REGIONE LIGURIA

DIPARTIMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, URBANSITICA

Genova, 15.10.2012

Prot. NP/2012/19334

Class. G11.6.2
Fascicolo n. 131/2012
Pratica n.3130

Settore Urbanistica e Tutela del Paesaggio

Relazione tecnica

PROGRAMMA DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI DI IMMOBILI NON STRUMENTALI.
Procedura ai sensi dell'art. 29 della LR 37/2011

OGGETTO: SANTA MARGHERITA LIGURE (GE)
EX OSPEDALE SITO IN VIA FRATELLI ARPE

PREMESSE

Con D.G.R. n. 682 del 17.6.2011, ad oggetto "Attuazione del Capo III della legge finanziaria regionale n. 22/2010 – provvedimenti in materia di patrimonio", la Giunta regionale ha:

- approvato l'elenco dei beni immobili di proprietà delle Aziende sanitarie e degli enti equiparati per i quali le stesse Aziende, ai sensi dell'articolo 22 della L.R. n. 22/2010, hanno programmato l'alienazione, previa eventuale dismissione e/o valorizzazione;
- rinviato a successivo provvedimento la definizione dettagliata delle modalità attuative di detto art. 22 della L.R. n. 22/2010, sulla base di una valutazione adeguata del portafoglio complessivo dei suddetti immobili e delle molteplici specificità e problematiche che lo contraddistinguono;

Con D.G.R. n. 1713 del 29.12.2011 la Giunta regionale, in attuazione dell'art. 22 della medesima l.r. n. 22/2010 ha::

- approvato l'alienazione ad ARTE Genova dei beni immobili di cui alla citata D.G.R. n. 682/2011, inserendo altresì nell'operazione, al fine di incrementare il portafoglio immobiliare, una serie di beni immobili di proprietà regionale già inseriti nei Piani delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari dei beni immobili della Regione redatti ai sensi e per gli effetti dell'art. 58 del D.L. n. 112/2008, convertito con L. n. 133/2008, relativi agli anni 2009, 2010, 2011 e 2012, per un importo complessivo di Euro 76.183.558,72, di cui Euro 15.158.701,63 relativi ai beni di proprietà regionale;
- rinviato a successivi provvedimenti le disposizioni inerenti l'operazione di valorizzazione, realizzate anche ai sensi degli artt. 22 e 23 della l.r. n. 22/2010 e dell'art. 29 della 27.12.2011 n. 37 "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale della Regione Liguria – Legge Finanziaria 2012", dei beni oggetto della vendita ad ARTE Genova, dando mandato al Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica di concerto con la Direzione Centrale Risorse Strumentali, Finanziarie e Controlli per il tramite del Settore Amministrazione Generale, di predisporre uno schema di programma inerente l'operazione di valorizzazione di che trattasi da sottoporre alla Giunta regionale, avvalendosi della Cabina di regia;

In data 30.12.2011 è stato stipulato atto di trasferimento di beni immobili ai sensi del d.l. 25 settembre 2001 n. 351, dei beni di cui trattasi tra Regione Liguria ed ARTE Genova, rep. n. 15319,

fasc. n. 6787, la quale ne è pertanto divenuta proprietaria;

La L.R. 27.12.2011 n. 37 all'articolo 29 prevede, al comma 1, che gli immobili non strumentali di proprietà della Regione, degli enti appartenenti al settore regionale allargato e degli enti strumentali, delle province e dei comuni possono essere inseriti nel programma delle alienazioni e valorizzazioni, approvato ogni anno dalla Giunta regionale sentita la Commissione consiliare competente, dalla Provincia e dal Comune ed avente ad oggetto i beni immobili non strumentali all'esercizio delle rispettive funzioni istituzionali, ivi compresi quelli per i quali la funzione a servizio pubblico sia venuta meno a seguito di cessazione della relativa funzione. A corredo del programma ciascuna Amministrazione allega una scheda recante l'ubicazione degli immobili, i dati catastali, il relativo valore, la disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area e la nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile in applicazione dei presupposti di cui al comma 2 e la relativa disciplina. Il comma 2 dispone che gli immobili inseriti nel programma predetto possono assumere le destinazioni d'uso urbanistiche previste nei vigenti piani urbanistici comunali nelle aree contigue purché aventi caratteristiche strutturali e tipologiche compatibili con le nuove funzioni. Il provvedimento di approvazione del programma indica la percentuale pari al 10 per cento dell'incremento di valore da ricavarsi dall'alienazione degli immobili da devolvere al Comune interessato;

Atteso che ARTE Genova, con nota prot. n. 3156 del 7.5.2012 ai sensi del soprarichiamato art. 29 della l.r. n. 37/2011, ha richiesto l'inserimento nel programma delle alienazioni e valorizzazioni di un secondo lotto di beni di seguito indicati, tra quelli di cui al sopraindicato atto di trasferimento in data 30.12.2011, fatta salva la possibilità di ulteriori richieste di inserimento:

- Comune di Savona: terreno sito in Via Nizza senza numero civico
- Comune di Savona: Villa Zanelli in Via Nizza 33
- Comune di Varazze: centro diurno Alzheimer in Via Calcagno 4
- Comune di Varazze: RSA in Via Calcagno 4
- Comune di Recco: ex ospedale in Via Dona A. Polleri
- Comune di Santa Margherita Ligure ex ospedale in Via Fratelli Arpe

Con DGR n.611 del 29.5.2012 la Giunta regionale ha approvato, visto il verbale della seduta della Cabina di Regia del 8.5.20121 e il parere espresso favorevolmente ed a maggioranza dalla II e dalla VI Commissione Consigliare nella seduta congiunta del 25.5.2012, le schede normative degli immobili sopra indicati, costituenti il primo stralcio del programma delle alienazioni e valorizzazioni ai sensi dell'art. 29 della l.r. n. 37/2011, in cui sono contenuti i seguenti elementi:

- ubicazione degli immobili,
- dati catastali,
- relativo valore,
- disciplina urbanistico-edilizia, paesistica e territoriale vigente nella relativa area
- nuova destinazione d'uso urbanistica ammissibile ai sensi del medesimo art. 29, comma 2;

Il Comune di Santa Margherita Ligure è dotato di PRG approvato con DPGR n. 965 del 13.11.1995, soggetto a revisione e con DCC n. 18 del 11.4.2012 ha adottato il progetto preliminare di PUC.

Con nota PG/2012/91091 del 12.6.2012 la Direzione Generale del Dipartimento Pianificazione Territoriale, Urbanistica ha invitato il Comune di Santa Margherita Ligure ad effettuare gli adempimenti previsti dal comma 5 e seguenti dell' art. 29 della LR 37/2011.

Con DCC n. 38 del 25.7.2012 il Comune ha espresso il proprio orientamento rispetto al programma per le alienazioni e valorizzazioni regionale secondo stralcio e alla variante urbanistica sottesa all'immobile dell'ex ospedale sito in Via Fratelli Arpe, disponendo per l'indizione della conferenza dei servizi e chiedendo la modifica della disciplina urbanistica proposta dalla Regione come indicato negli atti allegati alla medesima deliberazione comunale.

Con nota n.23204 del 7.8.2012 il Comune ha trasmesso la DCC n. 38 del 25.7.2012 ed ha convocato la conferenza di servizi prevista dal citato art. 29 della LR 37/11 per il 10.8.2012, il cui verbale è pervenuto con nota n. 23930 del 14.8.2012.

Con nota n.27498 del 21.9.2012 il Comune di Santa Margherita Ligure ha trasmesso la certificazione delle avvenute pubblicazioni degli atti di conferenza, depositati dal 24.8.2012 all'8.9.2012 per 15 gg. consecutivi, senza che siano pervenute osservazioni.

In data 27.9.2012 la presente procedura è stata sottoposta alla valutazione della Commissone di Lavoro CT36 istituita per le pratiche urbanistiche non soggette al parere del CTR che ha reso il proprio assenso alla variante sottesa alla valorizzazione del bene in argomento, con le relative modifiche introdotte per tenere conto dei rilievi espressi dal Comune di Santa Margherita Ligure ma nei limiti ivi indicati al fine di non snaturare la disciplina urbanistica come proposta dalla Giunta regionale con la citata D.G.R. n. 611/2012.

Dati generali del bene oggetto di valorizzazione

Il Bene in argomento oggetto di valorizzazione è individuato al NCT al fg. 6 mapp.le 1540, su cui insiste un complesso immobiliare che si articola in un corpo principale di sei livelli fuori terra ed uno retrostante di dimensioni inferiori, aventi superficie di 5.700 mq lordi e terreni annessi di 2.420 mq, precedentemente utilizzato interamente come ospedale e ad oggi in parte a piastra ambulatoriale (piano terra e primo piano) dall'ASL 4.

Nella proposta regionale non si prevede la chiusura di detta piastra ambulatoriale in quanto è previsto il suo mantenimento in condizione di piena efficienza, al piano terreno dell'edificio sino alla data di dichiarazione di inizio lavori da parte del soggetto attuatore, fatta salva la possibilità che la stessa struttura sanitaria sia preventivamente ricollocata da parte della competente ASL in altro edificio all'intermo del territorio comunale di Santa Margherita.

REGIME URBANISTICO E DI VINCOLO VIGENTE

- **PRG - approvato con DPGR n. 965 del 13.11.1995**: il bene ricade in zona SC – zone per servizi pubblici di quartiere, disciplinata dall'art. 43 delle NTA, cartografato con la sigla H;
- **PTCP - l**'immobile ricade in ambito TU disciplinato dall'art.38 delle NA di PTCP in cui sono compresi i tessuti urbani e gli ambiti di territorio in cui prevalgono le più generali problematiche di ordine urbanistico, non sono soggette a specifica ed autonoma disciplina paesistica.
- Soggetto a vincolo paesaggistico in quanto l'area dove si colloca il bene risulta ricadente in parte nel caso di cui alla lettera c) – distanza da corsi d'acqua pubblici - dell'art. 142 del D.Lgs 42/04

VARIANTI AL PRG

La disciplina urbanistica proposta è la seguente:

- Destinazione d'uso proposta: Residenza privata libera con contestuale quota di residenza in regime convenzionato a favore di soggetti residenti nel Comune di Santa Margherita in misura non superiore al 10%/Strutture Turistico Ricettive/Terziario/Servizi pubblici e privati/Parcheggi pubblici e privati anche in struttura interrata nell'ambito del lotto.
- Modalità di intervento: ristrutturazione edilizia o sostituzione mediante demolizione e ricostruzione. Taglio minimo degli alloggi/unità 38 mq. Realizzazione di autorimesse interrate nelle aree esterne.
- Parametri urbanistici: nel caso di ristrutturazione edilizia è possibile l'incremento volumetrico fino al 10% del volume esistente in connessione con il miglioramento e/o adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative; è altresì ammesso l'incremento

della superficie per realizzazione di balconi in corrispondenza del fronte posteriore; - nel caso di sostituzione edilizia è ammessa la ricostruzione della volumetria esistente incrementata non oltre il 10%, ferma restando l'altezza massima dell'edificio preesistente ed il rispetto dei parametri di distanza dalle costruzioni stabiliti dalla vigente legislazione in materia.

Possono essere realizzate costruzioni in sottosuolo da destinare a parcheggi privati.

- Dotazione di Servizi e Infrastrutture: alloggi di edilizia residenziale pubblica nella misura massima stabilita dalla vigente legislazione regionale in materia; - altre dotazioni di servizi di urbanizzazione dovuti in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto di intervento, in applicazione dell'art. 29, comma 4, della L.R. 37/2011; - la piastra ambulatoriale della ASL4 per l'erogazione dei servizi di primo livello deve essere mantenuta in condizioni di piena efficienza al piano terreno dell'edificio fino alla data di comunicazione di inizio dei lavori da parte del soggetto attuatore, fatta salva la possibilità che la competente ASL4 non provveda anticipatamente alla sua ricollocazione in altro edificio dell'ambito del territorio comunale
- Prestazioni edilizie ambientali: l'intervento di ristrutturazione edilizia deve assicurare la Classe energetica più elevata richiesta dalla vigente normativa; l'intervento di sostituzione edilizia deve assicurare la classe energetica A.
- Modalità di attuazione: permesso di costruire convenzionato.
- Norme transitorie: sono ammessi interventi sino al restauro e risanamento conservativo, compresi i relativi cambi d'uso compatibili..
- Flessibilità: nel caso di demolizione e ricostruzione il nuovo edificio può essere diversamente configurato sotto il profilo architettonico e collocato all'interno del lotto di proprietà, ferma restando l'altezza massima dell'edificio esistente.
- Disciplina Paesistica Puntuale Mantenimento delle caratteristiche del fabbricato esistente nel caso di ristrutturazione edilizia, con possibile inserimento di balconi sul fronte posteriore, con caratteristiche analoghe di quelli già esistenti sul fronte principale. Mantenimento, in ogni modalità d'intervento,delle alberature di alto fusto anche tramite loro spostamento e/o sostituzione.

Con riferimento al progetto preliminare di PUC, adottato con DCC n. 18 del 11.4.2012, che destina l'ex complesso sanitario dismesso, tra l'altro, ad ambito SIS – H1 (sistema di servizi ed infrastruttura sociali e sanitarie art. 11.4.9 delle NCC) si precisa che tale disciplina, incidendo con vincoli di destinazione d'uso su beni non di proprietà del comune o di soggetti pubblici preordinati alle funzioni indicate e prevedendo, in particolare, un utilizzo per funzioni sanitarie non assistito dal conseguimento delle necessarie preventive intese con l'Amministrazione regionale competente in materia di programmazione sanitaria, deve essere resa coerente con le determinazioni al riguardo assunte dalla Regione con la medesima programmazione sanitaria e con la presente disciplina urbanistica finalizzata alla valorizzazione degli immobili non strumentali all'esercizio delle correlative attività sanitarie.

In tale senso il progetto definitivo del PUC deve recepire la disciplina urbanistica introdotta con la presente procedura di valorizzazione del bene di che trattasi comportante variante al vigente P.R.G. comunale.

VALUTAZIONI

In sede di Conferenza di servizi del 10.8.2012 si è preso atto di quanto contenuto nella DCC n.38 del 25.7.2012, in cui la Civica Amministrazione ha sostanzialmente accolto la proposta di mutamento della destinazione d'uso dell'immobile in oggetto indicato, proponendo contestualmente precisazioni e modifiche sulle prestazioni urbanistiche, sulle modalità di intervento e sui parametri urbanistici in caso di ristrutturazione e di sostituzione edilizia, come meglio contenuto nella scheda di raffronto valutata in sede di conferenza ed allegata alla citata DCC n. 38 del 25.7.2012 i cui contenuti essenziali sono di seguito riassunti:

1) La destinazione d'uso residenziale, turistico-ricettiva, terziaria proposta viene posta in sub

ordine, mentre viene evidenziata a livello primario la destinazione d'uso pari a quella dell'attuale piano terra dell'edificio, per complessivi 800 mq, da adibirsi a piastra ambulatoriale per 400 mq e la restante parte per servizi pubblici;

2) In caso di ristrutturazione edilizia dell'edificio, la superficie complessiva di 800 mq, di cui 400 mq per la piastra ambulatoriale, deve essere ceduta gratuitamente al Comune, concordandone la relativa progettazione; le restanti parti dell'immobile possono essere destinate agli usi turistico-ricettivi, terziari, residenziali, di cui non meno del 10% da destinare ad alloggi ERP da cedere gratuitamente al Comune e non meno del 15% da destinare ad edilizia convenzionata da cedere a prezzi concordati con il Comune, sulla base dei criteri da essa indicati.
3) La ristrutturazione edilizia avviene senza aumento della volumetria, mentre la Regione proponeva l'incremento del 10% in connessione con il miglioramento e/o l'adeguamento igienico e funzionale delle unità abitative da realizzare;
4) Nella sostituzione edilizia è ammessa la ricostruzione con incremento del 10% come proposto dalla Regione ed in questo caso, le prestazioni urbanistiche richieste (piastra ambulatoriale, servizi, alloggi di ERP/ERS) possono essere realizzati sempre nel lotto di proprietà ma in edifici separati da quelli destinati alle funzioni private;
5) E' ammessa la possibilità, sia nel caso di ristrutturazione edilizia che di sostituzione, di realizzare autorimesse private in struttura in sottosuolo; 130 posti auto devono essere ceduti gratuitamente al Comune per destinarli e parcheggio pubblico a rotazione;
6) Sono stabilite condizioni vincolanti per la classe energetica dell'edificio (A) anche in caso di ristrutturazione edilizia, con penali economiche a favore del Comune in caso di mancata osservanza delle condizioni;
7) Sono stabilite condizioni vincolanti della disciplina urbanistica la cui efficacia viene limitata a 5 anni, con decadenza in caso di mancata attuazione dell'intervento e applicazione della disciplina del progetto preliminare del PUC nel frattempo adottato dal Comune, per le cui destinazione d'uso non sono intervenute debite e preventive intese con la Regione in merito alle destinazioni ad uso sanitario ivi previste;
8) Sono stabiliti requisiti per l'assegnazione degli alloggi in regime convenzionato;
9) Il taglio minimo degli alloggi deve essere conforme alla vigente disciplina urbanistica comunale, con riduzione delle superfici minime del 15% per gli alloggi da destinare ad ERP e ad edilizia convenzionata
10) Per la monetizzazione degli standard urbanistici dovuti, ridotti al 50% in quanto si tratta di intervento ricadente in zona B, si applicano le vigenti disposizioni comunali;
11) Le destinazioni d'uso di tipo privato ammesse dalla disciplina urbanistica, sono definite in sede di stipula della prescritta Convenzione, con l'esatta indicazione delle quote da assegnare a ciascuna funzione (residenza, terziario, turistico.ricettivo);
12) L'altezza massima delle nuove costruzioni in caso di sostituzione edilizia, non deve superare quella dell'edificio preesistente;
13) Nel caso di ristrutturazione edilizia devono essere mantenute le caratteristiche architettoniche dell'edificio con possibile inserimento di balconi sul fronte posteriore; mantenimento delle alberature d'alto fusto, anche con spostamento/sostituzione.

In sede di Conferenza dei servizi i competenti uffici regionali hanno evidenziato gli scostamenti tra la rimodulazione della normativa indicata dal Comune con DCC n.38 del 25.7.2012 rispetto alla proposta come formulata dalla Regione con DGR n.611 del 29.5.2012, segnatamente quelli inammissibili per contrasto con la vigente legislazione in materia, ricordando che l'art. 29 della L.R. 37/2011 riserva alla Regione l'approvazione delle disciplina urbanistica oggetto del relativo procedimento.

Le modifiche come sopra deliberate dal Comune, pur nell'apparente accettazione delle destinazioni d'uso proposte dalla Regione, comportano lo stravolgimento della disciplina urbanistica da conferire all'immobile per conseguire l'obiettivo della sua valorizzazione per le finalità di pubblico interesse indicate all'art. 29 della citata L.R. 37/2011 e come tali non possono essere accolte, segnatamente quelle di cui ai punti:

1) le destinazioni d'uso urbanistiche previste per residenza, terziario e turistico-ricettivo non possono essere indicate come funzioni secondarie e subordinate rispetto alla destinazione d'uso per servizi indicata dal Comune; al contrario, la destinazione d'uso per residenza, in quanto corrispondente a quella prevalente nelle zone circostanti l'immobile, in applicazione delle disposizioni di cui al richiamato art. 29, comma 2, della L.R. 37/2011, deve essere considerata come funzione principale, mentre le altre funzioni ammesse in via subordinata ove previste nel progetto di riconversione della ex struttura sanitaria;
2) il vincolo della realizzazione della piastra sanitaria all'interno dell'edificio, nel caso di ristrutturazione edilizia, comporta un rilevante condizionamento all'utilizzo dello stesso fabbricato per le funzioni residenziali e terziarie/turistico-ricettive ammesse che, unitamente alle ulteriori funzioni per edilizia pubblica e convenzionata, renderebbero, nella sostanza, non fattibile l'intervento; solo nell'ipotesi della sostituzione edilizia con ricostruzione all'interno del lotto di proprietà di un volume dove collocare i servizi pubblici, tra i quali la prevista piastra sanitaria e gli altri servizi pubblici indicati, è accettabile la prestazione richiesta dal Comune; analogamente le prestazioni per edilizia di tipo ERP e convenzionata, rispettivamente nella misura del 10% e del 15% della superficie complessiva di intervento, a maggior ragione nell'ipotesi della ristrutturazione edilizia, sono eccessive e tali da compromettere la fattibilità economica dell'intervento, dovendosi pertanto confermare soltanto la quota del 10% per l'edilizia convenzionata in quanto compatibile con le caratteristiche della disciplina presente urbanistica; con contestuale eliminazione della quota ERP non compatibile con le caratteristiche dell'intervento, tanto più che lo stesso non è soggetto alle disposizioni di cui all'art. 26 della L.R. 38/2007 essendo sottoposto alla speciale disciplina introdotta dall'art. 29 della L.R. 37/2012;
3) Nell'intervento di ristrutturazione edilizia per poter assicurare l'assolvimento delle necessarie dotazioni igienico sanitarie e funzionali conseguenti al frazionamento della ex struttura sanitaria, occorre ripristinare la previsione di incremento del 10%, largamente inferiore al limite massimo ammesso dall'art. 9 della L.R. 16/2008 e s.m. nella misura del 20%;
4) Analogamente anche nell'ipotesi di sostituzione edilizia la percentuale di incremento volumetrico deve essere mantenuta nella misura originariamente proposta con D.G.R. n. 611/2012 nella misura massima del 10% della volumetria esistente;
5) Può essere accolta la richiesta del Comune di realizzare 130 posti auto pubblici a rotazione, ma senza la cessione gratuita al Comune, con vincolo di convenzionamento con il Comune per stabilire le tariffe, posto che la finalizzazione è quella di disporre della struttura di servizio pubblico e non già quella di incrementare il patrimonio comunale, già remunerato dalle disposizioni del ridetto art. 29 della L.R. 37/2011;
6) La classe energetica A può essere assicurata solo nel caso di sostituzione edilizia, con esclusione delle penalità economiche previste dal Comune, ma con vincolo del rispetto di tale classifica al fine del rilascio del certificato di agibilità dell'edificio;
7) La disciplina che stabilisce una efficacia temporale della normativa che viene approvata con la speciale variante urbanistica, è illegittima, non trattandosi di funzioni preordinate all'esproprio per pubblica utilità;
11) La disposizione introdotta dal Comune che subordina all'atto convenzionale la fissazione delle quantità di destinazioni d'uso private tra quelle ammesse, costituisce, nella sostanza, la negazione del diritto del soggetto attuatore dell'intervento di scegliere la destinazione d'uso più confacente tra quelle ammesse e come tale non può essere accolta;

Sono invece accoglibili, in quanto a contenuto tale da non inficiare la fattibilità dell'intervento le condizioni poste ai punti 8), 9), 10), 12) e 13.

I Settori **Valutazione Impatto Ambientale e del Ciclo Integrato delle Risorse Idriche** con nota congiunta prot. IN/2012/14068 del 19.6.2012 hanno espresso le proprie valutazioni rispetto al piano delle alienazioni regionale nei seguenti termini:

"*Gli interventi di cui al programma in oggetto consistono in ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni, con modesti incrementi volumetrici, e previsioni d'uso analoghe, in termini di carico insediativo, alle preesistenti, ed in quanto tali non rientrano nel campo di applicazione delle norme vigenti in materia di VAS. Si prende per altro positivamente atto dell'attenzione data nelle schede*

all'efficientazione energetica degli edifici.
In relazione alle problematiche legate al trattamento depurativo, si propone di integrare la scheda intervento di ARTE con il tema "Ambiente" collocando al suo interno l'esigenza legata a tale aspetto:
LR 4/2012: da applicare se l'immobile risulta ricadente all'interno dell'agglomerato (D.LGS 152/2006) e se la variante determina ***un incremento del carico inquinante****. In tal caso detto incremento dovrà trovare risposta nell'adeguato sistema depurativo esistente, In alternativa l'esistente sistema fognario depurativo dovrà essere preventivamente adeguato anche tramite ricorso a sistemi individuali di trattamento appropriato".*

Nel caso di fattispecie ed ai fini dell'approvazione della presente variante urbanistica si rileva che il Comune di Santa Margherita Ligure non rientra negli di cui alla LR 4/2012 e pertanto non è soggetto alle restrizioni in materia di incremento del carico inquinante, mentre restano valide le considerazioni rispetto alle norme vigenti in materia di VAS restano efficaci.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra premesso, considerato e valutato, tenuto conto dei rilievi espressi dal Comune di Santa Margherita Ligure nei termini e nei limiti dianzi esposti, si ritiene che le varianti sottese al programma di alienazione e valorizzazione relativo all'ex Ospedale di Santa Margherita Ligure sito in Via Fratelli Arpe siano meritevoli di approvazione ai sensi dell'art. 29 LR 37/2011 in quanto:

- le funzioni proposte sono omogenee e rispettano le zonizzazioni limitrofe, volte a creare un comparto coerente con le caratteristiche urbanistiche e paesistico – ambientali del contesto, anche con l'introduzione delle nuove destinazioni d'uso sull'ambito ad oggi destinato a servizi pubblici ospedalieri; dando inoltre atto che la variante di che trattasi prevede comunque il mantenimento di una quota di servizi pubblici in caso di sostituzione edilizia
- l'accessibilità e i collegamenti alle nuove funzioni ricettive e residenziali saranno garantite dall'infrastrutturazione esistente, che nella fase di progettazione potrà essere implementata con le soluzioni proposte relative ai parcheggi pubblici e pertinenziali dovuti, in risposta ai requisiti previsti dalla convenzione;
- la diminuzione della percentuale di standard di servizio pubblico sarà compensata in sede di convenzione con la AC a cui è soggetta l'attuazione del comparto oggetto di alienazione

Il Comune dovrà adeguare il PUC definitivo alla presente disciplina urbanistica ed edilizia e il comparto corrispondente ai mappali che individuano l'ex Ospedale di Via Fratelli Arpe nella scheda allegata, secondo i contenuti ivi indicati.

Si allega alla presente Relazione in quanto facente parte integrante, la scheda normativa del bene oggetto di valorizzazione come modificata secondo le valutazioni sopra esposte, in accoglimento parziale dei rilievi espressi dal Comune di Santa Margherita Ligure di cui alla DCC n.38 del 25.7.2012 come motivato dalle considerazioni e valutazioni effettuate in Conferenza di servizi e successive valutazioni tecniche più sopra esposte.