conservazione IU, e PU (ambiti AC SA/IU, , ...) o di mantenimento SU, NIMA, ISMA o IDMA (ambiti AC SA/SU, AC NF/NIMA, AC SV LP/ IDMA…) . In particolare per il territorio extraurbano il condivisibile obiettivo di ridurre la compromissione di ulteriore territorio aperto e nel contempo favorire il recupero dell' esistente dovrà in particolare essere supportato da una disciplina più aderente alle caratteristiche dell' immobile in cui si interviene (abaco o censimento) , al regime paesistico in cui il manufatto ricede (ANIMA, ISMA, ISMA saturo o ISMA CPA) alla eventuale presenza di vincoli paesistici (ai sensi DLgs 42/2004 e successive integrazioni) nonché tenendo conto della vocazione agricola (APA) o di presidio (AC TPA S) riconosciuta dal Piano all' ambito di appartenenza e da garantire attraverso la necessaria convenzione. Nel contempo si ritiene necessario che il Progetto definitivo di PUC identifichi e proponga ai fini del rilascio del necessario nulla osta (di cui art. 72 della LR 36/1997) oltre alla proposta riclassificazione dell' ambito ISMA (corrispondente all' area SIS in loc. corsa dell' Oro) anche le ulteriori varianti (es. da IDMOA a ISMA) che sulla base delle valutazioni sopra rese sono ritenute necessarie ed opportune in quanto volte ad ottenere un adeguato livello di tutela per quelle parti di territorio che a scala urbanistica il Progetto Preliminare di PUC già peraltro riserva a territorio agricolo o non insediabile.

- Con riferimento al **Piano territoriale della Costa** (come modificato dalla variante recentemente adottata con DGR n. 936/'11 ed oggi operante in salvaguardia), alla **legislazione vigente in materia di demanio marittimo** (LR 13/'99 come modificata dalla LR 21/'12) **nonché ai criteri operativi approvati dalla Regione Liguria** è da richiamarsi integralmente quanto in precedenza evidenziato per gli ambiti ARO P6 Porto Turistico, AR1 ambito di riqualificazione ex cantieri Spertini e Valletta, AR OP2 ambito di riqualificazione Punta Pedale , AR OP 1 passeggiata a mare nonché AC FCB ambito di conservazione del sistema balneare da relazionare con il piano di utilizzo delle aree demaniali (PUD approvato con prescrizioni dalla regione con atto dirigenziale n. 2133/'10).

- Riguardo al rapporto del PUC con il **piano del Parco di Portofino e relativi regolamenti attuativi** il progetto definitivo di PUC dovrà essere adeguato nelle perimetrazioni ai nuovi confini delle "aree contigue" (modificate con DGR n. 333/ '12) al fine di conseguire il necessario raccordo volto a rendere coerente la disciplina di livello puntuale delle aree esterne al perimetro del Parco rispetto a quelle invece in esso ricomprese per le quali il progetto preliminare di PUC fa totale rinvio alla normativa in oggi vigente . Quanto sopra anche al fine di conseguire per l' intero territorio comunale la sub-delega ai fini delle del rilascio delle necessarie autorizzazioni paesistiche.

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO

23/11/2012 (Roberta Rossi)

- Da ridefinire nel progetto definitivo risulta inoltre la disciplina previste dal PUC per l' **ambito di riqualificazione AR OP3 relativo alla ex struttura ospedaliera in via Arpe in conformità agli esiti conclusivi del procedimento attivato dalla Regione in applicazione art 29 della LR 37/2011 e concluso con la Conferenza di Servizi deliberante in data 31 ottobre 2012.**

- Per quanto attiene infine l' adeguamento ai contenuti della legge regionale **LR 38/'08 relativa all' edilizia residenziale pubblica e relativo Programma Quadriennale Regionale 2008/2011** si fa rinvio al parere del Settore Programmi Urbani Complessi che si allega in copia; con riferimento invece all' **adeguamento alla LR 1/2008 inerente misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla programmazione turistica ricettiva** si richiama la necessità che il progetto definitivo di PUC venga modificato in conformità alla disciplina degli alberghi definita con la recente DGR n.976/2012;

- Relativamente alla **coerenza del PUC con le norme contenute nella LR 16/2007** e s.m. si segnala la necessità, oltrechè di operare un aggiornamento rispetto alla sopravvenuta LR 9/2012, anche di addivenire, in rapporto ai vari ambiti di conservazione e di riqualificazione, ad una specifica e puntuale disciplina dei tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente e dei relativi limiti, non essendo sufficiente il mero rinvio alle definizioni degli interventi previsti nella legge regionale, nel senso che per ogni ambito dovrà essere chiarito quali dei vari interventi in cui è articolata la ristrutturazione edilizia, a norma dell'art. 10 della L.R. 16/2008 e s.m., si intende consentire. Analogamente dovrà essere precisata la definizione di manufatto incongruo, in oggi troppo generica, anche ai fini della disciplina della sostituzione edilizia.

- Con riguardo **agli artt. 35 e 36 della LUR** che definiscono rispettivamente i caratteri che devono configurare i territori di produzione agricola e di presidio si evidenzia che il progetto definitivo di PUC individui ambiti effettivamente coerente con i dettami della legge regionale (riclassificando pertanto le aree che pur ricomprese in oggi nella categoria del presidio presentano piuttosto caratteristiche proprie di zone residenziali) . Si richiama inoltre la necessità che il progetto definitivo di PUC individui specifici ambiti di produzione agricola non potendosi per essi fare rinvio a successiva autonoma procedura di variante

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Sulla base delle considerazioni sopra formulate si esprime **parere favorevole sul Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Comunale di Santa Margherita Ligure** in quanto coerente con le indicazioni e gli indirizzi della pianificazione e della programmazione regionale a condizione che nella redazione del progetto definitivo vengano recepite le prescrizioni in precedenza formulate nonché vengano apportati i correttivi riportati nelle considerazioni finali fermo restando l' obbligo di conseguire , prima dell' approvazione del progetto definitivo del PUC il nulla osta regionale per le varianti al PTCP alla luce delle valutazioni come sopra espresse.

F.to IL SEGRETARIO
(Dott.ssa Maria Carmen Tanasi)

F.to IL PRESIDENTE
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Allegato: Parere del Settore Programmi Urbani Complessi prot. IN/2012/24413 del 14.11.2012, pervenuto in data 15.11.2012.

FINE TESTO

Data - IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(Arch. Maurella Pressato)

Data - IL SEGRETARIO
23/11/2012 (Roberta Rossi)