Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 1115-2020 - Seduta N° 3644 - del 23/12/2020 - Numero d'Ordine 26

NP/2020/1542597

Oggetto	Comune di Borghetto Santo Spirito (Sv) – Determinazioni regionali sul progetto di PUC e sulle correlate varianti al PTCP ai sensi dell'art. 28, comma 5, della l.r. n. 15/2018 e contestuale pronuncia di VAS ex art. 10 della l.r. n. 32/2012 e s.m..
Struttura Proponente	Settore Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente ALESSANDRO PIANA - Vicepresidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Giovanni TOTI	Presidente della Giunta Regionale		X
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Andrea BENVEDUTI	Assessore	X	
Giovanni BERRINO	Assessore	X	
Ilaria CAVO	Assessore	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Dirigente Generale Gabriella Laiolo in sostituzione del Segretario Generale Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Roberta Rossi.

La Giunta Regionale

All'unanimità ha approvato il provvedimento

Atto rientrante nei provvedimenti di cui alla lett. A) punto 10) sub h)

Elementi di corredo all'Atto:

- ALLEGATI, che ne sono PARTE INTEGRANTE E NECESSARIA

LA GIUNTA REGIONALE

Vista la Legge Urbanistica Regionale 4.9.1997 n. 36 (legge urbanistica regionale);

Vista la legge regionale 7 agosto 2018, n. 15 recante “Modifiche alla legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e altre disposizioni di adeguamento in materia di governo del territorio”, che all’art. 28, commi 2 e seguenti, disciplina la procedura per l’approvazione dei PUC adottati prima dell’entrata in vigore della medesima l.r. 15/2018 e dopo l’entrata in vigore della l.r. 16/2008;

Vista la legge regionale 10.8.2012 n. 32, recante “Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e modifiche alla legge regionale 30.12.1998, n. 38 (Disciplina della Valutazione di Impatto Ambientale)” e s. m.;

Visto il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26.2.1990, n. 6 e s.m.;

Vista la deliberazione della Giunta Regionale n. 254 del 31 marzo 2017 e successive modificazioni ed integrazioni recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta Regionale prot. IN/2017/5856 del 23 marzo 2017 avente ad oggetto “Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

PREMESSO

Che il Comune di Borghetto Santo Spirito è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 198 del 28.2.1978;

Che la Civica Amministrazione:

- con deliberazione consiliare n. 8 del 27.1.2010, ha adottato, ai sensi dell’allora vigente art. 40 della l.r. n. 36/1997, il progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (PUC), con modifica ed integrazione degli atti del progetto preliminare e definizione della conclusiva richiesta di nulla-osta a variare il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico (PTCP), a fronte delle valutazioni al riguardo rese dalla Regione con deliberazione della Giunta n. 791 del 13.07.2007, formulando altresì alcune controproposte in ordine ai correttivi indicati nella medesima deliberazione della Giunta regionale;
- con nota 9809 del 19.4.2010 ha trasmesso alla Regione ed alla Provincia di Savona, per gli adempimenti di competenza, gli atti di cui sopra;

Che la Regione, con delibera della Giunta n. 1023 del 5.8.2011, sulla base del parere reso dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 42 del 2.8.2011, ha rilasciato il nulla osta a modificare, ai sensi dell’allora vigente art. 69 della lr 36/1997, il PTCP, ritenendo al contempo superati, nei termini e con le indicazioni contenute nel medesimo Voto n. 42/2011, i rilevi in precedenza svolti circa la compatibilità del PUC rispetto al citato PTCP per le parti non oggetto di variante ed ha altresì subordinato, a norma dell’allora vigente art. 46 della l.r. n. 10/2008 come modificata dalla l.r. n. 10/2011, la definizione del procedimento di approvazione del PUC agli adempimenti relativi alla verifica di assoggettabilità a VAS di cui all’art. 12 del DLgs n. 152/2006, verifica da effettuarsi prima della definitiva approvazione del PUC ai sensi del ridetto art. 40 della l.r. n. 36/1997;

Che, successivamente, la Civica Amministrazione in vista della conclusione del procedimento di approvazione del PUC:

- con deliberazione della Giunta n. 100 del 12.6.2015, ha adottato il Rapporto Preliminare ai fini della procedura di VAS;
- con deliberazione consiliare n. 26 del 12.8.2019, assunta ai sensi del sopravvenuto art. 28 della l.r. n. 15/2018, ha provveduto all'adeguamento del Progetto Definitivo di PUC alle determinazioni rese con la sopra menzionata DGR n. 1023/2011, ha adottato il Rapporto Ambientale ed ha espresso le proprie determinazioni sulle osservazioni presentate durante la fase di deposito di cui al sopra richiamato art. 40 della l.r. n. 36/1997;
- con deliberazioni consiliari n. 42 del 13.11.2019 e n. 46 del 30.12.2019 ha introdotto la disciplina relativa sia alle aree ricadenti all'interno dei "Siti Natura 2000", sia al recepimento delle disposizioni dell'art. 1, comma 2, della l.r. n. 49/2009, nonchè gli elaborati "Sintesi non tecnica" del Rapporto Ambientale e "Studio di Incidenza", quali allegati da inserire nel Rapporto Ambientale;
- con nota prot. 3790 del 12.2.2020, pervenuta in data 18.2.2020, ha trasmesso alla Regione ed alla Provincia gli atti di cui sopra per la definizione del procedimento di approvazione del PUC a norma del sopra citato art. 28 della l.r. n. 15/2018;

Che, con la nota n. PG/2020/174625 del 3.6.2020, il competente Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'intervenuto avvio del procedimento di Vas ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 32/2012 e s.m. e ha richiesto i contributi ai soggetti competenti in materia ambientale;

CONSIDERATO

Che la Civica Amministrazione con nota prot. 21568 del 16.9.2020, ha convocato, ai sensi del sopra richiamato art. 28, comma 5, della l.r. 15/2018, apposita sessione istruttoria per il giorno 22.9.2020 finalizzata all'illustrazione del PUC;

Che gli esiti delle istruttorie effettuate sul PUC dalle Strutture regionali competenti sono riportati nel Parere motivato del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 211 del 15.10.2020 e nella Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 222 del 17.12.2020, allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali;

RILEVATO

Che, come evidenziato nella Relazione tecnica n. 222/2020, il progetto di PUC contiene proposte di variante al vigente PTCP, sub assetto insediativo del livello locale, già oggetto di nulla-osta a variare il PTCP rilasciato, ai sensi dell'allora vigente art. 69 della l.r. 36/1997, con la sopra richiamata deliberazione della Giunta regionale n. 1023 del 5.8.2011;

Che, come specificamente indicato nella sopracitata Relazione tecnica n. 222/2020, le proposte di variante al PTCP ritenute assentibili, nei termini riportati nella medesima Relazione, consistono nelle seguenti riclassificazioni paesistiche:

- variante 1 – Centro Storico – da SU a TU (articoli 35 e 38 delle NTA del PTCP);
- variante (ex 12 in DGR 1023/2011) – Piana Varatella – da IS-MA a TU (articoli 49 e 38 delle NTA del PTCP);
- variante 4 – Madonna degli Angeli – da ID-CO a IS-MA (articoli 45 e 49 delle NTA del PTCP);
- variante 5 – Madonna degli Angeli – da IS-MA a IS-MO-B (articoli 49 e 50 delle NTA del PTCP);
- variante 11 – Campirossi – da IS-MA a TU (articoli 49 e 38 delle NTA del PTCP) nei limiti indicati nella sopra citata Relazione tecnica n. 222/2020;

Che le suddette varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico non rientrano tra quelle sottoposte a specifico nulla-osta da parte del Consiglio Regionale, ai sensi dell'art. 80, comma 2,

n.1) della l.r. n. 11/2015, di modifica della l.r. n. 36/1997, in quanto non riferite ai regimi indicati alle lettere a), b) e c) dello stesso;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nel citato Parere motivato n. 211 del 15.10.2020 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS e nella citata Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 222 del 17.12.2020, è emerso che:

- sotto il profilo ambientale, è da esprimersi valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale delle previsioni oggetto del progetto di PUC, con la raccomandazione ed a condizione che vengano rispettate le prescrizioni in dettaglio specificate nel citato Parere motivato n. 211/2020;
- sotto il profilo urbanistico, sono da formularsi le valutazioni riportate nella citata Relazione tecnica n. 222/2020 circa la rispondenza delle previsioni inserite dal Comune nel progetto di PUC ai rilievi a suo tempo espressi nella pronuncia regionale sul progetto definitivo con la sopracitata deliberazione della Giunta regionale n. 1023/2011, nonché le prescrizioni comportanti l'onere di adeguamento degli atti del PUC da parte del Comune, prescrizioni formulate al fine di assicurare la piena conformità del PUC rispetto alle indicazioni del vigente PTCP ed alla legislazione regionale in materia urbanistico-edilizia, come in dettaglio specificato nella medesima Relazione tecnica n. 222/2020;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni sul progetto di PUC espresse nel Parere motivato del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 211/2020 e nella Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 222/2020 - allegati alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali - valutazioni che contengono anche le prescrizioni sia ambientali sia urbanistico-territoriali comportanti l'obbligo di adeguamento da parte del Comune degli atti dello stesso PUC in sede di approvazione definitiva ai sensi dell'art. 28, comma 5, della l.r. n. 15/2018;

Su proposta dell'Assessore ai Rapporti con il Consiglio regionale, Urbanistica, Pianificazione territoriale, Demanio marittimo e Tutela del Paesaggio, Politiche abitative ed Edilizia, Attività estrattive, Rapporti con i lavoratori transfrontalieri

DELIBERA

1. di esprimere, ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 32/2012 e s.m., valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale del progetto di Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borghetto Santo Spirito per le motivazioni, con la raccomandazione e con le prescrizioni indicate nel Parere motivato n. 211 del 15.10.2020 allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;
2. di approvare, ai sensi dell'art. 80, comma 2, n. 1), della LR 11/2015 e s.m., per le motivazioni e nei termini riportati nella Relazione tecnica n. 222 del 17.12.2020, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, le varianti al PTCP previste dal progetto del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borghetto Santo Spirito in premessa specificate;
3. di dare atto, in vista della definitiva approvazione del PUC da parte del Comune, a norma dell'art. 28, comma 5, della l.r. 15/2018, che:
    - rispetto ai rilievi regionali a suo tempo formulati nella pronuncia sul progetto definitivo di PUC, di cui alla DGR n. 1023/2011, si rende necessario formulare una serie di prescrizioni riportate nella sopracitata Relazione tecnica n. 222/2020, allegata alla presente quale parte integrante e sostanziale, al fine di assicurare la piena rispondenza

delle previsioni del PUC rispetto ai suddetti rilievi regionali di natura vincolante in quanto inerenti la compatibilità con il vigente PTCP e la conformità alla legislazione regionale in materia urbanistico-edilizia;

- la cartografia del vigente PTCP sarà modificata, da parte della Regione, per il recepimento della varianti sopra riportate, la cui efficacia è subordinata all'assunzione da parte del Consiglio Comunale della deliberazione di approvazione del PUC a norma del sopra citato art. 28, comma 5, della l.r. 15/2018;

4. di disporre che il presente provvedimento venga pubblicato, per estratto, sul Bollettino ufficiale della Regione Liguria e, integralmente, nel sito informatico regionale

Procedimento di VAS - art. 9 e 10 L..r. 32/2012 e smi

PARERE MOTIVATO PUC COMUNE di BORGHETTO SANTO SPIRITO (SV)

Relazione istruttoria n. 211 del 15/10/2020

Piano	**PUC Borghetto Santo Spirito**
Proponente	**Comune di Borghetto Santo Spirito**
Data di avvio	**16 maggio 2020**
Responsabile del procedimento	**Arch. Paolo Rocco**

Con note prot. 3790 del 12/02/2020 assunta con PG/2020/61655 del 18/02/2020 e prot. 17052 del 06/04/2020 assunta come PG/2020/011969 del 07/04/2020, il Comune di Borghetto SS ha trasmesso la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 26 del 12/08/2019 avente ad oggetto "Piano Urbanistico Comunale – controdeduzioni alle osservazioni dei privati e al voto n° 42 del 02/08/2011 del Comitato Tecnico regionale, relative al progetto definitivo adottato con delibera di C.C. n. 8 del 27/01/2010, nonché adozione delle modifiche conseguenti e **adozione del Rapporto Ambientale (VAS)**" integrata dalle Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 42 del 13/11/2019 e n. 46 del 30/12/2019.

Con note PG/2020/0102167 e 0102181 del 17/03/2020, PG/2020/0102596 del 18/03/2020 e PG/2020/0103655 del 19/03/2020, sono stati effettuati gli adempimenti in materia di pubblicità e avviate le consultazioni di cui all'art. 9 della l.r. n. 32/2012; la pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria è avvenuta in data 1 aprile 2020 e, ai sensi dall'art.37 del d.l.8/4/2020 n.23, il procedimento di VAS è stato avviato in data 16 maggio 2020.

Contributi pervenuti dai Soggetti competenti in materia ambientale

ARPAL	U.0019765. del 23-07-2020 assunto con PG/2020/0236178 del 27/07/2020

Pareri pervenuti dalle Strutture interne regionali:

Vice Direzione Generale Ambiente	IN/2020/0008303 del 22/06/2020
Urbanistica	IN/2020/0010274 del 03/08/2020
Politiche aree interne, antincendio, forestazione, parchi e biodiversità	IN/2020/12366 del 24/09/2020

Osservazioni e altri contributi pervenuti

Osservazioni pervenute alla Regione:

- WWF Savona: nota prot. 73 del 06/04/2020 assunta con PG/2020/0118749 del 06/04/2020 e PG/0126839 del 17/04/2020

- Italia Nostra –Sezione di Savona: nota del 11/04/2020 assunta con PG/2020/0128826 del 21/04/2020

Osservazioni pervenute al Comune:
Il Comune di Borghetto Santo Spirito con nota n. 17052 del 07/08/2020 assunta con PG/2020/0255149 del 11/08/2020 ha attestato che nei termini stabiliti dall'art. 9 della l.r. n. 32/2012 non sono pervenute osservazioni al Comune.

Premessa - Sintesi del procedimento

Il Piano all'esame è già stato oggetto, per quanto riguarda il procedimento urbanistico, di determinazioni regionali, sia sul Progetto Preliminare di PUC (a termini del previgente art 39, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m.) con DGR n. 791 del 13.07.2007, sia sul Progetto Definitivo, con DGR n. 1023 del 05.08.2011, con la quale si è contestualmente provveduto a rilasciare, ai sensi dell'allora operante art. 69 della LR 36/1997 e s.m., il nulla osta a modificare il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, secondo le classificazioni paesistiche e configurazioni riportate nello stralcio cartografico (scala 1 :25.000) allegato alla medesima deliberazione. Con il medesimo provvedimento, si è altresì ritenuto di subordinare a procedura di VAS ulteriori due istanze di varianti al PTCP - per le quali è stata espressa valutazione di ammissibilità per gli aspetti urbanistici, nei termini e condizioni indicati nel voto per il Comitato Tecnico Regionale per il Territorio n. 42/2011 – nell'ambito della valutazione ambientale complessiva delle previsioni del Piano, a termini dell'allora operante art. 46 della LR 10/2008, come modificata dalla LR 10/2011, preliminarmente alla definitiva approvazione del PUC, secondo l'allora vigente art. 40 della LR 36/1997 s.m.i..

Stante il lasso di tempo intercorso e le modifiche normative sopravvenute (art. 79, comma 3, lett. c), LR 11/2015 e art. 19, LR n. 15/2018) la civica Amministrazione, con DCC n. 26 del 12.08.2019, e successive modifiche integrative n. 42/2019 e 46/2019, ha provveduto a dar corso alla conclusione della procedura in itinere, a termini del vigente art. 28, commi 5 e seguenti, della legge regionale n. 15/2018, adeguando il Progetto Definitivo, adottato con DCC n. 8/2010, ai contenuti dei rilievi di cui al voto n. 42 del 02.08.2011, annesso alla DGR n. 1023/2011, nonché decidendo sulle osservazioni presentate sul citato Progetto Definitivo di PUC.

Per quanto riguarda il procedimento di VAS, in data 1 luglio 2015 era stata attivata la fase di consultazione – scoping sul progetto definitivo di PUC, conclusasi il 22 settembre 2015 come da verbale della relativa conferenza istruttoria. Il presente procedimento di VAS, avviato il 16 maggio 2020, consegue alla volontà dell'amministrazione comunale di dar corso alla conclusione della procedura in itinere.

Descrizione Sintetica del Piano

La struttura del PUC, con riferimento alle più significative previsioni insediative, si articola in:

Distretti di trasformazione

- DTR 1 Ex Oleificio Roveraro il distretto interessa l'area occupata dagli edifici dell'ex Oleificio a ridosso del centro medievale e prevede destinazione residenziale-commerciale-direzionale;

- DTR 4 Pattarello distretto per attività produttive e commerciali

- DTR 5 Area svincolo autostradale distretto per attività commerciali e artigianali.

Sub-ambiti di riqualificazione e consolidamento (ACO e Rco)

Gli ambiti di completamento (ACO) individuano porzioni di territorio, precedentemente classificate Distretti nel PUC 2010, in cui è stata operata una ricalibratura della potenzialità insediativa.

All'interno degli Ambiti di riqualificazione urbana saturi RS 1 e RS 2, sono individuati alcuni Sub-ambiti (Rco) dove alla riqualificazione urbana è possibile associare interventi di completamento del tessuto urbano esistente, a fronte della cessione di aree per servizi, strategiche per un completamento razionale delle aree da destinare a infrastrutture pubbliche, viabilità e parcheggi.

Sono inoltre individuate, a margine del tessuto urbano, due localizzazioni per nuovi interventi di edilizia residenziale sociale (ERS.1 e ERS.3).

Ambiti di conservazione e riqualificazione "CR"

- Ambito CR1 Castello Borrelli - Riguarda il complesso del castello e le sue pertinenze al contorno; tale ambito deriva da precedenti procedimenti ed è in corso di attuazione;

- Ambito CR2 – Waterfront - Comprende le aree del litorale fino alla linea ferroviaria inclusa; riveste fondamentale importanza per il recupero di immagine e di qualità urbana; le norme consentono di intervenire solo sull'esistente ma senza incremento di peso insediativo;

- Ambito CR3 – Pineland - comprende un complesso di aree già fortemente compromesse da una tipologia insediativa ed edilizia a forte consumo di territorio, secondo la logica tipicamente speculativa degli anni settanta. Vengono ridefinite le potenzialità insediative, recuperando gli standard urbanistici pregressi;

- Ambito CR4 - Tra il tracciato autostradale ed il tessuto urbano lungo la Strada Provinciale n. 1 si è determinata una porzione residuale di territorio collinare a ridosso dell'edificato, che pur presentando elementi di pregio ambientale, appare isolata dal più vasto sistema delle aree non insediate della collina in cui il PUC propone la localizzazione di attrezzature turistico-ricettive.

Aree di produzione agricola (APA)

Le aree di produzione agricola rappresentano le porzioni di territorio ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli. L'obiettivo della disciplina è la riqualificazione da attuarsi anche attraverso la conferma delle

caratteristiche agricole. All'interno delle APA sono ammessi interventi con destinazione d'uso di tipo residenziale strettamente connessi all'attività agricola sia attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente sia mediante nuova edificazione. Sono altresì individuate aree di produzione agricola con valenza paesaggistica (APA 4) in cui gli interventi sono ammessi con specifiche indicazioni, con l'esclusione – di norma – di nuova edificazione residenziale.

Sono inoltre individuati, con finalità di ripristino o mantenimento della destinazione produttiva, alcuni sub-ambiti (Pr-Cs) in contesto agricolo APA.

Infrastrutture viarie

Nella struttura di piano viene distinta la "viabilità esistente da potenziare" da quella di "progetto". In particolare per quest'ultima si prevede la prosecuzione della viabilità esistente (Via Milano, Via Torino, Via Giardini) a partire dal limite attuale dell'area urbana verso l'autostrada, consentendo il ritorno verso Borghetto in riva destra o sinistra del torrente. Per via Tevere e via Mazzini si prevede il potenziamento e il collegamento alle direttrici di cui sopra. Via Mazzini manterrà il ruolo attuale di asse verso Nord con gerarchia di tipo sovracomunale (strada provinciale per Toirano); nella struttura vengono inseriti anche 2 nuovi attraversamenti del Varatella.

Non prevedono potenziamenti insediativi, se non in misura marginale, le seguenti classificazioni:

- Ambiti urbani di Riqualificazione Saturi (RS);

- Ambito di Conservazione del centro storico (CE);

- Territori di Presidio Ambientale (TPA);

- Territorio Non Insediabile (TNI);

- Parco Urbano (PU);

- Parco Urbano fluviale (PUfl).

ANALISI E VALUTAZIONI ISTRUTTORIE

1. ANALISI DEI PROFILI URBANISTICA E PAESAGGIO

Il Settore Urbanistica qualifica il Piano come un Piano espansivo, principalmente a carico dei Distretti di trasformazione, a monte del centro urbano, (riclassificati ACO) e delle previsioni di insediabilità residenziale nelle estese aree di produzione agricola (APA).

Il contributo del Settore Urbanistica evidenzia inoltre alcune situazioni particolarmente problematiche:

a) previsioni non procedibili in quanto riconducibili a modifiche sostanziali e innovative, non oggetto delle prescritte procedure di pubblicità e partecipazione e richieste di ulteriori modifiche al PTCP **non procedibili in quanto non compatibili con l'iter del procedimento e che, in quanto tali, non verranno prese in esame dal presente parere motivato:**

- DTR 5 commerciale - artigianale
- DTR 1 ex oleificio Roveraro

- Rco 21
- PR – Cs 3

b) previsioni in contrasto con il PTCP, a loro volta riconducibili a due fattispecie:

b.1 previsioni già dichiarate in contrasto dai rilevi regionali e non adeguate; per queste la compatibilità con il regime paesaggistico può essere conseguita con interventi volti a ridurre le possibilità edificatorie; nel condividere la valutazione, si demanda al procedimento urbanistico la definizione di tali riduzioni:

- APA 1
- APA 2
- Rco 15
- Rco 19
- ACO 2.b
- ACO.3 (porzione in regime IS.MA)

b.2 previsioni in contrasto con la sopravvenuta variante fascia costiera (DCR 18/2011); si traduce in prescrizioni per adeguare il PUC al PTCP con modifiche dei perimetri e delle classificazioni delle previsioni di PUC:

- DTR 4 (porzione ricadente in ANI CE)
- parte dell'area ex ERP 2, riclassificata in RS 1 (ricadente in ANI CE)
- CR 4 (ricadente in ANI CE)
- ACO 1 e ACO 2.a (porzioni ricadenti in PU)

Il Settore competente evidenzia inoltre il mancato adeguamento anche di altre previsioni ricadenti in sopravvenuti più restrittivi regimi paesistici: si rinvia alla successiva tabella, nonché ai rilievi formulati nella relazione urbanistica per una più analitica disamina delle diverse situazioni.

Più in generale si deve osservare, come meglio argomentato nel paragrafo Considerazioni conclusive, che le previsioni di PUC comportano un consistente consumo di suolo in un contesto che presenta già oggi in questo campo valori superiori alla media e un aumento del numero di alloggi in una situazione già connotata da livelli molto alti di alloggi non occupati.

2. ANALISI E VALUTAZIONI ISTRUTTORIE DEI COMPARTI AMBIENTALI

2.1 ARIA E MOBILITA'

Il Settore competente rileva che, *secondo la zonizzazione per SO2, NO2, PM10, PM2,5, C6H6 e CO il Comune di Borghetto Santo Spirito appartiene alla zona denominata IT0714, ovvero "Costa con alta pressione antropica". Le potenziali criticità sono legate agli ossidi di azoto e alle polveri sottili, che derivano principalmente dal traffico veicolare.*

Secondo il documento di Valutazione annuale della qualità dell'aria relativa all'anno 2018 la media giornaliera del PM10 è aumentata rispetto al 2017. Per quanto riguarda invece il biossido di azoto la situazione è accettabile e stazionaria.

Inoltre, *ai fini di una corretta valutazione è necessario rivedere e aggiornare lo Studio di impatto sulla mobilità e integrare il Rapporto ambientale con una valutazione dei possibili effetti sul sistema della mobilità derivanti dall'attuazione del Piano* e con gli indicatori necessari alla valutazione degli impatti derivanti dall'aumento di mobilità, da integrare nel piano di monitoraggio, attualmente mancante.

2.2 ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE, MARE E CICLO INTEGRATO

Il Settore competente rileva che, *sebbene con molta probabilità la sostenibilità dell'approvvigionamento idrico, a fronte di quanto descritto e riportato nella documentazione del Piano, sia garantita rispetto alle previsioni del PUC, tuttavia i dati sui quali si è basato lo studio cui ci si riferisce per il calcolo del bilancio idrogeologico (Allegato C alla Relazione Fondativa e documento avente ad oggetto: "Studio idrogeologico per la caratterizzazione degli acquiferi e potenzialità delle risorse idriche sotterranee in riferimento alle captazioni di uso potabile nel territorio comunale") sono dati risalenti al periodo 2003-2008, e analogamente anche la descrizione Fondativa, contiene riferimenti al 2005.* ***Si chiede pertanto un aggiornamento di tali dati o eventualmente un approfondimento che ne giustifichi l'attualità.***

Risulta in ogni modo necessario, a fronte della tipologia di acquifero, che, qualora previsti interventi che prevedano volumi interrati, venga effettuato un approfondimento idrogeologico per verificare l'eventuale influenza degli interventi sul regime della falda.

Appare comunque chiaro che nella zona la risorsa idrica vada gestita con particolare attenzione e mettendo in atto tutti gli accorgimenti possibili al fine di evitarne il degrado.

Per le vasche di accumulo acque piovane per le nuove costruzioni si deve prevedere in tutte le Schede Normative dei distretti di trasformazione, qualora le relazioni geologiche prodotte ai sensi delle Norme Geologiche del PUC non ravvisino criticità dal punto di vista idraulico e le acque risultino non contaminate, che venga dato il seguente ordine di priorità per lo smaltimento delle acque meteoriche:

- *recupero delle acque meteoriche per usi domestici e/o irrigui;*
- *recapito in suolo;*
- *recapito in corso d'acqua superficiale.*

Per quanto riguarda le derivazioni destinate al consumo umano deve essere prestata particolare attenzione in merito alla verifica di compatibilità delle nuove previsioni entro la Zona di rispetto di 200 m dal pozzo acquedottistico e all'individuazione di misure per la messa in sicurezza o l'allontanamento degli eventuali centri di pericolo e/o delle attività vietate dall'art. 94 del vigente D.Lgs. n. 152/2006.

Si richiede inoltre di inserire nelle Norme di Piano un più preciso riferimento alle Norme di Attuazione del PTA (art. 21) di cui alla DCR 11/2016 e un più puntuale riferimento all'Elaborato "Criteri per la delimitazione delle aree di salvaguardia come aggiornato con DGR 189/2019.

Per quanto concerne la risposta del sistema fognario-depurativo nel RA viene fatto riferimento ad uno studio di fattibilità del 2013 commissionato da Regione a FILSE finalizzato alla valutazione della sostenibilità dell'impianto depurativo di Borghetto, partendo dalla situazione esistente al 2013, per poi determinarne la possibilità di sostenere gli ulteriori allacci, come da previsioni del Piano d'Ambito, ipotizzando, come accettabile e sostenibile, un +15% di AE sia residenti sia fluttuanti.

Le conclusioni riportate nel RA sono le seguenti:

a) l'incremento del carico insediativo del PUC risulta compatibile con le disponibilità di approvvigionamento individuate nell'ambito della Descrizione Fondativa;

b) l'impianto di Borghetto, già nell'assetto attuale (e quindi senza prevedere l'ampliamento oggetto dello studio FI.L.S.E.) sarebbe in grado di sopportare il carico insediativo addizionale derivante dalla realizzazione degli interventi previsti nel PUC;

c) esistono i margini, relativamente all'assetto a regime, per ulteriori ampliamenti dell'impianto.

Tuttavia, il Settore competente rappresenta che in merito a tale argomento occorre un maggior approfondimento.

2.3 ASPETTI GEOLOGICI, IDRAULICI, SISMICI E SUOLO

- Aspetti geologici

Il Settore competente rileva che *all'esame delle cartografie prodotte non si rilevano interferenze significative tra le aree a maggiore pericolosità geomorfologica e le principali previsioni del PUC, pertanto non sussistono particolari problematiche di compatibilità sotto questo aspetto.*

- Aspetti sismici

Il Settore competente rileva che la zonizzazione sismica prodotta dal Piano ha evidenziato, in modo particolare, alcune criticità riferite alla fascia di territorio di fondovalle, nella quale viene ritenuto possibile il rischio di fenomeni di liquefazione a carico dei terreni in caso di eventi simici (Zona LI) e che gran parte delle previsioni edificatorie del PUC ricadono su area potenzialmente liquefacibile.

A questo riguardo si rileva tuttavia che per gli interventi ricadenti su queste aree nelle Norme Geologiche di PUC è stato disposto l'obbligo di effettuare una verifica preventiva in sede progettuale/attuativa della possibile liquefazione dei terreni effettuata in base alle risultanze di adeguate indagini strumentali.

Tale verifica renderà quindi possibile accertare puntualmente la sussistenza o meno di queste problematiche di carattere cosismico ed adottare quindi, dove necessario, opportune misure rimediali.

- Aspetti idraulici

Il Settore competente rileva che *le criticità connesse con aspetti di natura idraulica costituiscono uno degli elementi di natura geologica in senso lato maggiormente vincolanti per il territorio comunale in esame.*

Infatti la parte pianeggiante di fondovalle del territorio comunale risulta largamente interessata dalle aree inondabili del Torrente Varatella, che scorre al centro della piana alluvionale su cui sorge l'abitato di Borghetto Santo Spirito, e dei sui principali affluenti, come perimetrate dall'omonimo Piano di Bacino Varatella, e, in misura minore, nella sua parte nord-orientale, dalle aree inondabili del Rio Casazza/Castellari, ricadenti nel Piano di Bacino del Torrente Nimbalto.

Per quanto riguarda la pericolosità idraulica, rileva preliminarmente che negli elaborati relativi alla descrizione fondativa del PUC (che non risultano essere stati aggiornati nell'ambito della procedura di VAS in esame) le aree inondabili non sono aggiornate al quadro fornito dalla vigente pianificazione di bacino, con particolare riferimento alla Tav. A7 "Carta Idrogeologica".

Si rileva inoltre la stessa problematica di mancato allineamento con la pianificazione di bacino vigente anche in elaborati di PUC, che riportano una mappatura delle aree inondabili/inondate non aggiornata, con particolare riferimento alla Tav. B7 "Il sistema dei vincolo".

Nei suddetti elaborati cartografici non risultano in particolare essere state recepite le modifiche alle fasce di inondabilità del Torrente Varatella approvate con DDG n. 237 del 01/12/2017, con cui sono state inserite le aree inondate nell'evento alluvionale del novembre 2016.

Ancorché tali elaborarti di PUC rivestano un carattere sostanzialmente conoscitivo, si ritiene comunque opportuno, per chiarezza e coerenza tra gli stessi elaborati PUC, un loro adeguamento al quadro di pericolosità idraulica definito dalla pianificazione di bacino vigente.

Ciò premesso, ***si rileva che le aree inondabili/inondate perimetrate dai vigenti Piani di Bacino Varatella e Nimbato sono state invece correttamene recepite integralmente in particolare negli elaborati di PUC "Tav. B9 – Carta della suscettività d'uso del territorio" e "Tav. B9.2 – Carta della sovrapposizione delle previsioni di Piano e della suscettività d'uso", che rappresentano rispettivamente gli elaborati cartografici su cui trova applicazione la normativa geologica di PUC e su cui devono essere effettuate le necessarie verifiche di compatibilità tra le previsioni urbanistiche e i vincoli di natura geologica sovraordinati.***

Si suggerisce in particolare di disciplinare opportunamente, anche con riferimento alle aree inondabili di Fascia C individuate dal Piano di Bacino (Classe 3i di PUC), le possibilità di realizzazione di interventi edilizi particolarmente vulnerabili, quali eventuali nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del p.c., o comunque le trasformazioni degli stessi comportanti un significativo aumento del carico insediativo, attraverso l'obbligo di adozione di specifici accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, quali, ad esempio, l'obbligo di prevedere soglie di accesso, prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura, posti almeno 50 cm al di sopra del p.c.

Rimandando alla tabella delle aree di criticità per la puntuale individuazione delle situazioni problematiche, corre l'obbligo di evidenziare come già oggi il Comune si caratterizzi per un'alta percentuale di popolazione esposta a rischio di esondazione, percentuale che le previsioni del PUC tendono ulteriormente ad aumentare. Queste considerazioni sono ulteriormente sviluppate nelle Valutazioni Conclusive del presente parere.

2.4 AGENTI FISICI – Inquinamento Acustico ed Inquinamento Elettromagnetico

Il Settore competente rileva che per il comparto rumore il RA:

- *relativamente all'Autostrada dei Fiori indica che il gestore ha reso disponibile per la consultazione il Piano d'Azione ai sensi del D. Lgs. 194/2005 e che gli interventi di risanamento acustico relativi al tratto autostradale interferente con l'area urbanizzata di Borghetto sono stati realizzati nel 2008;*

- *cita le procedure relative alle nuove infrastrutture previste (raddoppio Aurelia bis, nuovo tracciato ferroviario), indicando che le stesse seguono un iter valutativo autonomo;*

- *rimanda allo Studio di Sostenibilità Ambientale datato luglio 2009 (indicato come allegato alla Struttura di Piano, non trasmesso ma consultabile nel sito web del Comune) per una disanima delle criticità acustiche degli ambiti e dei distretti del piano.*

Il RA conclude che le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi dalla nuova pianificazione comunale risultano non sempre compatibili con la classificazione acustica del territorio stesso, e riporta l'elenco delle zone del piano che presentano tale incompatibilità.

Da un esame dello Studio di Sostenibilità Ambientale sopra citato emergono tuttavia non solo criticità legate all'incompatibilità con la zonizzazione acustica, ma anche in relazione alla presenza di popolazione esposta ad inquinamento acustico: si ritiene infatti che obiettivo della pianificazione territoriale sia anche quello di non aumentare la popolazione esposta a livelli elevati di rumore. Non è stata riportata graficamente la sovrapposizione tra le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali (D.P.R. 142/2004) e ferroviarie (D.P.R. 459/1998), sia in relazione al tracciato esistente sia a quello in previsione (vedi tavola B13), pertanto non risulta agevole l'individuazione di eventuali interferenze con le nuove previsioni del PUC. Lo Studio di Sostenibilità Ambientale, a fronte delle criticità riscontrate, demanda a successivi strumenti urbanistici attuativi o al permesso di costruire gli approfondimenti e l'individuazione delle opportune azioni di intervento.

Alla luce di quanto sopra si ritiene che il RA risulta carente in quanto non consente l'identificazione preliminare dei possibili impatti in termini di inquinamento acustico. In particolare:

- *non analizza le eventuali interferenze tra le nuove previsioni e le fasce di pertinenza di autostrade e ferrovie: si sottolinea che tutto il territorio compreso all'interno delle fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture stradali (D.P.R. 142/2004) e ferroviarie (D.P.R. 459/1998) deve essere considerato potenzialmente critico dal punto di vista del clima acustico con particolare riferimento alle nuove previsioni e particolare attenzione deve essere rivolta alle previsioni residenziali e di funzioni sensibili;*

- *non distingue tra lo scenario antecedente alla dismissione della linea ferroviaria e quello successivo: per alcuni ambiti e/o distretti tale distinzione può essere rilevante (DTR 1, CR 3, APA 2);* tale considerazione vale anche per il distretto DTR 5.

- *pur individuando una serie di criticità demandando allo Studio di Sostenibilità Ambientale, peraltro datato 2009, le stesse non vengono approfondite, né viene indicato per quali casistiche si intende procedere con un adeguamento della zonizzazione acustica. Inoltre eventuali azioni mitigazione acustica per gli ambiti/distretti di trasformazione che presentano criticità devono essere esplicitate e chiarite in termini di prestazioni ambientali al fine di garantire il citato obiettivo di non aumentare la popolazione esposta a livelli elevati di rumore.*

Per il comparto Elettromagnetismo il RA riporta che il territorio comunale è interessato, nella parte nord-ovest, dall'attraversamento di n. 3 elettrodotti (66Kw - 132 Kw - 220 Kw), ma non individua le fasce di pertinenza di tali elettrodotti. ***È necessario pertanto che il proponente acquisisca dal gestore le Distanze di Prima Approssimazione (DPA), di cui al Decreto 29 maggio 2008 (G.U. n. 156 del 5 luglio 2008), e che le stesse siano riportate graficamente sulla cartografia allegata al piano, al fine di identificare eventuali interferenze tra le nuove previsioni di piano e le fasce così individuate e quindi valutare se le scelte effettuate in termini di pianificazione non comportino un incremento della popolazione esposta a Campi Elettromagnetici.***

2.5 RIFIUTI

Il Settore competente rileva che nel PUC oggetto di valutazione sono previsti circa 2.300 nuovi abitanti, a fronte di 4.690 residenti attuali e una stima di 21.452 abitanti fluttuanti attuali, risultando pertanto

l'apporto massimo derivante dall'attuazione del PUC significativo, concentrato presso ambiti di completamento e distretti di trasformazione.

Dai dati del Censimento 2018, approvati con la D.G.R. n. 506/2019, per il Comune di Borghetto S. Spirito risulta una percentuale di raccolta differenziata pari al 51,31%, e tassi di riciclaggio e recupero superiori al valore obiettivo del 45% ai sensi della D.G.R. n. 171/2017, fuorché per la plastica. Gli obiettivi di legge per la raccolta differenziata e il riciclaggio non risultano comunque raggiunti, con particolare riferimento alla percentuale di raccolta differenziata.

Dai dati disponibili sull'applicativo ORSO (Osservatorio Rifiuti Sovraregionale), risulta inoltre che per l'anno 2018 il Comune di Borghetto S. Spirito ha implementato solamente la modalità di raccolta "stradale".

Si richiama che il Piano d'Area della Provincia di Savona, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 43/2018 indica, tra le altre, le seguenti linee d'azione:

- *diffusione di sistemi di raccolta domiciliare delle frazioni riciclabili e del secco residuo;*
- *potenziamento/condivisione rete infrastrutture pubbliche di primo conferimento della RD.*

Si segnala pertanto, la necessità di adeguare le modalità di raccolta alle previsioni del Piano d'Area della Provincia di Savona, introducendo sistemi di raccolta "porta a porta" o di raccolta di prossimità ad accesso controllato.

Al livello infrastrutturale, è presente un centro di raccolta per i rifiuti ingombranti autorizzato ai sensi del DM 8/4/2008.

Sono previsti tre diversi distretti di trasformazione (Ex Oleificio Roveraro, Pattarello e Area svincolo autostradale), la cui realizzazione comporterà presumibilmente la produzione di rifiuti da costruzione e demolizione, al momento non quantificati: le frazioni più rilevanti dal punto di vista quantitativo sono solitamente rappresentate da cemento, calcestruzzo, laterizi, ceramiche, tipologie di rifiuto caratterizzate da grandi potenzialità di recupero e riutilizzo. Si raccomanda di fare ricorso a pratiche di demolizione selettiva, così da ottenere rifiuti meglio separati e, quindi, più facilmente trattabili/recuperabili.

2.6 BIODIVERSITA'

Il Settore competente e ARPAL rilevano che vanno aggiornati i riferimenti alle misure di conservazione della ZSC IT 1324910 "Monte Acuto –Poggio Grande – Rio Torsero" con la DGR 537/2017.

Le indicazioni dello Studio di Incidenza vanno integrate nelle Norme di conformità e Congruenza, in particolare per quanto riguarda:

- la necessità di assoggettare a valutazione di incidenza gli interventi ricadenti negli ambiti ricompresi nella ZSC;
- le misure da adottare per la mitigazione degli impatti (cap. 9 Studio di Incidenza) per gli ambiti: CR 1 , PU, S-AI-b (depuratore ex cava), TPA 1, TNI;
- le misure generali per le valutazioni di incidenza dei singoli progetti di intervento (cap. 10 Studio di Incidenza).

2.7 MONITORAGGIO

Si rileva che manca il piano di monitoraggio.

3. ANALISI DELLE CRITICITA' SPECIFICHE RELATIVE ALLE SINGOLE AREE

Si riportano di seguito le aree che presentano criticità sotto diversi aspetti, come segnalate dai Soggetti competenti:

N. RIF.	AMB/DTR	PERICOLOSITA' IDRAULICA FONTE: PARERE VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE	CONTRASTI CON PTCP FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA	BIODIVERSITA' FONTE: PARERE SETT.POLITICHE AREE INTERNE,ANTINCENDIO, FORESTAZIONE, PARCHI E BIODIVERSITA'	CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA
1	DTR 4 produttivo e commerciale	ricade in fascia A e in fascia B; va considerata anche la fascia di rispetto del rio Riva non indagato (art. 8 PdB)	mancato adeguamento del perimetro all'area in regime ANI CE (variante DCR 18/2011)		
2	DTR 5 commerciale - artigianale	ricade in fascia B in piccola parte e marginale; da considerare anche la fascia di rispetto rio Marmoraire non indagato (art. 8 PdB)	variante sottesa non assentibile anticipatamente alle previsioni infrastrutturali anche per le verifiche di sostenibilità ambientale cumulative e reciproche tra previsioni e infrastrutture	area perimetrale alla ZSC; ridurre l'effetto margine; in ragione dell'utilizzo antropico, salvaguardare da alterazione negativa e da erosione delle aree aperte la porzione marginale dell'ambito posta in continuità con il Parco Urbano.	variazione previsioni da ST – S servizi turistici e per impianti sportivi a DTR commerciale-artigianale; modifica sostanziale e innovativa **non procedibile**
3	DTR 1 ex oleificio Roveraro	ricade in fascia B in parte			variazione previsioni: modifica sostanziale e innovativa **non procedibile**
4	SUA 5	ricade in fascia A* per circa un terzo della sua estensione			
5	ACO 1	ricade nelle fasce A e B; da considerare anche la fascia di	Non compatibile porzione in PU (DCR 18/2011)		

N. RIF.	AMB/DTR	PERICOLOSITA' IDRAULICA FONTE: PARERE VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE	CONTRASTI CON PTCP FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA	BIODIVERSITA' FONTE: PARERE SETT.POLITICHE AREE INTERNE,ANTINCENDIO, FORESTAZIONE, PARCHI E BIODIVERSITA'	CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA
		rispetto del rio Campirossi non indagato (art. 8 PdB)	variante n. 2 ammissibile da verificare nell'ambito della procedura VAS		
6	ACO 2.a	ricade in parte nelle fasce A e B; lungo il confine sud ovest, va considerata anche la fascia di rispetto di un modesto colatore non indagato (art. 8 PdB)	Non compatibile porzione in PU (DCR 18/2011) variante n. 2 ammissibile da verificare nell'ambito della procedura VAS		
7	Rco 9	ricade interamente in fascia B			
8	Rco 7	ricade interamente in fascia A			
9	Rco 12	ricade interamente in fascia B			
10	Rco 21	ricade interamente in fascia A*			nuovo ambito: modifica sostanziale e innovativa **non procedibile**
11	CR 2	ricade in parte nelle fasce A e B			
12	Rco 3.a	ricade prevalentemente in fascia B e in parte in fascia A in parte			
13	Rco 3.b	ricade prevalentemente in fascia B e in piccola parte in fascia A			
14	ACO 3	ricade in parte nelle fasce A e B	Non compatibile porzione in		

N. RIF.	AMB/DTR	PERICOLOSITA' IDRAULICA FONTE: PARERE VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE	CONTRASTI CON PTCP FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA	BIODIVERSITA' FONTE: PARERE SETT.POLITICHE AREE INTERNE,ANTINCENDIO, FORESTAZIONE, PARCHI E BIODIVERSITA'	CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA
			IS.MA esterna a variante n. 5 da IS MA a IS MO-B con nulla osta già rilasciato (variante n. 4 da ID CO a IS MA)		
15	Rco 20.a	ricade interamente in fascia B			
16	Rco 20.b	ricade interamente in fascia B			
17	Rco 8.a	ricade interamente in fascia A			
18	Rco 8.b	ricade prevalentemente in fascia B e in parte in fascia A			
19	Pr – Cs 3				ambito inserito ex novo: modifica sostanziale e innovativa **non procedibile**
20	APA 1		Da adeguare disciplina urbanistica in IS.MA-CPA (DCR 18/2011) e parziale contrasto per mancato recepimento riduzione potenzialità edificatoria per residenze agricole		
21	APA 2		Da adeguare disciplina		

N. RIF.	AMB/DTR	PERICOLOSITA' IDRAULICA FONTE: PARERE VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE	CONTRASTI CON PTCP FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA	BIODIVERSITA' FONTE: PARERE SETT.POLITICHE AREE INTERNE,ANTINCENDIO, FORESTAZIONE, PARCHI E BIODIVERSITA'	CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA
			urbanistica in IS.MA-CPA (DCR 18/2011) e parziale contrasto per mancato recepimento riduzione potenzialità edificatoria per residenze agricole mancata applicazione disciplina APA 4 sulla parte in ANI MA		
22	Rco 15		riduzione della capacità insediativa non adeguata ai rilievi regionali già espressi	area perimetrale alla ZSC	
23	ACO 2.b		variante sottesa n. 10 da IS MA a IS MO-B già valutata non ammissibile		
24	Rco.19		variante sottesa n. 10 da IS MA a IS MO-B già valutata non ammissibile		
25	porzione di zona RS 1 già ricadente in zona ERP 2		in contrasto con il vigente regime ANI CE del PTCP (DCR 18/2011)		
26	CR 4		ambito in regime ANI CE variante n. 11 da IS MA a		

N. RIF.	AMB/DTR	PERICOLOSITA' IDRAULICA FONTE: PARERE VICE DIREZIONE GENERALE AMBIENTE	CONTRASTI CON PTCP FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA	BIODIVERSITA' FONTE: PARERE SETT.POLITICHE AREE INTERNE,ANTINCENDIO, FORESTAZIONE, PARCHI E BIODIVERSITA'	CONSIDERAZIONI SULLA PROCEDIBILITÀ FONTE: PARERE SETT.URBANISTICA
			ANI.CE e DCR 18/2011 previsioni parzialmente non ammissibili;		
27	PU			sulle pendici del Monte Piccaro adottare criteri tali da non alterare la naturalità né l'elevata vocazionalità ad ospitare flora di pregio conservazionistico	
28	TNI			sottoporre a valutazione di incidenza gli interventi consentiti, ai sensi della DGR 30/2013	
29	TPA 1		Da adeguare disciplina urbanistica per compatibilità con ANI.CE (DCR 18/2011)	sottoporre a valutazione di incidenza gli interventi consentiti, ai sensi della DGR 30/2013	
30	S- AI- b			area perimetrale alla ZSC; adottare misure per mitigazione impatti (cap. 9 Studio di Incidenza)	in attuazione
31	CR 1			adottare misure per mitigazione impatti (cap. 9 Studio di Incidenza)	in attuazione

4. OSSERVAZIONI PERVENUTE

Come già indicato in premessa sono pervenute alla Regione le osservazioni del WWF Savona e di Italia Nostra – Sezione di Savona.

Le prime formano un documento molto esteso e si sviluppano in 35 osservazioni così articolate:

- le osservazioni dalla n. 1 alla n. 7 riferite alle carenze della Descrizione Fondativa non sono pertinenti al procedimento di VAS e come tali non è luogo a provvedere sulle stesse;
- le osservazioni 8, 9 e 10 riferite alle risorse idriche e alla pericolosità idraulica: gli aspetti evidenziati formano parte dei rilievi e delle prescrizioni formulate dalla presente istruttoria;
- le osservazioni 11, 12 e 13 sono riferite alla rete natura 2000, agli habitat fluviali, alle reti ecologiche, alle aree agricole e al loro depauperamento: questi temi sono ripresi nei pareri di ARPAL e del Settore regionale competente e nelle prescrizioni da essi derivanti;

- le osservazioni da 14 a 18 sono riferite alle varianti al PTCP sulla cui ammissibilità si fornisce di seguito un dettaglio di rilievi e prescrizioni derivanti dalla presente istruttoria:
    - osservazione 14 – variante n. 10: variante già valutata non ammissibile dai precedenti rilevi regionali e non adeguata (v. prescrizioni n. 23 e 24);
    - osservazione 15 – variante n. 7: variante non ammissibile in quanto occorre considerare le possibili interferenze, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, tra le previsioni e lo scenario successivo alla dismissione della linea ferroviaria costiera, allo stato non verificabili (v. prescrizione n. 2);
    - osservazione 16 – variante n. 2: variante non ammissibile in quanto sottesa a previsioni ricadenti nelle fasce A e B del PdB e previsioni in contrasto con i regimi IS.MA e PU del PTCP (v. prescrizioni n. 5 e 6);
    - osservazione 17 – variante n. 11: variante ridimensionata in estensione nei termini di cui alla prescrizione n. 26
    - osservazione 18 – varianti n. 4 e n. 5: variante n. 4 ammissibile; variante n. 5 nulla osta già rilasciato; ridimensionamento previsione urbanistica (ACO 3) stralciando le porzioni ricadenti nelle fasce A e B del PdB al fine di non aumentare il carico insediativo in un contesto di rischio (v. prescrizione n. 14).
- le osservazioni da 19 a 35, (escluse la 20, 26, 31 e 33 per le quali si rimanda rispettivamente alle prescrizioni n. 8, 15 e 16, 1, 30) riferite puntualmente a singole previsioni urbanistiche, non sono pertinenti al procedimento di VAS e come tali non è luogo a provvedere sulle stesse;
- Per quanto riguarda il documento di osservazioni presentato da Italia Nostra, i principali rilievi esposti, riguardanti il consumo di suolo e la pericolosità idraulica, trovano riscontro nelle considerazioni conclusive e nelle prescrizioni formulate dalla presente istruttoria.

5. VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Il PUC di Borghetto Santo Spirito si connota, anche a causa della lunghezza del procedimento, per un quadro di conoscenze non aggiornato e scarsamente coerente con le attuali previsioni del Piano (come rilevato da più parti: sia nel parere della Vice Direzione Generale Ambiente, sia nel parere del Settore Urbanistica sia, estesamente, nelle osservazioni presentate dalle associazioni ambientaliste Italia Nostra e WWF).

Ma anche l'impostazione progettuale del Piano appare superata e, con le diverse modifiche apportate, evidenzia i 14 anni trascorsi dalla sua prima adozione.

In questo quadro, i profili più rilevanti da prendere in esame sotto il profilo della sostenibilità del Piano riguardano:

1. il consumo di suolo previsto a fronte dello stato attuale;
2. aumento della popolazione potenzialmente interessata dal rischio alluvionale (previsioni di edificazione in aree di pericolosità idraulica: fasce A e B del PdB);
3. contrasto con il PTCP anche a seguito della variante 2011 fascia costiera.

5.1 Il consumo di suolo

Il tema del consumo di suolo è stato indagato considerando, nella mappatura regionale di uso del suolo, la classe 1 (territorio urbanizzato) in sovrapposizione alle aree in cui il PUC di Borghetto prevede la realizzazione di nuovi insediamenti.

Come dato di partenza va evidenziato che Borghetto ha una percentuale di classe 1 che è notevolmente superiore al dato regionale, ma anche ai dati dei comuni costieri della provincia di Savona, per cui si connota già oggi come uno dei comuni maggiormente urbanizzati in percentuale sull'estensione del territorio comunale.

Infatti, basandosi sulla mappatura regionale dell'uso del suolo, la percentuale di territorio urbanizzato di Borghetto passa dal 21% del 2008 al 23% del 2009 e al 26% attuale, a fronte del dato medio riferito ai comuni costieri della provincia di Savona che attualmente è del 16%;

con l'espansione prevista dal PUC la percentuale del comune di Borghetto sale al 31%, quasi il doppio dell'attuale media provinciale dei comuni costieri.

Considerando invece la sola fascia di 300 metri dalla linea di costa, la percentuale di territorio oggi urbanizzato, che rappresenta il 54% della fascia costiera regionale e il 60% della fascia costiera della provincia di Savona, a Borghetto rappresenta il 67% della fascia costiera comunale.

Risulta quindi la necessità, ai fini della sostenibilità del PUC, di limitare le previsioni di espansione delle aree urbanizzate e di orientare gli interventi alla riqualificazione dell'insediamento esistente.

5.2 Aumento della popolazione potenzialmente interessata dal rischio alluvionale (previsioni di edificazione in aree di pericolosità idraulica: fasce A e B del PdB)

Molte previsioni di espansione del PUC di Borghetto ricadono nelle fasce A e B di pericolosità idraulica individuate dai Piani di Bacino dei torrenti Varatella e Nimbalto, quindi la fattibilità di tali previsioni risulta in tutto o in parte condizionata dalla risoluzione delle criticità idrauliche.

Inoltre, in particolare, come viene evidenziato nel parere del Settore competente, occorre sottolineare che "la completa messa in sicurezza idraulica di questi territori rappresenta uno scenario complesso e con tempistiche ancora largamente incerte". Pertanto, le previsioni di nuovi interventi contenute nel PUC in questo contesto hanno "l'effetto di produrre un potenziale incremento di elementi a rischio insistenti in aree inondabili e/o con problematiche di tipo cosismico/geotecnico".

Inoltre per quanto riguarda la pericolosità idraulica, che "rappresenta l'elemento di maggiore criticità di natura geologica in senso lato del territorio comunale", è significativo fornire alcuni dati circa la stima degli abitanti potenzialmente interessati dal rischio alluvionale tratti dalle mappature di pericolosità e rischio da alluvioni per gli ambiti fluviali liguri predisposte nel giugno 2013 (ai sensi dell'art. 6 del d.lgs. 49/2010 e oggetto della deliberazione regionale n.1012/2013).

Il comune di Borghetto, sulla base della mappatura estesa anche alle aree con tempi di ritorno <500 anni (fascia A+B+C dei Piani di Bacino), con il 55% degli abitanti potenzialmente esposti al rischio si colloca tra i 9 comuni più a rischio sui 234 comuni liguri; ma considerando, più significativamente, solo le aree con tempi di ritorno <200 (fascia A+B dei PdB), Borghetto si ritrova al 6° posto tra i comuni con maggior rischio per la popolazione.

In questo contesto risulta quindi come le condizioni di sostenibilità del PUC non possano prescindere da un contenimento della popolazione esposta al rischio alluvionale, da attuarsi con uno stralcio delle previsioni che maggiormente interferiscono con le aree di pericolosità idraulica.

5.3 Contrasto con il PTCP

Il complesso iter del PUC ha determinato in diversi casi un disallineamento tra le previsioni urbanistiche e i regimi normativi del PTCP:

3.a previsioni già dichiarate in contrasto dai precedenti rilevi regionali e non adeguate;

3.b previsioni in contrasto con la sopravvenuta variante fascia costiera (DCR n. 18/2011)

3.c richieste di ulteriori modifiche al PTCP ritenute non accoglibili

La compatibilità con il regime paesistico può essere conseguita riclassificando le previsioni urbanistiche adeguandole al regime paesistico vigente o prescrivendo stralci volti a ridurre le possibilità edificatorie.

5.4 Altre incompatibilità riguardano invece:

- Aria: devono essere valutati i potenziali impatti delle previsioni di piano in termini di mobilità e verificare l'efficacia delle mitigazioni adottate per non avere ripercussioni sulla qualità dell'aria;

- Acque: devono essere verificate la sostenibilità del previsto incremento insediativo in rapporto al Sistema Idrico Integrato e le interazioni con le derivazioni destinate al consumo umano; distanze dai pozzi, verifica degli interventi che possono incidere sulla falda (scavi per la realizzazione di volumi interrati o seminterrati); deve essere aggiornata la dichiarazione di compatibilità delle previsioni del PUC con le potenzialità del sistema.

- Agenti fisici: devono essere chiarite e approfondite le interazioni/risposte del piano nelle aree di sovrapposizione con la rete di trasmissione elettrica e con le fasce di pertinenza acustica delle infrastrutture.

A fronte delle numerose carenze e criticità evidenziate, tuttavia, si impone un evidente interesse prevalente di portare a conclusione il percorso del PUC. In questa situazione, il requisito di sostenibilità ambientale può essere conseguito solo attraverso lo stralcio di tutte le previsioni non compatibili, o attraverso prescrizioni progettuali che limitino l'edificazione a termini compatibili con il contesto di riferimento.

5.5 PRESCRIZIONI

Si formulano pertanto le seguenti PRESCRIZIONI , riferite ai singoli Distretti e Ambiti di Piano che presentano criticità.

N. prescrizione	AMB/DTR	PRESCRIZIONE
1	DTR 4 produttivo e commerciale	- le porzioni del Distretto ricadenti nelle fasce A e B del Piano di Bacino sono da rendere inedificabili e prive di potenzialità edificatoria; - stralciare dal Distretto le aree ricadenti nel regime ANI CE del PTCP e riclassificare TPA 1; - subordinare gli interventi ad approfondimenti idraulici per la fascia di rispetto del rio Riva, non indagato.
2	DTR 5 commerciale - artigianale	- stralciare in quanto occorre considerare le possibili interferenze, sia sotto il profilo urbanistico che ambientale, tra le previsioni e lo scenario successivo alla dismissione della linea ferroviaria costiera, allo stato non verificabili; - stralciare in quanto non procedibile e riclassificare in APA. - a titolo collaborativo si segnala la necessità di approfondimenti idraulici per la fascia di rispetto rio Marmoraire, non indagato;
3	DTR 1 ex oleificio Roveraro	- le porzioni del Distretto ricadenti in fascia B del Piano di Bacino sono da rendere inedificabili - non procedibile, si rimanda alle determinazioni svolte sotto il profilo urbanistico
4	SUA 5 - CE	- non ammessi incrementi del carico urbanistico al fine di non

N. prescrizione	AMB/DTR	PRESCRIZIONE
		aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale.
5	ACO 1	- stralciare le parti ricadenti nelle fasce A e B del PdB e in contrasto con il regime PU del PTCP. Conseguente non ammissibilità della variante n. 2 al PTCP e riclassificazione in APA 1 per incompatibilità con il regime IS.MA.
6	ACO 2.a	- stralciare le parti ricadenti nelle fasce A e B del PdB e in contrasto con il regime PU del PTCP. Conseguente non ammissibilità della variante n. 2 al PTCP e riclassificazione in APA 2 per incompatibilità con il regime IS.MA.
7	Rco 9	- stralciare al fine di non aumentare il carico insediativo in un contesto di rischio e riclassificare in RS1 senza previsioni di incremento del carico urbanistico
8	Rco 7	- stralciare in quanto ricadente interamente in fascia A del PdB e riclassificare in RS2
9	Rco 12	- stralciare al fine di non aumentare il carico urbanistico in un contesto di rischio e riclassificare in RS2 senza previsioni di incremento del carico urbanistico.
10	Rco 21	- stralciare in quanto non procedibile; a titolo collaborativo: ricade interamente in fascia A* del PdB; riclassificare a servizi come nel PUC 2010.
11	CR 2	- nelle porzioni ricadenti nelle fasce A e B del PdB non sono ammessi interventi che comportino aumento di carico urbanistico.
12	Rco 3.a	- stralciare le previsioni che aumentano il carico urbanistico al fine di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale e riclassificare in RS2
13	Rco 3.b	- stralciare le previsioni che aumentano il carico urbanistico al fine di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale e riclassificare in RS2
14	ACO 3	- stralciare le porzioni ricadenti nelle fasce A e B del PdB al fine di non aumentare il carico urbanistico in un contesto di rischio, tranne per la parte per cui è già stato rilasciato il nulla-osta (variante n. 5) per la riclassificazione del PTCP in IS MO B ; riclassificare la parte rimanente dell'ACO 3 in APA 2 o a servizi pubblici (verde e parcheggi), ove contemplati dal PUC.
15	Rco 20.a	- stralciare la previsione al fine di non aumentare il carico urbanistico in un contesto di rischio alluvionale e riclassificare in RS2
16	Rco 20.b	- stralciare la previsione al fine di non aumentare il carico urbanistico in un contesto di rischio alluvionale e riclassificare in RS2
17	Rco 8.a	- stralciare in quanto ricadente interamente in fascia A del PdB e riclassificare in RS2
18	Rco 8.b	- stralciare in quanto ricadente nelle fasce A e B al fine di non aumentare il carico urbanistico in un contesto di rischio alluvionale e riclassificare in RS2
19	Pr – Cs 3	- stralciare in quanto non procedibile; riclassificare in APA2
20	APA 1	- in ragione del regime paesistico IS MA CPA rispetto al quale il comune non ha provveduto a specificare nel Piano i caratteri

N. prescrizione	AMB/DTR	PRESCRIZIONE
		di episodicità della nuova edificazione come previsto dall'art. 49 ter comma 3 delle norme del PTCP, nelle more di una successiva integrazione della disciplina urbanistica con le debite procedure di modifica del PUC, si prescrive che, fermo restando l'indice fondiario previsto per gli Ambiti APA 1 e APA 2, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione.
21	APA 2	- in ragione del regime paesistico IS MA CPA rispetto al quale il comune non ha provveduto a specificare nel Piano i caratteri di episodicità della nuova edificazione come previsto dall'art. 49 ter comma 3 delle norme del PTCP, nelle more di una successiva integrazione della disciplina urbanistica con le debite procedure di modifica del PUC, si prescrive che, fermo restando l'indice fondiario previsto per gli Ambiti APA 1 e APA 2, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione.
22	Rco.15	- in considerazione della contiguità con la ZSC, si prescrive una riduzione della capacità insediativa adeguandola ai rilievi regionali già espressi
23	ACO 2.b	- stralciare in quanto in contrasto con il vigente regime IS MA del PTCP e riclassificare in APA 2
24	Rco.19	- stralciare in quanto in contrasto con il vigente regime IS MA del PTCP e riclassificare in APA 2
25	porzione di zona RS 1 già ricadente in zona ERP 2 (PUC 2010)	- stralciare in quanto in contrasto con il vigente regime ANI CE del PTCP e riclassificare PU
26	CR 4	- stralciare la porzione con previsioni insediative in contrasto con il vigente regime ANI CE del PTCP e riclassificare in TPA1 nei termini di cui alla relazione urbanistica
27	PU	- si prescrive di integrare la disciplina urbanistica come segue: *"I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza."* Le norme urbanistiche dovranno inoltre essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza. I riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 vanno sostituiti con quelli alla D.G.R. n. 537/2017 con integrazione delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate; - si prescrive di integrare altresì la disciplina urbanistica come segue: *"Le opere di fruizione vanno realizzate solo nelle aree che non ospitano specie tutelate ai sensi della Direttiva habitat e dalla LR n. 28/2009 e caratterizzate da maggior disordine vegetazionale. E' ammesso l'utilizzo esclusivamente della sentieristica esistente."*
28	TNI	- si prescrive di integrare la disciplina urbanistica come segue: *"I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza".* Le norme urbanistiche dovranno inoltre

N. prescrizione	AMB/DTR	PRESCRIZIONE
		essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza. I riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 vanno sostituiti con quelli alla D.G.R. n. 537/2017 con integrazione delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate;
29	TPA 1	- si prescrive di integrare la disciplina urbanistica come segue: *"I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza".* Le norme urbanistiche dovranno inoltre essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza. I riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 vanno sostituiti con quelli alla D.G.R. n. 537/2017 con integrazione delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate;
30	S- AI- b	- si prescrive di integrare la disciplina urbanistica come segue: *"I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza".* Le norme urbanistiche dovranno inoltre essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza. I riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 vanno sostituiti con quelli alla D.G.R. n. 537/2017 con integrazione delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate;
31	CR 1	- si prescrive di integrare la disciplina urbanistica come segue: *"I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza".* Le norme urbanistiche dovranno inoltre essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza. I riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 vanno sostituiti con quelli alla D.G.R. n. 537/2017 con integrazione delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate;

Prescrizioni di carattere più generale riferite ai diversi comparti ambientali.

32. ACQUE SUPERFICIALI, SOTTERRANEE, MARE E CICLO INTEGRATO

Per quanto riguarda le previsioni non oggetto di stralcio di cui ai punti precedenti, il relativo aumento di carico insediativo deve essere verificato in rapporto alle potenzialità del Sistema Idrico Integrato.

Devono altresì essere disciplinate nelle norme del Piano le distanze dai pozzi e gli interventi che possono incidere sulla falda.

Qualora le relazioni geologiche prodotte ai sensi delle Norme Geologiche del PUC non ravvisino criticità dal punto di vista idraulico e le acque risultino non contaminate, le Schede Normative dei distretti di trasformazione, dovranno essere integrate indicando il seguente ordine di priorità per lo smaltimento delle acque meteoriche:

"Le nuove costruzioni dovranno prevedere vasche di accumulo delle acque piovane, nonché il seguente ordine di priorità per lo smaltimento delle acque meteoriche:

- *recupero delle acque meteoriche per usi domestici e/o irrigui;*
- *recapito in suolo;*
- *recapito in corso d'acqua superficiale."*

Devono inoltre essere opportunamente disciplinate, anche con riferimento alle aree inondabili di Fascia C individuate dal Piano di Bacino (Classe 3i di PUC), le possibilità di realizzazione di interventi edilizi particolarmente vulnerabili, quali eventuali nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del p.c., o comunque le trasformazioni degli stessi comportanti un significativo aumento del carico insediativo, attraverso l'obbligo di adozione di specifici accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, quali, ad esempio, l'obbligo di prevedere soglie di accesso, prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura, posti almeno 50 cm al di sopra del p.c.

Inoltre, tenuto conto di quanto già indicato con riferimento all'aggiornamento delle tavole della struttura di Piano, è necessario sostituire i riferimenti alla richiamata tavola B7 con quelli alle tavole B9, B9.1 e B9.2.

Riguardo l'Ambito di riqualificazione e conservazione CR.2 – waterfront, occorre che la normativa di Piano rimandi alla normativa del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero, approvato dalla Regione Liguria, con DCR n. 7 del 23.02.2016, Ambito costiero 08.

33. AGENTI FISICI

Devono essere acquisite dal gestore le Distanze di Prima Approssimazione (DPA), di cui al Decreto 29 maggio 2008 (G.U. n. 156 del 5 luglio 2008), delle fasce di pertinenza degli elettrodotti e occorre che le stesse siano riportate graficamente sulla cartografia allegata al piano, al fine di identificare eventuali interferenze tra le nuove previsioni di piano e le fasce così individuate, allo scopo di escludere le previsioni e/o destinazioni d'uso che comportano un incremento della popolazione esposta a Campi Elettromagnetici.

Per il comparto rumore, per le previsioni di ambiti/distretti di trasformazione che presentano tale criticità, le eventuali azioni di mitigazione acustica devono essere esplicitate e chiarite in termini di prestazioni ambientali, al fine di garantire l'obiettivo di non aumentare la popolazione esposta a livelli elevati di rumore.

34. MONITORAGGIO

Stante la mancanza del piano di monitoraggio del PUC, si prescrive:

- la strutturazione del Piano di Monitoraggio definendo modalità di raccolta dei dati, relazione tra gli indicatori e gli obiettivi e le azioni di Piano per trasformarli in target sulla base dello schema definito dalla tabella di seguito riportata, integrando in tal senso la normativa del PUC;
- l'implementazione, in particolare, degli indicatori relativi al settore acque (es.: incremento fabbisogno idropotabile, variazione degli abitanti equivalenti relazionata sia ai fabbisogni idropotabili che di depurazione, stato quali-quantitativo delle acque superficiali e sotterranee) ed al tema della mobilità.

PIANO DI MONITORAGGIO

TEMA	OBIETTIVO	INDICATORE	tipologia indicatore	dato da rilevare in variazione o in valore assoluto	valore ex ante	trend atteso	eventuale TARGET di riferimento	FONTE DATI
suolo e sottosuolo	riduzione popolazione esposta al rischio idrogeologico	popolazione esposta a rischio idrogeologico	ambientale/ urbanistico	numero abitanti esposti al rischio		↓		Comune
		interventi strutturali per la difesa del suolo	ambientale /urbanistico	numero e estensione degli interventi per la messa in sicurezza idraulica		↑	Piano di Bacino	Comune
	potenziamento attività agricola	interventi per attività agricole	urbanistico	n° permessi a costruire per aziende agricole		↑		Comune
	salvaguardia, valorizzazione e tutela del territorio collinare extraurbano	superficie di presidio ambientale	urbanistico	estensione delle aree oggetto di opere di presidio ambientale		↑		Comune
		interventi in zone di presidio ambientale	urbanistico	n° permessi a costruire in presidio ambientale		↓		Comune
	contenimento consumo di suolo	interventi di rigenerazione urbana	urbanistico	n° interventi di recupero o sostituzione del patrimonio edilizio esistente		↑		Comune
	ritardare i tempi di deflusso delle acque meteoriche	invarianza idraulica	ambientale/ urbanistico	n° e estensione interventi che migliorano la capacità di assorbimento del suolo		↑		Comune
	limitare aumento suolo impermeabilizzato	invarianza idraulica	ambientale/ urbanistico	percentuale variazione della superficie permeabile negli interventi		↑		Comune
aria e fattori climatici, mobilità	riduzione inquinamento atmosferico	emissioni annue dei principali inquinanti (CO,COVNM, NOX,PM10,PM2,PST,SOX)	ambientale	n° giorni superamento soglie		↓	Piano della qualità dell'aria	Regione Liguria
		emissioni annue di gas serra (CH4,CO2,N2O)	ambientale	n° giorni superamento soglie		↓	Piano della qualità dell'aria	Regione Liguria
		concentrazione di Ozono AOT40	ambientale	n° giorni superamento soglie		↓	Piano della qualità dell'aria	Regione Liguria
	miglioramento della qualità dell'aria	estensione itinerari ciclopedonali	urbanistico	n° ed estensione interventi		↑		Comune
	riduzione delle carenze delle dotazioni infrastrutturali sulla mobilità veicolare e sui parcheggi	attuazione interventi infrastrutturali e di regolazione del traffico	urbanistico	n° interventi		↑		Comune
		realizzazione di parcheggi pubblici	urbanistico	n° interventi		↑		Comune
		realizzazione aree pedonali	urbanistico	n° ed estensione interventi		↑		Comune
acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato	miglioraramento della qualità dei corpi idrici terrestri	qualità corsi d'acqua	ambientale	stato complessivo (ecologico e chimico) del corpo idrico terrestre		↑	Piano di Tutela delle acque	Regione Liguria
	miglioraramento della qualità dei corpi idrici marini	qualità acque marine	ambientale	stato complessivo (ecologico e chimico) del corpo idrico marino		↑	Piano di Tutela delle acque	Regione Liguria
	adeguamento e dimensionamento del sistema di collettamento delle acque e di depurazione	carico insediativo:capacità residua di depurazione	ambientale	abitanti equivalenti: carico servito e carico potenziale			Piano di Tutela delle acque	Gestore SII
agenti fisici	riduzione popolazione esposta ad inquinamento elettromagnetico	popolazione esposta ad inquinamento elettromagnetico	ambientale/ urbanistico	abitanti residenti in area di rispetto degli elettrodotti ad alta e media tensione		↓		
				abitanti residenti in un raggio di 80 m. da antenne di telefonia mobile		↓		
			ambientale	n° impianti per telefonia cellulare				
				n° interventi ARPAL per accertamento intensità di emissione		↓		
	riduzione popolazione esposta ad inquinamento acustico	popolazione esposta ad inquinamento acustico	ambientale	persone esposte ad inquinamento acustico (più di 65 dB durante il giorno e 55 dB durante la notte)		↓	zonizzazione acustica (Piano di risanamento acustico)	
	riduzione emissioni CO2	energia da FV e solare termico	ambientale/ urbanistico	Kw prodotti da fonti rinnovabili negli interventi edilizi privati		↑	PEAR 2014-2020	Comune
				Kw prodotti da fonti rinnovabili negli edifici pubblici		↑	PEAR 2014-2020	Comune
	efficientamento energetico	energia elettrica	ambientale/ urbanistico	redazione e attuazione di un Piano di illuminazione pubblica		↑	PEAR 2014-2020	Comune
			ambientale	sostituzione punti luce illuminazione pubblica con lampade a LED		↑		Comune
biodiversità	incremento dotazione verde urbano	quantità di spazi verdi	urbanistico	n° e superfici di interventi di verde pubblico		↑		Comune
			urbanistico	n° e superfici di interventi di verde privato		↑		Comune
	salvaguardia della rete ecologica urbana	interventi edilizi in prossimità della rete ecologica	urbanistico	n° interventi		↓		Comune
rifiuti	aumento popolazione servita da isole ecologiche	quota raccolta differenziata	ambientale	Kg pro-capite di raccolta differenziata		↑	Piano di gestione dei rifiuti e delle bonifiche	Comune
salute e qualità della vita	aumento popolazione servita da servizi di mobilità	quota trasporto pubblico	urbanistico	viaggiatori in un giorno feriale medio		↑		Comune
		capacità parcheggi di interscambio	urbanistico	stalli di sosta parcheggi di interscambio		↑		Comune
	miglioramento della vivibilità della città	fruibilità dei servizi	urbanistico	n° e superfici servizi fruibili e accessibili (sanità, verde, istruzione, sport)		↑		Comune
		rapporto abitanti/spazi edificati	urbanistico	n° abitazioni occupate in valore assoluto e percentuale		↑		Comune
		rapporto abitanti/addetti attivi	urbanistico			↑		Comune
		accessibilità alle spiagge	urbanistico					

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Paolo Rocco)

F.to Il Dirigente
(Arch. Dino Biondi)

	REGIONE LIGURIA **VICE DIREZIONE GENERALE TERRITORIO**	**Relazione Tecnica** **n. 222 del 17.12.2020**
	SETTORE URBANISTICA	**Comune di BORGHETTO SANTO SPIRITO (SV)** **Determinazioni regionali sul Progetto di PUC e sulle correlate varianti al PTCP ai sensi dell'art. 28 comma 5 della LR 15/2018**

PREMESSE

Sintesi del procedimento amministrativo di adozione del PUC:
Il Comune di Borghetto Santo Spirito è dotato di PRG approvato con DPGR n. 198 del 28.02.1978.
Con DCC n. 74 del 30.08.2006 l'Amministrazione Comunale ha adottato il Progetto Preliminare di PUC comportate varianti al Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico - a norma dell'allora vigente articolo 38 della l.r. n. 36/1997 e s.m. – rispetto al quale:

- la Regione Liguria con DGR n. 791 del 13.07.2007 ha formulato i rilievi di competenza, di cui all'art 39, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m., sulla base delle valutazioni rese dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio con voto n. 23 del 22 e 29 maggio e 5 giugno 2007, richiedendo altresì, ai fini del rilascio del nulla osta a variare il PTCP, relativamente alle varianti favorevolmente valutate, l'integrazione degli atti di piano anche con riferimento alla Relazione di Incidenza di cui alla DGR n. 328/2006, in relazione alla presenza sul territorio comunale di un Sito di Interesse Comunitario;

Il Comune con DCC n. 8 del 27.01.2010 ha conseguentemente adottato il Progetto Definitivo di PUC con la definizione della conclusiva richiesta di nulla osta a variare il PTCP, sulla base delle valutazioni rese dall'Amministrazione regionale con DGR 791/2007, nonché formulando alcune controproposte anche in ordine a correttivi indicati nella medesima DGR.

La C.A. con DCC n. 21 del 19.04.2011 ha altresì adottato, ai sensi dell'art. 26 della LR n. 38/2007, l'adeguamento del suddetto progetto definitivo alle disposizioni della medesima legge regionale.

Gli atti, relativi al PUC definitivo, sono stati trasmessi in Regione e in Provincia (prot. 9809 del 19.04.2010) per gli adempimenti di competenza.

Con DGR n. 1023 del 05.08.2011, sulla base del parere reso dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio con voto n. 42 del 02.08.2011, la Regione Liguria ha provveduto a:

- rilasciare, nei casi e termini indicati nel voto n. 42/2011, il nulla osta a modificare, ai sensi dell'allora operante art. 69 della LR 36/1997 e s.m., il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, secondo le classificazioni paesistiche e configurazioni riportate nello stralcio cartografico in scala 1 :25.000 allegato alla medesima deliberazione, individuando altresì – come da tabella riportata in calce al voto n. 42/2011 - le varianti al PTCP la cui ammissibilità è subordinata a procedura di VAS;

- ritenere superati, nei termini e con le indicazioni contenute nel medesimo voto n. 42/2011, i rilievi in precedenza svolti circa la compatibilità del Piano Urbanistico Comunale con il Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico per le parti non oggetto di variante;
- rilasciare, ai sensi dell'allora operante art. 2, commi 13 e 14, della legge regionale n 1/2008, il nulla osta relativo all'adeguamento del piano alla disciplina urbanistica degli alberghi, subordinatamente all'osservanza delle condizioni indicate nel suddetto voto n. 42/2011;
- ritenere coerente, nei termini e con i limiti specificati nel ridetto voto n. 42/2011, l'adeguamento del progetto definitivo alle disposizioni introdotte dalla legge regionale n. 38/2007 in tema di edilizia sociale;
- disporre di sottoporre ad obbligo di approvazione regionale – ai sensi e per gli effetti dell'allora operante art 69, comma 5, della L.R. 36/1997 e s.m. – i progetti relativi all'ambito CR.1 - Castello Borelli;
- subordinare, a norma dell'art. 46 della legge regionale n. 10/2008 come modificata dalla LR 10/2011, la definizione del procedimento di approvazione del Piano agli adempimenti relativi alla verifica di assoggettabilità del Piano Urbanistico Comunale alla Valutazione Ambientale Strategica di cui all'art. 12 del D. Lgs. n. 152/2006 e s.m., da effettuarsi prima della definitiva approvazione dello stesso ai sensi dell'allora operante art. 40 della L.R. n. 36/1997 s.m.i.;
- disporre la necessità di produrre la Relazione di Incidenza per le aree ricadenti nelle zone interessate dalla proposta di Sito di Interesse Comunitario, ai fini della valutazione in sede della verifica di cui sopra.

Il Comune con DGC n. 100 del 12.06.2015 ha adottato il Rapporto Preliminare finalizzato alla fase di consultazione/scoping sui possibili impatti ambientali significativi dell'attuazione del PUC Definitivo come sopra adottato ed oggetto della sopracitata DGR 1023/2011 ai sensi dell'art. 8 della L.R. n. 32/2012, ai fini della procedura di VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

Con nota prot. PG/2015/0172462 del 06.10.2015, il Settore regionale Valutazione di Impatto Ambientale, trasmette, a consuntivo della fase di consultazione/scoping, il verbale di conferenza istruttoria tenutasi il 22.09.2015, con annessi contributi forniti da ARPAL – Direzione scientifica e Strutture regionali (Urbanistica e tutela del paesaggio; Ecosistema costiero e ciclo delle acque; Progetti e programmi per la tutela e valorizzazione ambientale).

Con DCC n. 26 del 12.08.2019 il Comune ha provveduto all'adeguamento del Progetto Definitivo di PUC alle determinazioni rese con DGR 1023/2011 pronunciandosi al contempo sulle osservazioni pervenute, provvedendo altresì all'adozione del Rapporto Ambientale (VAS). Con successive DCC n. 42 del 13.11.2019 e n. 46 del 30.12.2019 l'Amministrazione comunale ha introdotto la disciplina, sia delle procedure da attuare per i Piani e i Progetti ricadenti all'interno dei "Siti Natura 2000", sia quella pertinente il recepimento delle disposizioni di cui alla L.R. 49/2009 (Piano Casa), nonchè gli elaborati "Sintesi non tecnica" del Rapporto Ambientale (VAS) e "Studio di Incidenza", quale allegato da inserire nel Rapporto Ambientale (VAS).

Con nota comunale n. 3790 del 12.02.2020 pervenuta il 18.02.2020 (Prot. gen. 61655), si è proceduto alla trasmissione del Progetto Definitivo a Regione e Provincia al fine della conclusione dell'iter di approvazione del PUC per il quale, a seguito dell'entrata in vigore della l.r. 15/2018, trovano applicazione le disposizioni transitorie stabilite dall'art. 28, commi 5 e seguenti, della ridetta legge.

Con nota PEC in data 23.04.2020 la Regione, nel segnalare l'intervenuta sospensione dei termini relativi ai procedimenti amministrativi pendenti alla data del 23 febbraio 2020, per il periodo compreso tra il 23 febbraio 2020 e il 15 maggio 2020, in applicazione delle disposizioni introdotte dall'art. 103 del D.L. 18/2020 e dall'art. 37 del D.L. 23/2020, rammentava la necessità di provvedere alla convocazione della sessione istruttoria per l'illustrazione del PUC come disposto dal comma 5 del sopra richiamato art. 28.

Con nota prot. n. 21568 del 16.09.2020 il Comune ha convocato, per il giorno 22.09.2020, la sessione istruttoria volta all'illustrazione dei contenuti del PUC, di cui al sopra richiamato art. 28, comma 5 della l.r. 15/2018, in modalità di videoconferenza.

CONSIDERAZIONI

Sintesi della Struttura del Piano adeguato ai rilievi regionali:
Il territorio comunale è distinto in (tavole B.1, B4-a, B.4-b):

- Distretti di trasformazione (DTR)
- Distretto di trasformazione per attività produttive e commerciali (DTR.4)
- Sub-ambiti a destinazione produttiva di Consolidamento in contesto agricolo (Pr – Cs)
- Ambiti di Completamento (ACO)
- Sub-ambiti di Completamento per interventi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS)
- Ambiti urbani di Riqualificazione Saturi (RS)
- Sub-ambiti urbani di Riqualificazione e Consolidamento (RCo)
- Ambiti urbani di Conservazione e Riqualificazione (CR)
- Ambito urbano di Conservazione e Riqualificazione "castello Borelli" (CR1)
- Ambito di Conservazione (Ce)
- Aree di Produzione Agricola (APA) – Ambiti di Riqualificazione *(Struttura del Piano e Relazione Illustrativa, p.tp 3.7)*
- Territorio di Presidio Ambientale (TPA) - Ambiti di Conservazione *(Struttura del Piano e Relazione Illustrativa, p.tp 3.9)*
- Territorio Non Insediabile (TNI) - Ambiti di Conservazione *(Struttura del Piano e Relazione Illustrativa, p.tp 3.10)*

E' inoltre individuato il perimetro di SUA approvati attuati parzialmente.

Aree a servizi speciali (art. 2 DM 1444/1968)

- Parco urbano (PU)
- Parco urbano fluviale (PU-fl)
- Servizi per attrezzature e impianti (S – AI)

Standard urbanistici (art. 3 DM 1444/1968)

- servizi esistenti e di progetto (verde pubblico, istruzione, interesse comune)

- parcheggi esistenti e di progetto

La distinzione tra Standard urbanistici attuali e di progetto, nonché l'individuazione della tipologia del servizio, è contenuta nelle tavole di struttura a scala 1:2.000, per le dotazioni ex art. 3 DM 1444/1968; nella tabella della tavola di struttura B.1, per quelle di interesse generale, a termini dell'art. 4, punto 5, del medesimo DM.

Per gli eventuali rilievi sui sopra elencati contenuti di struttura del PUC si fa rimando alle successive tabelle 1, 2 e 3.

Carico urbanistico complessivo previsto dal PUC:

Il Comune verifica il soddisfacimento delle quantità di dotazioni territoriali nell'elaborato *"Struttura del Piano (art. 27 LR 04/09/97 n. 36) e relazione illustrativa"* assumendo a riferimento un carico urbanistico definito in 28.487 unità, (di cui 4.690 residenti attuali, 938 residenti futuri, pari al 40% delle previsioni, 21.452 fluttuanti attuali, 1.407 fluttuanti futuri, pari al 60% delle previsioni) che, tenuto conto di una dotazione complessiva di servizi di interesse generale di progetto (per attrezzature e a parco urbano) dichiarata di 681.646 mq., consente di garantire circa 24 mq/abitante (di cui 23 a parco urbano); diversamente, per le dotazioni a standard come definite a termini dell'art. 3 del DM 1444/1968, quantificabili complessivamente in 464.834 mq. (assumendo a riferimento i dati delle tavole B4.a e B4.b), la verifica risulta effettuata nei termini di cui al comma 1 del citato riferimento normativo (18 mq/ ab) unicamente per la popolazione residente, mentre per quella fluttuante è assunta a riferimento una dotazione di 13,5 mq. procapite, in ragione dell'esclusione del contributo di standard per istruzione.
La dotazione complessiva (esistente e di progetto) delle dotazioni territoriali, escluso il contributo delle aree di previsione qualificate di interesse generale, non è in grado di soddisfare la dotazione minima di 18 mq. ad abitante (464.836 / 28.487 = 16,32 mq/ab.).
Per i rilievi sull'argomento si fa rimando alla voce corrispondente della successiva tabella 3.

Elencazione numerata delle proposte di variante al PTCP – Assetto Insediativo locale (tavola B.6 di PUC)

n.	Località	Regime normativo vigente	Regime normativo proposto	Ambito/Distretto previsto	Articolo Norme PUC
1	Centro storico	**SU**	**TU**	Rco.10 parte – RS.1 parte	Norme di Conformità e Congruenza: scheda normativa RCo.10, art. 3 e art. 4.
2	Piana Varatella	**IS.MA** **IS.MA**	**IS.TR-TU** **TU**	ACO.1 parte - ERS.3 parte - ACO 2.a parte RS.1 e RS.2 parti marginali	Norme di Conformità e Congruenza: schede normative ACO.1, ACO.2a e ERS.3; art. 3 e 4.
4	Madonna degli Angeli	**ID.CO**	**IS.MA**	ACO.3 parte prevalentemente Vp.30	Norme di Conformità e Congruenza: art. 4 e scheda normativa ACO.3

				(parte)	
5	Madonna degli Angeli	**IS.MA**	**IS.MO-B**	ACO.3 parte	Norme di Conformità e Congruenza: art. 4 e scheda normativa ACO.3
7	A valle dell'autostrada	**ANI.MA e IS.MA**	**IS.MO-B**	DTR.5 – APA 2 parte	Norme di Conformità e Congruenza: scheda normativa DTR 5; art. 8.
10	Piana Varatella	**IS.MA**	**IS.MO-B**	RCo.19 – ACO 2.b – RS.2 parte	Norme di Conformità e Congruenza: schede normative RCo.19, ACO.2b, art. 3 e 4.
11	Campirossi	**IS.MA**	**TU**	RS.1 parte – ERS.1 parte – CR.4 parte – TPA.1 parte	Norme di Conformità e Congruenza: artt. 2, 3, 5, scheda normative ERS.1 e CR.4, artt. 10 e 11;

VALUTAZIONI

Tabella 1

Valutazione delle proposte di variante al PTCP – Assetto insediativo locale

N. variante / località	**Valutazioni regionali espresse** nella DGR n. 1023 del 05.08.2011 (sintesi)	**Motivazione dei contenuti del PUC** (DCC n. 26 del 12.08.2019 e successive integrazioni)	**VALUTAZIONI CONCLUSIVE e modifiche necessarie al compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a carattere vincolante**
1 (tav.B6) da **SU** a **TU** (Rco.10 parte – RS.1 parte)	CE – Centro storico **(tav. B6 n. 1)** (Rco.10 parte – RS.1 parte) da **SU** a **TU** Varianti ritenute AMMISSIBILI NEI LIMITI INDICATI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) come da elaborati cartografici allegati alla deliberazione regionale. L'istanza è finalizzata a ottenere la corrispondenza tra la perimetrazione del P.P. del centro storico (approvato nel '91) con il regime SU di PTCP.	All.to 4: RCo.10: *"Si accoglie l'osservazione regionale, con lo stralcio dell'eventuale funzione residenziale e la modifica dell'indice di edificabilità come indicato dal voto regionale (0,30 mq/mq).* *Si accoglie altresì l'osservazione del privato (vedi oss.n°12 Allegato 6) escludendo dall'ambito il mappale 414 e riformulando conseguentemente le superfici del sub-ambito fermo restando l'indice territoriale indicato dalla Regione."* CE – CR.2 Centro storico: *"Si prende atto*	Riguardo alla porzione territoriale oggetto di variante al PTCP, per **il Sub-Ambito RCO.10,** occorre chiarire che gli adeguamenti conseguenti all'accoglimento dell'osservazione n. 12 sono da intendersi recepiti e valutati nei termini dei contenuti grafici e normativi degli elaborati di PUC trasmessi, con particolare riferimento alle tavole di struttura B.1, B.4-a e alla specifica scheda norma delle Norme di Conformità e Congruenza (Capo II). Si prende pertanto atto dell'adeguamento nei termini richiesti per gli aspetti di ricalibratura della massima potenzialità edificatoria (It = 0,3 mq/mq; Su max = 1.256 mq.; volumetria complessiva max 4.000 mc.) e di eliminazione della destinazione residenziale dal sub-ambito, tuttavia risultano operati stralci e modifiche, rispetto ai contenuti della scheda normativa del PUC (DCC n. 8/2010), tali da non garantire l'osservanza del rilievo riferito al mantenimento dello spazio di rispetto esistente dell'area adiacente al cento storico, che

	Viene ritenuta ammissibile nella parte più a ovest, a condizione, con specifico riferimento all'RCo.10: della previsione di riqualificazione degli edifici esistenti, del mantenimento dello spazio libero esistente, quale area di rispetto dall'adiacente centro storico, della limitazione a 0,3 mq/mq per riconversione del campeggio esistente in funzioni ricettive alberghiere (L.R. n. 1/2008) o in villaggio turistico (voto n.42/2011 pagg. 19 e 24). Si ritiene, invece, congruo il mantenimento dell'ambito SU del lato più a ovest di piazza della Libertà. Tuttavia, non essendosi riscontrati i rilievi formulati sul P. Preliminare di PUC in ordine all'aggiornamento della disciplina del tessuto storico, si ritiene che gli interventi ammissibili nell'Ambito del C.S. non possano eccedere le manutenzioni, il restauro e il risanamento conservativo; interventi di ristrutturazione edilizia (che possono comprendere la sostituzione edilizia) e la ristrutturazione urbanistica, debbono essere specificatamente individuati e motivati, comportano variante al PUC (art. 44 L.R. 36/1997s.m.i.), previa redazione di specifica disciplina paesistica di livello puntale atta a superare l'obsolescenza dello SUA.
	
	Tabella pag. 30 voto 42/2011: **n. 1**: Centro Storico CE – RS.1 –RCO.10, da SU a TU: **Ammessa con prescrizioni** per RCO.10
		dell'accoglimento relativo all'aggiornamento del P.T.C.P. per quanto riguarda il perimetro della SU (cfr. modifica n. 1).
		Circa le altre considerazioni relative al S.U.A. del Centro Storico ed alla necessità di adeguare le definizioni delle norme urbanistiche generali ai sensi del D.P.R. 380/01 e s.m.i., si precisa che Il P.U.C. intende recepire integralmente le definizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i., anche per quanto riguarda le definizioni contenute nelle Norme di Attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico, nonché adeguarsi al rilievo che vuole evitare nel centro storico le ristrutturazioni urbanistiche ed edilizie innovative.
		A tal proposito si provvede ad inserire nelle Norme Urbanistiche Generali, all'art 1 la seguente dicitura: "Le definizioni di cui al D.P.R. 380/01 e s.m.i. si intendono prevalenti su quelle contenute nelle norme di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico".
		Nel centro storico non sono consentiti gli interventi di ristrutturazione urbanistica e quelli di ristrutturazione edilizia nonché demolizione e ricostruzione."
		Struttura piano e Relazione Illustrativa: (…) "*Il centro storico è interessato da un piano particolareggiato, cui il P.U.C. fa riferimento per la disciplina di zona, approvato con D.C.C. n.4 del 08/01/1991 e successiva comunicazione della Provincia n. 15007 del 26/03/1991 di presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni provinciali. Il P.U.C. recepisce interamente i contenuti di tale S.U.A."*
			mantiene la classificazione SU.
			Ne consegue, pertanto, la necessità di modificare la scheda normativa nei seguenti termini:
			• punto 10.4 (finalità normativa ed interventi ammessi:
			  • al quarto periodo, dopo le parole "*di 1.256 mq"* reinserire: *"solo nel caso di demolizione totale e ricostruzione di tutti i volumi esistenti",* dopo le parole "*da destinare a strutture turistico-ricettive"* inserire: *"localizzabili unicamente all'interno dell'area di concentrazione volumetrica indicata in planimetria (10.5) dovendo osservare un'adeguata fascia di rispetto in adiacenza al centro storico".*
			  • Stralciare il periodo successivo dalle parole: *"Tale previsione"* alle parole: "a*rea di valorizzazione del centro storico";*
			• punto 10.10 (modalità di attuazione e margini di flessibilità):
			  • al primo periodo, dopo le parole "*Sub-ambito RCo.10"* reinserire: *"purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda.";*
			• punto 10.5 (planimetria):
			  • occorre stralciare l'introdotta voce *"parcheggi pubblici interrati",* costituente modifica sostanziale e innovativa (oltre che priva della necessaria corrispondenza grafica), non introducibile in assenza delle necessarie procedure di adozione e pubblicazione.
			Si rileva altresi:
			• al punto 10.2: l'erronea permanenza della classificazione SU nella tabella;
			• al punto 10.3 (Vincoli) occorre riportare la ricognizione delle criticità di cui alle tavole B.9, B.9.1, B.9.2 *(Carta della sovrapposizione delle previsioni di Piano e della suscettività d'uso")* in recepimento della corrispondente prescrizione VAS.
			Subordinatamente al rispetto delle modifiche sopra indicate è pertanto da **ribadire la favorevole valutazione comportante approvazione della riclassificazione da SU a TU per la porzione dell'ambito paesistico oggetto di istanza di variante,** come rappresentata alla tavola B.6 di PUC.
			
			Si prende inoltre atto che, nella menzionata tavola del PUC adottato con la DCC n. 26/2019, viene sostanzialmente recepita – seppure non evidenziata - la rettifica di perimetrazione, di cui allo stralcio cartografico allegato alla DGR 1023/2011, del margine est dell'ambito SU, in coincidenza al limite dei tracciati veicolari di Via A. Patrone e Via Mazzini, considerata l'evidenza della sola riclassificazione paesistica limitata alla porzione ovest.
			
			Relativamente **all'Ambito di Conservazione CE (SUA 5)**, le modifiche apportate all'art. 1 (comma 7) delle Norme Urbanistiche Generali non

			riscontrano adeguatamente i rilievi formulati, anche tenuto conto della prescrizione numero 4 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), pertanto, all'articolo 1 (Ambiti di Conservazione CE) delle Norme di Conformità e Congruenza (Capo II) sono da inserire le seguenti frasi: - al secondo comma, dopo le parole *"interventi sul patrimonio edilizio esistente"* inserire: *"fino alla ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e sempre che gli interventi non determinino incrementi del carico urbanistico, allo scopo di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale.";* - in calce all'articolo, dopo le parole "*quale specificazione del PUC"* inserire: *"per quanto non superato dalle disposizioni del precedente comma, in ordine alla tipologia degli interventi urbanistico-edilizi consentiti, da ritenersi prevalenti."* Analogamente, la modifica apportata al testo dell'art. 8 (Modalità attuative) delle N.U.G., con la sostituzione degli originari commi 2 e 3, volta ad introdurre l'ammissibilità di interventi sino alla ristrutturazione edilizia a tutto il patrimonio edilizio esistente, è da stralciare, reinserendo il contenuto sostanziale del testo precedentemente oggetto di valutazione regionale (DCC 8/2010) con rimando alla corrispondente disciplina d'ambito o sub-ambito contenuta nelle Norme di Conformità e Congruenza.
2 (tav.B6) da **IS.MA a IS.TR-TU** (ACO.1 parte – ERS.3 parte) (ACO 2.a parte – APA.2 parte) da **IS.MA a TU** (RS.1 parte – RS.2 parte)	DTR.2 piana Varatella **(tav. B6 n. 2)** da **IS.MA a TU** (DTR2.a parte –- DTR2.b parte – RS.1 parte – RS.2 parte) Varianti ritenute NON AMMISSIBILI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) "in quanto rinviate alle specifiche considerazioni urbanistiche e verifiche ambientali ex D.Lgs. n. 152/2006 nell'ambito dell'approvazione delle opere e relative varianti, in quanto interessano grandi progetti infrastrutturali quali l'Aurelia bis e il nuovo tracciato ferroviario e da ritenersi quindi sottese a scelte urbanistiche sostanziali" o "non ammesse". Si può ammettere la variante paesistica da IS.MA a IS.TR-TU per i Distretti DTR2.a e b, "*subordinatamente al rispetto delle determinazioni del Piano*	All.to 4: "*Per quanto riguarda il piano di bacino l'ammissibilità è già stata verificata dalle relative norme geologiche di attuazione. (cfr. relative schede nelle Norme di Congruenza, tavv. B7, B9.2)."* (vedi anche variante 10) *Si accoglie il rilievo* (del ripristino della previsione del campo sportivo n.d.r.). Struttura piano e Relazione Illustrativa: "*Per quanto riguarda l'ex-DTR 2a le aree ivi comprese sono state riclassificate come ambito di completamento urbano (ACO 1). (…) Le aree comprese nell'ex DTR 2b sono state riclassificate come aree di completamento urbano ACO 2°; poiché la Normativa di Piano di Bacino risulta sovraordinata, gli interventi previsti laddove non conformi alla stessa non saranno attuati fino alla eventuale riclassificazione dell'area e conseguentemente delle limitazioni contenute nella Normativa di*	Riguardo all'inclusione, all'interno del perimetro territoriale oggetto di istanza di variante al PTCP (tav. B.6) dell'area corrispondente all'introduzione **dell'ERS.3**, in luogo del DTR.1.3 (PUC 2010), per la quale si è già espresso con la DGR n.1023/2011 **parere favorevole per la riclassificazione nel regime TU** (variante n. 12 in tabella pag. 31 voto 42/2011 e stralcio cartografico allegato alla DGR 1023/2011), **si ribadisce tale valutazione con conseguente approvazione della variante limitatamente alla corrispondente porzione territoriale,** come da tabella riepilogativa nella presente Relazione Tecnica. Per i contenuti della disciplina urbanistica, si fa rimando alle considerazioni formulate nella presente Relazione Tecnica alla tabella n. 2, in corrispondenza alla voce del DTR.1, a cui l'originaria previsione era funzionalmente connessa. Circa i Distretti **DTR.2a e DTR.2b** del PUC oggetto di valutazione con la DGR n. 1023/2011, oltre alla riclassificazione urbanistica in Ambiti di Completamento (ACO.1 e 2.a), le aree incluse nell'istanza di variante paesistica presentano una lieve estensione in corrispondenza di un mappale - classificato APA.2 nella tav. B.1, ma interno all'ACO2.a (ICe 2) nelle tavole a scala di maggior dettaglio - nelle aree in sponda sinistra del Varatella, nonché una distinta articolazione nel regime TU, per la modesta porzione territoriale ricadente negli Ambiti di riqualificazione urbana saturi (RS.1 e 2),

	di Bacino e delle prescrizioni del parere di settore, come indicato anche nel parere relativo alle valutazioni ambientali sul piano". La perimetrazione dei Distretti è da ridefinire sulla base di vincoli ambientali e delle considerazioni urbanistiche svolte, inoltre, a parità o inferiore peso insediativo, l'attuazione, con PUO, dovrà rivedere l'assetto viario, valorizzando le percorrenze attuali, ridistribuire i pesi insediativi e le funzioni urbanistiche ritenute ammissibili. Nell'ambito di tali aspetti si suggerisce – per il DTR.2a - di ripristinare la previsione del campo sportivo, funzionale anche al plesso scolastico in previsione, in luogo di ulteriori volumetrie per funzioni religiose. Tabella pag. 30 voto 42/2011: - **n. 2:** Fondovalle Varatella DTR.2a-DTR.2b, da IS.MA a TU: **Non ammessa** con la presente valutazione **ammissibile solo dopo VAS;** - **n. 12**: DTR1.3-DTR1.5, da IS.MA a TU: **Ammessa parzialmente con prescrizioni** solo la DTR1.3	*PdB. A tale proposito si segnala che nel tempo è prevista la sistemazione idraulica del Torrente Varatella di cui alla data attuale risulta già approvato e cantierabile un primo lotto. (…) Per quanto riguarda il piano di bacino l'ammissibilità è già stata verificata dalle relative norme di attuazione geologiche."*	corrispondenti a tratti di Via L. da Vinci. Riguardo gli aspetti di **corrispondenza e compatibilità con i regimi paesistici di PTCP delle previsioni urbanistiche, si rileva la mancata riperimetrazione delle previsioni insediative** (ora ACO), **al fine di escludere le aree in regime PU di PTCP (DCR n. 18/2011), da riclassificare, PU-fl a servizi o APA**, le cui previsioni, fermi restando i condizionamenti idraulici, sono comunque da subordinare alle disposizioni di cui all'art. 36 delle corrispondenti NTA di PTCP, nei termini indicati alla corrispondente voce della tabella 2, tenuto conto della necessità di privilegiare il mantenimento di superfici a verde e comunque permeabili. Per le rimanenti porzioni degli Ambiti di Completamento (ACO.1 e 2.a) oggetto di istanza di riclassificazione paesistica da IS.MA in IS.TR-TU occorre recepire le prescrizioni numeri 5 e 6 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) comportanti, in relazione alle criticità idrauliche esistenti, **la non approvazione della variante paesistica connessa a tali previsioni**, **con conseguente necessità di riclassificazione dei corrispondenti Ambiti urbanistici in APA.1 e APA.2** (sponda destra e sinistra del Varatella), non risultando la riduzione di potenzialità edificatoria apportata nella riconfigurazione da Distretti in Ambiti di Consolidamento (It da 0,4 mq/mq a 0,25 mq/mq) tale da garantire la compatibilità **con la permanenza del regime IS.MA**. Resta ferma, inoltre, l'osservanza delle disposizioni pertinenti i corrispondenti condizionamenti di suscettività d'uso di cui alle tavole B.9, B9.1 e B9.2 *(Carta della sovrapposizione delle previsioni di Piano e della suscettività d'uso")* che, debitamente aggiornata nell'articolazione delle perimetrazioni e classificazioni urbanistiche, in recepimento ai rilievi della presente Relazione tecnica e della Relazione di VAS, dovrà essere richiamata nella normativa urbanistica degli Ambiti di Produzione Agricola APA (artt. 8 e 9 N.C.C. – Capo II), ai fini delle necessarie verifiche di compatibilità con i vincoli sovraordinati (vedi anche tabella 2, alla voce PU di PTCP). La marginale modifica di perimetrazione, da IS.MA in TU, dell'esteso sottostante ambito urbano, costituisce, di fatto, mero aggiornamento allo stato dei luoghi, non necessario al livello territoriale di riferimento del PTCP, **con permanenza, anche in questo caso, del regime IS.MA**.
4 (tav.B6) da **ID.CO a IS.MA** (ACO.3 parte: prevalentemente Vp.30)	DTR.3 – Madonna degli Angeli **(tav. B6 n. 4)** da **ID.CO a IS.MA** (DTR.3: prevalentemente Vp.30) Varianti ritenute AMMISSIBILI NEI LIMITI INDICATI nel voto n. 42/2011	All.to 4: "*Si condivide la richiesta regionale del ridimensionamento della consistenza volumetrica riducendo l'indice da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq. (…) Infine, per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Casazza, peraltro ai margini del tessuto*	Nelle tavole B4-a del PUC oggetto di valutazione con la DGR n. 1023/2011 e di quello adottato con la DCC n. 26/2019 è immutata la classificazione a "spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport" di progetto (Vp.30*)* interni al DTR.3, riclassificato ACO.3. Per tali aree, che in relazione alle criticità idrauliche diffuse (tav. B.9), sono da assoggettare alla prescrizione numero 14 del parere motivato di VAS

	(DGR n. 1023/2011) come da elaborati cartografici allegati alla deliberazione regionale. Si condivide la variante da ID.CO a IS.MA, nella direzione di una maggiore attenzione alle valenze paesistico-ambientali esistenti lungo il Rio Casazza, in luogo della conferma delle previsioni del vigente PRG non più sostenibili in termini ambientali e di consumo di suolo. Tabella pag. 30 voto 42/2011: **n. 4**: Madonna degli Angeli DTR.3, da ID.CO a IS.MA: **Ammessa**	*edificato di Loano e Borghetto, si ritiene possibile mitigare ulteriormente l'incidenza su rio, incrementando ulteriormente la fascia di verde di rispetto.* *In coerenza con l'ex-DTR 2, anche il DTR 3 è stato sostituito con un ambito di "conservazione" (completamento n.d.r.) (ACO 3)."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: *"La modifica al P.T.C.P. da ID-CO a IS-MA (mod. n.4) è stata recepita integralmente;"*	(Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), deve essere mantenuta la destinazione a verde pubblico Vp.30 nella consistenza indicata dal PUC alla tav. B4-a, fermo restando il rispetto degli eventuali condizionamenti di cui alle corrispondenti disposizioni della normativa di Piano di Bacino. E' pertanto **da ribadire la favorevole valutazione ai fini dell'approvazione della variante da ID.CO a IS.MA dell'area corrispondente alla modifica n. 4 della tavola B.6 di PUC**, come da tabella riepilogativa nella presente Relazione Tecnica.
5 (tav.B6) da **IS.MA** *(erroneamente indicato ID.MA)* **a IS.MO-B** (ACO.3 parte: aree edificate esistenti, parte delle zone di concentrazione volumetrica; Vp 31, 32; Pp 13, 56, 11 parte)	DTR.3 – Madonna degli Angeli **(tav. B6 n. 5)** da **IS.MA a IS.MO-B** (DTR.3 parte) Varianti ritenute AMMISSIBILI NEI LIMITI INDICATI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) come da elaborati cartografici allegati alla deliberazione regionale. Si rileva un eccessivo peso insediativo, anche determinato dall'incremento dell'indice territoriale (da 0,1 a 0,15 mq/mq tra PUC Preliminare e Definitivo) in un'areale che dovrebbe fungere da filtro tra l'assetto agricolo-rurale (verso l'autostrada e il confine con Loano) e quello urbano, già pesantemente insediato, con necessità di ridimensionamento, in consistenza e distribuzione (minor consumo di suolo), del Distretto (che include SUA parzialmente attuati con previsioni insediative abbondantemente superate) e con un'area verde lungo i rii Castellaro e Casazza più ampia e	All.to 4: "*Si condivide la richiesta regionale del ridimensionamento della consistenza volumetrica riducendo l'indice da 0,15 mq/mq a 0,10 mq/mq. Per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Castellaro si ritiene opportuno confermarle in quanto ricadenti già in area totalmente urbanizzata. Infine, per quanto riguarda le zone di concentrazione volumetrica lungo il rio Casazza, peraltro ai margini del tessuto edificato di Loano e Borghetto, si ritiene possibile mitigare ulteriormente l'incidenza su rio, incrementando ulteriormente la fascia di verde di rispetto.* *In coerenza con l'ex-DTR 2, anche il DTR 3 è stato sostituito con un ambito di "conservazione" (completamento n.d.r.) (ACO 3)."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: *"Per le aree incluse nell'ex DTR3 (Madonna degli Angeli) la Regione ha condiviso, con prescrizioni, le modifiche al P.T.C.P. introdotte dal P.U.C. definitivo già adottato nel 2010. E' stata accolta la richiesta regionale del ridimensionamento della consistenza volumetrica riducendo l'indice da 0,15 mq/mq a*	Pur a fronte della corrispondenza (tavola B.6) delle aree oggetto di riclassificazione in IS.MO-B di PTCP, con quanto indicato nell'allegato grafico alla DGR n. 1023/2011, e della ricalibratura della potenzialità edificatoria nei termini richiesti, costituente limite massimo di compatibilità con il nuovo regime attribuito, l'immutata distribuzione ed estensione delle zone di concentrazione volumetrica dell'ex distretto DTR.3 – riclassificato Ambito di Consolidamento ACO.3 - configura contrasto nelle porzioni territoriali in cui permane il regime di mantenimento degli insediamenti sparsi (art. 49 NTA del PTCP), anche tenuto conto dei rilievi al riguardo formulati nel voto n. 42/2011 (pag. 21). **Sono pertanto da ribadire le favorevoli valutazioni già espresse con la DGR 1023/2011, ai fini dell'approvazione della variante da IS.MA in IS.MO-B dell'ambito territoriale individuato come modifica n. 5 alla tavola B.6 di PUC.** Ne consegue la necessità di limitare l'Ambito di Completamento (ACO.3) alle sole aree oggetto di riclassificazione paesistica in IS.MO-B, riclassificando APA.2, coerentemente allo stato dei luoghi e alla permanenza del regime IS.MA, la rimanente porzione territoriale dell'ACO.3,, tenuto anche conto della prescrizione numero 14 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) per le rilevate criticità idrauliche. Non configurano contrasto al PTCP e non comportano incremento del carico urbanistico le aree interessate da standard esistenti o di previsione (Vp, Ve, Pp, Pe) alla tavola B4.a, computate nel bilancio complessivo dei servizi, che sono pertanto da confermare. La scheda normativa dell'Ambito ACO.3 (Norme di C. e C. Capo II) - oltre alle tavole di struttura - deve pertanto essere adeguata ai rilievi sopra formulati, segnalando altresì l'esigenza di riconsiderare le modifiche apportate alla

	fruibile, anche ai fini del soddisfacimento di fabbisogno pregresso. La revisione deve anche tenere conto dei vincoli derivanti dalla presenza dei rii (sia fasce di rischio che vincoli di inedificabilità), nonché del vincolo urbanistico per le previsioni infrastrutturali (FFSS) nella localizzazione delle concentrazioni volumetriche. Le varianti di modificabilità da IS.MA in IS.MO-B devono essere ridimensionate come da allegato, sia in osservanza agli indirizzi della variante di salvaguardia costiera (prosecuzione di area di mantenimento sino al Varatella), sia per comparare le finalità di completamento delle discontinuità del recente tessuto privo di un disegno pianificatorio unitario con le valenze paesistico-ambientali della Madonna degli Angeli e rurali (lungo il rio Castellaro). Si dispone pertanto lo stralcio delle concentrazioni ricadenti nell'area di rispetto ferroviario, che potrebbero pregiudicare l'inserimento infrastrutturale anche sotto il profilo paesistico-ambientale, nonché quelle concentrazioni più incidenti sul Rio Castellaro e Casazza. Ultimati gli interventi previsti nell'attuale ambito ID.CO (inclusa la RS.2) si anticipa la saturazione insediativa dell'area, da riclassificare più correttamente ID.MA. Tabella pag. 30 voto 42/2011: **n. 5**: Madonna degli Angeli DTR.3, da IS.MA a IS.MO-B (e da IS.MA a ID.CO): **Ammessa parzialmente con prescrizioni** da **IS.MA a IS.MO-B** – rettifica limite ID.CO sulla viabilità	*0,10 mq/mq. (…)".*	planimetria (punto 4 della scheda), sia per gli aspetti di coerenza con il mantenimento della disciplina delle "aree bianche", sia per la necessità di stralciare l'introdotta voce *"parcheggi pubblici interrati",* costituente modifica sostanziale e innovativa (oltre che priva della necessaria corrispondenza grafica), non introducibile in assenza delle necessarie procedure di adozione e pubblicazione. E' altresì da segnalare il mancato coordinamento con i contenuti vincolistici di cui alle tav. B.9/B.9.1/B.9.2, da integrare nei contenuti della scheda normativa. Con riferimento all'aggiornamento della classificazione paesistica **si ribadisce altresì la marginale rettifica di perimetrazione dell'ambito ID.CO su Via Madonna degli Angeli** di cui all'allegato grafico alla DGR n. 1023/2011.

7 (tav.B6) da **ANI.MA e IS.MA a IS.MO-B** (DTR.5 – APA 2 parte)	S – TS a valle dell'autostrada **(tav. B6 n. 7)** da **ANI.MA a IS.MA** (S – TS e APA.2 parte) Varianti ritenute NON AMMISSIBILI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) "in quanto rinviate alle specifiche considerazioni urbanistiche e verifiche ambientali ex D.Lgs. n. 152/2006 nell'ambito dell'approvazione delle opere e relative varianti, in quanto interessano grandi progetti infrastrutturali quali l'Aurelia bis e il nuovo tracciato ferroviario e da ritenersi quindi sottese a scelte urbanistiche sostanziali" o "non ammesse". Corrisponde ad una previsione di otre 10.000 mc. (albergo 2.500 mq. – commerciali 1.000 mq.), impropriamente qualificate zona F del DM 1444/1968, che richiedono una diversa connotazione della variante al PTCP. Considerata la localizzazione e gli impatti delle previsioni la valutazione deve avvenire contestualmente al progetto definitivo della nuova infrastrutturazione ferroviaria (inclusa la nuova fermata) e stradale dell'Aurelia bis, sia per la definizione della variante al PTCP, sia in rapporto alle diverse interferenze con il quadro più complesso degli interventi al contorno, anche tenuto conto della possibilità di una diversa definizione delle aree a monte contigue a cui le previsioni sono strettamente relazionate e delle trasformazioni nel Comune adiacente. Ne consegue la conferma del regime di PTCP vigente.	All.to 4: "*Il progetto del raddoppio ferroviario è stato revocato e conseguentemente stralciate le previsioni di aree a servizio della nuova stazione ferroviaria; l'intero ambito è stato riclassificato come DTR5. Le modifiche al P.T.C.P. riguardano l'assetto insediativo dell'ambito (attualmente in parte ANI-MA e in parte IS-MA) riclassificato come IS-MO-B. Essendo l'individuazione e la destinazione d'uso del DTR 5 risultati idonei nella verifica di compatibilità a V.A.S., la modifica s'intende approvata (modifica n. 7 in Tav. B6).*" Struttura piano e Relazione Illustrativa (pag. 15)**:** *"Il DTR 5 - Area svincolo autostradale, trattasi di un ambito di nuova formazione (osssia non identificato come tale nel P.U.C. 2010) e comprende le aree tra il confine col Comune di Toirano, la sponda sinistra del torrente Varatella e lo svincolo autostradale. Le aree ivi comprese sono, in generale, aree ex-agricole, oggi semiabbandonate in quanto intercluse per la maggior parte dallo svincolo autostradale.* *Considerata la contiguità con la zona commerciale-artigianale del comune di Toirano, si ritiene opportuno* *attribuire all'ambito le stesse destinazioni d'uso in oggi già prevalenti al contorno ossia artigianale e commerciale."*	Rispetto al PUC oggetto di valutazione con la DGR n. 1023/2011, risulta significativamente potenziata, sia l'estensione territoriale interessata dall'istanza di variante, che peraltro include impropriamente anche aree classificate dal PUC di produzione agricola (APA.2), sia la consistenza della previsione insediativa (da 3.500 mq. a 22.000 mq. di SU), nonché modificate le destinazioni ammesse, per non meglio definite tipologie di carattere industriale, commerciale, direzionale e turistico, rispetto all'originaria previsione (S-TS) connotata al 50% da strutture a carattere sportivo e ricreativo di interesse generale. **Trattandosi pertanto di modifica sostanziale e innovativa, non assoggettata ai necessari adempimenti di adozione e pubblicazione e non conseguente l'adeguamento a rilievi formulati sul PUC, deve essere stralciata.** Peraltro, come già anticipato nella precedente valutazione regionale (voto n. 42/2011, pag. 7 e 10), non sussistono le condizioni per assentire una variante al PTCP anticipatamente rispetto alla definizione delle nuove previsioni infrastrutturali (ferrovia e Aurelia bis), a cui tali strategiche scelte di trasformazione urbanistico-territoriale risultano funzionalmente e strutturalmente connesse, stante anche la necessità di espletare verifiche di sostenibilità ambientale per gli effetti cumulativi delle trasformazioni che l'insieme delle previsioni, insediative e infrastrutturali, comportano, nonché tenuto conto delle esigenze di approfondimenti idraulici (fascia di rispetto Rio Marmoraire) come emerso nell'ambito del procedimento di VAS (artt. 9 e 10 LR 32/2012 s.m.i.), prescrizione numero 2 (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020). Ne consegue pertanto la necessità di **confermare i vigenti regimi ANI.MA e IS.MA di PTCP, con riclassificazione urbanistica APA delle aree corrispondenti**, coerentemente al prevalente utilizzo agricolo in atto, o potenziale, e alle valutazioni regionali precedentemente espresse.

	Tabella pag. 30 voto 42/2011: **n. 7**: Marmoraire svincolo autostrada - FFSS S-TS S-IM APA.3, da ANI.MA a IS.MA (IS.MO-B): **Non ammessa** con la presente valutazione **ammissibile solo dopo VAS**		
10 (tav.B6) da **IS.MA a IS.MO-B** (RCo.19 – ACO 2.b – RS.2 parte)	DTR.2 Piana del Varatella **(tav. B6 n. 10)** da **IS.MA a IS.MO-B** (DTR2.c - DTR2.d – RS.2 parte) Varianti ritenute NON AMMISSIBILI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) "in quanto rinviate alle specifiche considerazioni urbanistiche e verifiche ambientali ex D.Lgs. n. 152/2006 nell'ambito dell'approvazione delle opere e relative varianti, in quanto interessano grandi progetti infrastrutturali quali l'Aurelia bis e il nuovo tracciato ferroviario e da ritenersi quindi sottese a scelte urbanistiche sostanziali" o "non ammesse". Dato atto del confronto tra consistenza edificatoria del PUC Definitivo rispetto al Preliminare e delle modifiche apportate alle previsioni infrastrutturali, nonché del mancato stralcio del sub-ambito Rco. 4b, come indicato nel parere regionale sul preliminare, si rileva sostanzialmente quanto segue. La trasformazione è ritenuta estremamente incidente, con forte consumo territoriale ed eccessiva previsione infrastrutturale (due assi spondali e due mediane), ritenendo appropriata la conferma sull'asse sinistro del Varatella (rafforzamento percorso ciclopedonale), mentre il raccordo con la nuova stazione	All.to 4: *"Considerato che la modifica proposta al P.T.C.P. n. 10 da ISMA a IS-MO-B non è stata ammessa, si ridimensiona complessivamente la potenzialità insediativa come indicato dalla Regione, riconducendo la maggior parte delle aree, già individuate come DTR 2, all'originaria destinazione agricola (APA 1 e APA 2); le aree restanti, anch'esse ridimensionate nella potenzialità insediativa, sono state riclassificate come Ambiti di Completamento Urbano (ACO) attribuendo loro un indice compatibile con il regime IS-MA, pari a 0,08 mq/mq e con una dimensione minima del lotto edificabile pari a mq 2.500.* *Per le porzioni ex-DTR 2 per le quali è stata assentita dalla Regione la variante al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU si ritiene comunque opportuno ridurre l'indice di edificabilità da 0,40 a 0,25 mq/mq.* *Per quanto riguarda il piano di bacino l'ammissibilità è già stata verificata dalle relative norme di attuazione geologiche.* *(cfr. relative schede nelle Norme di Congruenza, tavv. B7, B9.2)."* Struttura piano e Relazione Illustrativa (pag. 10): *"In merito alle previsioni in sponda sinistra del Varatella, la parte pianeggiante e preponderante dell'ex DTR 2d, per una superficie di 7,42 ha è stata ricondotta tra le aree agricole produttive in capo all'APA2. La porzione limitrofa al tessuto urbano collinare, in parte già urbanizzata, è stata ri-classificata, come ambito di completamento contrassegnato*	Rispetto al PUC oggetto di valutazione con la DGR n. 1023/2011 l'area interessata dall'istanza di variante è stata ridimensionata, sia eliminando il DTR2.c (ora APA.1) in sponda destra del Varatella (con mantenimento del vigente regime IS.MA), sia (in sponda sinistra) riclassificando come APA.2 circa la metà dell'originaria estensione del DTR2.d, mentre nella parte in cui viene ribadita l'istanza di variante, ritenuta non ammissibile nella DGR 1023/2011, permane il sub-ambito RCo (ex 4b ora 19) e parte dell'originario Distretto DTR.2d riclassificato in ACO.2b, oltre a porzioni dell'Ambito RS.2. Pur tenuto conto della riduzione dell'estensione territoriale dell'area oggetto di istanza di variante e della ricalibratura delle potenzialità edificatorie, gli ambiti di Completamento ACO2.b e di Riqualificazione e Consolidamento RCo.19, ripropongono sostanzialmente una previsione di espansione residenziale di tipo estensivo e significativamente strutturata, che contrasta con il vigente regime di mantenimento del PTCP della categoria descrittiva a insediamento sparso, opportunamente graduato nelle diverse valenze, attraverso le varianti (DCR 18/2011) di salvaguardia della fascia costiera, volte a garantire la permanenza di più estese aree libere, con mantenimento di connotazioni rurali ed edificabilità rarefatta che si ritiene opportuno preservare. E' pertanto da **ribadire il mantenimento del vigente regime IS.MA, compatibile con la classificazione urbanistica dell'APA.2, in cui debbono essere riclassificati i due ambiti anzidetti (ACO2.b e RCo.19).** Sono altresì da richiamare le precedenti determinazioni regionali (voto n. 42/2011), sia in ordine alla necessità di assorbimento nel PUC dei contenuti del P.P. della lottizzazione abusiva oggetto di sanatoria (DGR n. 1331 del 19.11.2007), sia di stralcio della riproposta Via degli Olmi (tav. B.3), quale asse di espansione urbana in prosecuzione di Via Milano, non compatibile con le disposizioni di cui agli articoli 49 e 49.ter di PTCP (IS.MA e IS.MA-CPA).

-- (tav.B6) da **IS.MA a IS.MA-CPA** (APA.2 porzione marginale)	ferroviaria può essere ottenuto con il rafforzamento della viabilità esistente sul lato destro del Varatella (continuità con lo svincolo tra SP e collegamento con casello autostradale). Si rileva mancanza di rispondenza tra le previsioni del PUC ed il graduale regime di mantenimento a cui ha contribuito la variante di salvaguardia costiera del PTCP della Costa (DCR 18/2011), nonché conflittualità con il sistema idraulico del Varatella (pozzi ad uso pubblico e portata 50ennale e 200ennale) oltre a immotivata conferma dell'ambito Rco.4b, incluso nel DTR.2, trattandosi di aree ancora libere e di pertinenza agricola della piana. Non si ritiene ammissibile la variante al PTCP e la relativa previsione insediativa. Tabella pag. 31 voto 42/2011: **n. 10**: Piana del Varatella DTR.2c-DTR.2d, da IS.MA a IS.MO-B: **Non ammessa** parte da **IS.MA a IS.MO-B** (tav. B6 modifica n. 10) (DTR2.d parte marginale) parte **IS.MA** (APA.2)	*con la sigla ACO 2b; limitatamente per questo sub-ambito è stata riconfermata la richiesta di modifica del PTCP da IS-MA a IS-MOB."* All.to 4*:* ------ Struttura piano e Relazione Illustrativa: ------	Alla tavola B.6, con la colorazione corrispondente a: *"modifiche richieste in adeguamento alle previsioni urbanistiche del PUC definitivo",* parrebbe graficamente individuata istanza volta ad estendere la riclassificazione IS.MA-CPA a una striscia marginale di territorio, in prosecuzione delle soprastanti aree così analogamente classificate con la DCR n.18/2011 (variante di salvaguardia della fascia costiera del PTCP). Tuttavia, il vigente regime IS.MA appare coerente alla classificazione urbanistica di aree di produzione agricola (APA.2) impressa dal PUC, rendendo irrilevante l'istanza di variante, peraltro priva di individuazione numerica e di specifica motivazione, nonché innovativa e non conseguente all'adeguamento a rilievi formulati sul PUC. Pertanto, la stessa **non è oggetto di valutazione, con permanenza del vigente regime paesistico IS.MA**.
11 (tav.B6) da **IS.MA a TU** (RS.1 parte – ERS.1 parte –	DTR.5 Campirossi **(tav.B6 n. 11) parte prevalente** - da **IS.MA a TU** (RS.1 parte – ERP.1 parte) **parte residuale (2 areali)**	All.to 4: *"In accoglimento all'osservazione regionale, per la parte in zona ANI-MA del vigente PTCP è ammessa la realizzazione di un campeggio all'aria aperta con esclusione di piazzole per l'installazione di case mobili; il*	Rispetto ai contenuti dell'elaborato grafico allegato alla DGR n. 1023/2011 la perimetrazione delle aree oggetto di istanza di riclassificazione nel regime TU con la DCC n. 26/2019 (tav. B.6) risulta più estesa, interessando anche aree: - già oggetto di istanza (DCC n. 8 del 27.01.2010) **non accolta favorevolmente con la DGR n. 1023/2011, in quanto riclassificata**

CR.4 parte – TPA.1 parte) **-- (tav.B6)** da **IS.MA-CPA a TU** (RS.1 parte)	da **IS.MA a ANI.CE** (DTR.5 parte in IS.MA – TPA.1 parte, 2 areali) Varianti ritenute AMMISSIBILI NEI LIMITI INDICATI nel voto n. 42/2011 (DGR n. 1023/2011) come da elaborati cartografici allegati alla deliberazione regionale. Il Distretto (configurabile più correttamente come Ambito di Riqualificazione), presenta un inserimento edificatorio che, seppur ridotto (740 mq. SU / 2.600 mc. virtuali), resta comunque problematico, in quanto subordinato alla verifica con le criticità geologiche dell'area, che pertanto si ritiene possibile solo se localizzato più a valle, in adiacenza e parallelamente alla viabilità esistente (SP60), all'interno dell'area oggetto di riclassificazione da IS.MA a TU. Riguardo l'inserimento di un nuovo campeggio, lo stesso non si ritiene ammissibile per la presenza del vincolo ambientale, in quanto comporterebbe la risistemazione del versante, con la modifica o alterazione delle quote per l'allestimento delle piazzole, nonchè l'installazione di case mobili. Quale specificazione di livello puntuale della disciplina paesistica, per il fabbricato esistente in ANI.MA (ora ANI.CE), se finalizzato all'introduzione della funzione ricettiva si ritiene possibile il recupero con incremento sino al 20% della SU, compatibile con le caratteristiche architettoniche, purchè sia verificato il rispetto delle condizioni geologiche dell'area (carsica e con possibili risorgive) e, fatti salvi, le	*volume esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva con un ampliamento massimo del 20% della SU esistente. I volumi di ricettività turistica e/o di servizio per l'intero DTR5 (ora CR4) potranno essere realizzati nelle aree zone di concentrazione volumetrica in zona IS-TR-ID, come da variante al P.T.C.P. ammessa dal voto regionale (cfr. modifica n. 11), per una Su massima di 740 mq."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: "*Circa la realizzazione di un nuovo campeggio in località Campirossi (ex DTR5) si accoglie il rilevo regionale di non alterare le quote morfologiche del terreno per la realizzazione di piazzole, case mobili ecc.* *Si è convenuto, altresì, di non individuare l'ambito come "Distretto di Trasformazione DTR5" ma, più coerentemente, come ambito di conservazione e riqualificazione (CR). Inoltre si è precisato che, per la parte in zona ANI-CE del vigente PTCP è ammessa la realizzazione di un campeggio all'aria aperta con esclusione di piazzole per l'installazione di case mobili; il volume esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva con un ampliamento massimo del 20% della SU esistente. I volumi di ricettività turistica e/o di servizio per l'intero CR4 potranno essere realizzati per una Su massima di 740 mq, nelle aree di concentrazione volumetrica individuate nel P.U.C. in ambito IS-TR-ID come da variante al P.T.C.P. approvata dal Comitato Tecnico Regionale per il Territorio (VOTO n. 42 del 02 agosto 2011, variante P.T.C.P. n. 11)."*	**IS.MA-CPA con la D.C.R.. n. 18 del 02.18.2011** (RS.1 parte), **nella quale è da confermare la permanenza del vigente regime IS.MA-CPA.** L'istanza, peraltro, risulta priva di individuazione numerica alla tav. B.6 e di specifica motivazione; - di estensione marginale, localizzate in continuità con la riclassificazione in ANI.CE operata con la richiamata DCR n. 18/2011, classificate TPA.1 e DTR.5 parte esigua (ora CR.4) nel PUC 2010, oggetto della prescrizione (tabella pag. 31 nel voto 42/2011) condizionante la riclassificazione in TU della prevalente porzione (RS.1 - ERP.1 parte nel PUC 2010) del vigente ambito IS.MA. Anche per tali aree, che presentano ancora carattere di naturalità, sono da ribadire le valutazioni già espresse con la DGR 1023/2011, volte a garantire coerente corrispondenza con la classificazione urbanistica impressa dal PUC (TPA.1), nonché preclusione per previsioni insediative o di sistemazione artificiale del suolo per l'allestimento di piazzole, peraltro coinvolgenti in misura estremamente marginale l'ex DTR.5, ora CR.4, quasi integralmente ricadente in regime ANI.CE per la riclassificazione operata dalla DCR 18/2011. **E' pertanto da ribadire la prescrizione condizionante la riclassificazione in TU delle aree a classificazione urbanistica RS.1 ed ERS.1 parte, con conseguente estensione, nei termini indicati nell'elaborato grafico allegato alla DGR 1023/2011, dell'adiacente classificazione ANI.CE**. Pertanto, subordinatamente alla sopraindicate prescrizioni e ai sotto riportati rilievi di adeguamento della disciplina urbanistica, **si conferma l'approvazione della variazione di classificazione paesistica dal regime IS.MA al regime TU delle aree a cui il PUC (DCC n. 26 del 12.08.2019) attribuisce la classificazione urbanistica RS.1 ed ERS.1** (porzione insediabile). Per l'**Ambito CR.4,** non essendosi provveduto a delocalizzare la nuova previsione insediativa (740 mq. SU) all'interno delle aree riclassificate TU (*"sulla SP 60"*) come indicato nel voto regionale n. 42/2011, né allo stralcio della previsione del nuovo campeggio, è necessaria la riperimetrazione dell'Ambito, da riclassificare in parte TPA.1, limitando la porzione con permanenza della classificazione CR.4 alle aree pertinenziali ai fabbricati in cui è ammesso l'ampliamento (20% della SU), condizionato alla destinazione ricettiva degli stessi - ferme restando le verifiche pertinenti i condizionamenti della fascia di rispetto autostradale – e provvedendo alla modifica della corrispondente scheda normativa nei seguenti termini: - ai punti 1 e 2 eliminazione dei riferimenti ai regimi di PTCP IS.MA e TU (ricadendo l'ambito interamente in ANI.CE) , nonché introduzione dei riferimenti alle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2 per la verifica dei condizionamenti

	distanze dall'autostrada e il passaggio dell'Aurelia bis. La variante interessa l'aggiornamento riferito all'ambito RS.1 e la previsione dell'ERP.1 nei termini dell'allegato grafico alla DGR. Tabella pag. 31 voto 42/2011: **n. 11**: Campirossi DTR.5 RS.1 ERP.1, da IS.MA a TU: **Ammessa parzialmente con prescrizioni.**		esistenti (suscettività d'uso moderatamente condizionata), in recepimento della pertinente prescrizione VAS; **-** al punto 3: adeguamento del contenuto agli interventi consentiti; **-** stralcio dei punti 4 (Planimetria del "*Distretto"* CR.4), 5 (Parametri urbanistici e dimensionali), 6 (Standard urbanistici), 7.1, 7.2, 7.3, 7.4 (indicazioni tipologiche di livello puntuale); - adeguamento dei punti 7.5 e 8, con limitazione al solo intervento di ampliamento dei volumi esistenti. Stralciare i rimanenti contenuti del punto 8. Per le porzioni di aree a classificazione TPA.1, si rimanda alla successiva tabella 2, per i rilievi di compatibilità pesistica con il regime ANI.CE. Per **l'Ambito ERS.1**, sostitutivo della previsione di ERP.1: - si dispone il mantenimento della destinazione ad Edilizia residenziale pubblica (PUC/2010) ERP, attuabile dal Comune attraverso il contributo aggiuntivo previsto per gli interventi che eccedono i limiti di cui all'art. 26.bis, comma 5, della LR n. 38/2007 s.m.i. e, segnatamente, con il contributo aggiuntivo degli Ambiti RQ.1 (ex Distretto di Trasformazione DTR.1, vedi tabella 2), come del resto già previsto (PUC/2019) nei contenuti della tabella della tavola B.1 alla voce *"Note",* e dell'Ambito CR.1 Castello Borelli. Peraltro, stante la destinazione a servizi pubblici, la previsione insediativa è da ritenersi franca della cubatura assegnata e costituisce presupposto, a termini di quanto disposto dall'art. 26.bis, comma 3, lett. a), della LR n. 38/2007 s.m.i., per l'incameramento a favore del Comune - vincolato alle finalità di cui all'articolo richiamato - del contributo aggiuntivo dovuto dagli interventi assoggettati a tale onere, a termini della medesima disposizione normativa (vedi voce corrispondente alla tabella 3 della presente R.T.). I presenti contenuti debbono essere organicamente recepiti nella scheda normativa delle Norme di Conformità e Congruenza (CAPO II) del sub-ambito di Completamento da ridenominare ERP.1; - sono da stralciare le introdotte previsioni di parcheggio e viabilità in ANI.CE, in quanto in contrasto con l'art. 81 delle NTA di PTCP, ripristinando la destinazione a verde pubblico Ve98 (tavole di struttura e scheda) di cui al PUC Definitivo (DCC n. 8/2010) entro il perimetro del sub-ambito; - all'introdotta scheda normativa occorre: - al punto 1.2: sostituire il regime IS.MA con ANI.CE; - al punto 1.3: sostituire con i riferimenti ai contenuti vincolanti di cui alle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2 (in recepimento della prescrizione VAS); - al punto 1.4: al terzo periodo, dopo le parole *"dalla cartografia di Piano"* inserire: *"corrispondente alla aree classificate TU dal PTCP";* dopo le

			parole: *"sigla Ve 98)"* inserire: "*con esclusione di modifiche all'originaria morfologia dei suoli eccedenti tolleranze paesisticamente percepibili".* Stralciare i rimanenti contenuti del punto 1.4; - punti 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 2.0: da adeguare alle modifiche sopra segnalate, inoltre al punto 2.0 (modalità di attuazione e margini di flessibilità) escludere per le aree riclassificate ANI.CE destinazioni d'uso diverse dal verde pubblico, nonché interventi interrati; - al punto 1.8 (planimetria): stralciare le previsioni di viabilità e parcheggi in quanto ricadenti in ANI.CE; - al punto 1.9 (indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale): stralciare il punto 1.9.3 e adeguare il sottopunto 1.9.4 con tipologia plurifamiliare pertinente l'intervento.

Tabella 2: VERIFICA DELL'AVVENUTO ADEGUAMENTO DEL PUC AI RILIEVI DI CARATTERE VINCOLANTE DI CUI ALLA DGR n. 1023/ 2011

Valutazioni di compatibilità con i vigenti regimi di PTCP (Assetto insediativo locale) – previsioni del PUC in contrasto con altri piani/ programmazione regionale

Località /Ambito – Distretto Argomento	**Valutazioni regionali espresse** nella DGR n. 1023 del 05.08.2011 (sintesi)	**Motivazione dei contenuti del PUC** (DCC n. 26 del 12.08.2019 e successive integrazioni)	**Modifiche necessarie al compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a carattere vincolante**
DTR1 (ex a) – TU P.p. esistente n. 3 RCo.2 - TU ERS.3 da **IS.MA a IS.TR-TU (2 p.te)** RCo.20(a/b) ID.CO APA.1 – IS.MA	**DTR1 ex oleificio Roveraro** (porzioni in ex varianti n. 2 e 11 tav. B.6) DTR1.1 a – TU DTR1.1 b – TU DTR1.2 - TU DTR1.3 – da **IS.MA a TU (n. 12** nella tabella pag. 31 voto 42/2011**)** DTR1.4 – ID.CO DTR1.5 – IS.MA e da **IS.MA a TU (n. 12** nella tabella pag. 31 voto 42/2011**)** **da DTR.1.2 a 1.5 aree di concentrazione volumetrica** Il presupposto della valutazione formulata sul P. Preliminare di PUC, è stato quello di ammettere nuova edificazione residenziale nelle porzioni di Distretto 1.2 – 1.3 – 1.4 (di proprietà comunale), quale compensazione	All.to 4: "*Le osservazioni regionali sono tali per cui l'ipotesi di delocalizzare la volumetria dell'ex oleificio Roveraro, come previsto dal definito PUC (2010), risulta non più praticabile, anche perché nel frattempo le aree che il Comune aveva proposto per la rilocalizzazione non sono più disponibili.* *Si propone pertanto la demolizione e ricostruzione in sito con l'applicazione di quanto disposto dal DM 2 aprile 1968 n° 1444. Le aree di concentrazioni volumetriche avranno particolare prescrizione sull'ottenimento di deroga RFI sulla distanza (30mt) dall'attuale linea ferroviaria non più in dismissione.* *(DTR1.2) Si accoglie l'indicazione regionale di garantire un maggiore spazio*	Rispetto ai contenuti oggetto di valutazione regionale con le DGR n. 791 del 13.07.2007 e n. 1023/2011 è venuto meno il presupposto riqualificativo contemplato dal PUC, riconducibile ai contenuti dell'art. 29.ter della L.R. 36/1997 s.m.i., del precedente distretto DTR.1 (*ex Oleificio Roveraro ed aree funzionalmente connesse*), comportante la demolizione con destinazione quasi esclusiva a standard delle aree dell'ex oleificio e riedificazione dei volumi, convertiti in destinazione residenziale, in localizzazioni periferiche (sub-distretti 1.2, 1.3 e 1.4), su aree già nella disponibilità della C.A. (classificate a servizi pubblici nel vigente PRG), che aveva peraltro determinato l'accoglimento dell'istanza di variante (da IS.MA a TU) per il sub-distretto 1.3. Infatti, nella presente rielaborazione (PUC DCC n. 26/2019), il DTR.1 - circoscritto al solo ex comparto DTR.1.a - viene ridisciplinato con attribuzione di potenzialità edificatoria in sito (SU = 7.103 mq), determinante la localizzazione in prossimità del centro storico, in pieno centro urbano e *"a ridosso del rilevato ferroviario",* della massima consistenza ammissibile a termini dell'art. 7 del DM 1444/68 (70% di 10.148 mq.), per una densità stimabile in 4,5 mc/mq (applicando il parametro di 3,5 m. di altezza sull'originaria St di 5.521 mq.), con limiti d'ingombro e destinazioni d'uso (residenziale, esercizi di vicinato, locali

	della cessione o comunque destinazione ad uso pubblico (verde e parcheggi) – inclusiva di preventiva bonifica e sistemazione, previa demolizione dei volumi dell'ex oleificio - di un'area centrale nel tessuto urbano, attualmente degradata, peraltro localizzata in posizione strategica, in quanto in adiacenza al tracciato ferroviario destinato ad essere riconvertito in passeggiata. Nel P. Definitivo di PUC non è stato pienamente riscontrato nei termini richiesti il ridimensionamento della consistenza insediativa di previsione a compensazione del DTR1.1 ed è stato introdotto un nuovo sub-distretto (DTR1.5) la cui attuazione comporta variante al PTCP. Tale previsione (DTR1.5) è stata ritenuta non ammissibile, ricadendo peraltro in area riclassificata IS.MA-CPA con D.C.R. n. 18/2011, comportante il conseguente adeguamento della disciplina urbanistica al nuovo regime paesistico impresso. La variante al PTCP da IS.MA a TU in corrispondenza al sub-distretto DTR1.3 è stata ritenuta condivisibile, da intendersi quale assetto definitivo, costituente saturazione per le potenzialità edificatorie da riferire anche all'adiacente ambito RS.1. Per il sub-distretto DTR1.4 si è ribadita la necessità di riduzione della potenzialità edificatoria prevista entro valori non superiori a 0,45 mq/mq, al fine di pervenire ad un assetto coerente con il vigente regime paesistico (ID.CO) che caratterizza le zone di recente espansione (zone C) in cui è inserito, connotate da altezze massime di 3-4 piani, con necessità di un congruo spazio libero dal contiguo ambito RCO.3 (turistico-ricettivo). Si demanda alla Provincia la verifica delle aree a standard	*di quartiere; conseguentemente viene ridotto anche il peso insediativo ed è stato riclassificato come Rco2.* *(DTR1.3) Per effetto della variante PTCP accolta, si conferma lo stesso peso insediativo, riclassificando il sub-ambito come ERS 3.* *Per il DTR 1.4 si accoglie l'indicazione regionale con la riduzione dell'indice di edificabilità da 0,50 a 0,30 e la conseguente riduzione di un piano. L'intero sub-ambito è stato riclassificato come Rco20 a e b.* *Per quanto riguarda il DTR 1.5 s'accoglie il rilievo regionale, considerato che, nel frattempo, è stato modificato l'assetto insediativo del PTCP inserendo l'area in ambito IS-MA-CPA.* *Pertanto si elimina la corrispondente previsione insediativa.* *La scheda relativa al DTR 1.5 viene soppressa.* *Le aree già incluse nel DTR 1.5 sono state ri-perimetrate all'interno dell'ambito APA1.*" Struttura piano e Relazione Illustrativa: *"rilievi formulati per il DTR1 sono, in generale, fatti propri dall'Amministrazione Comunale che, conseguentemente, ha modificato radicalmente l'impostazione in quanto sono venute meno le condizioni iniziali per la trasferibilità della volumetria dal DTR 1 ai lotti riceventi collocati in ambiti più periferici, per il cui trasferimento era stato previsto anche un incremento del peso insediativo pari a 13.000 mq, a fronte di 10.148 esistenti. La modifica più consistente dell'attuale formulazione riguarda l'ex DTR 1.1, ossia il sedime dell'ex-oleificio Roveraro (ora DTR 1). Il P.U.C. definitivo già adottato (2010)*	pubblici e uffici), non pienamente definiti nei rapporti di consistenza reciproca e tali da generare un fabbisogno di standard (284 ab. x 12,5 = 3.551 mq.) solo marginalmente inferiore a quello previsto nell'area (4.186 mq.), peraltro con la possibilità di monetizzazione a discrezione dell'A.C. Inoltre, viene prevista l'attribuzione di nuova edificabilità residenziale indipendente ai tre precedenti sub-distretti DTR.1.2, DTR.1.3, DTR.1.4, riclassificati nel PUC 2019 RCO.2, ERS.3 e RCO.20. Contenuti che comportano, oltre al venir meno dell'attuazione unitaria e coordinata, una consistenza insediativa maggiore (10.998 mq di Su, rispetto agli 8.062: 4.320 in ex DTR.1.2 + 845 in ex DTR.1.3 + 2.897 (0,45 x 6.437) in ex DTR.1.4), definita in esito alla valutazione - con le DGR 791/2007 e 1023/2011 - delle soglie di consistenza insediativa ritenute compatibili nei differenti contesti, nonchè una dotazione di servizi complessivamente inferiore (11.328 mq) a fronte dei 13.847 mq. originari, di cui circa 5.000 mq. di verde pubblico in DT1.1, determinando pertanto un minor soddisfacimento dei fabbisogni pregressi. Le modificazioni introdotte contraddicono, inoltre, l'originario obiettivo di organizzare l'area a prevalente fruizione pedonale e di "stemperare" attraverso operazioni di "diradamento" l'eccessiva densità edilizia che caratterizza la porzione urbana in cui è localizzato il DTR1.1. **Quanto sopra indicato costituisce contenuto sostanziale ed innovativo che non è stato oggetto dei debiti adempimenti di adozione e pubblicazione.** Inoltre, dai contenuti del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) nonché della tavola B.9.1 di PUC, emergono: - per l'ex DTR.1.1a: condizionamenti idraulici (parte in fascia B, T= 200 anni e parte in fascia C, T= 500 anni) e condizionamenti acustici, risultando la fascia a minor condizionamento idraulico in adiacenza al rilevato ferroviario; - per l'ex DTR.1.4 (RCO.20.a/b in PUC 2019): condizionamenti idraulici tali da determinare prescrizioni di stralcio di nuove previsioni insediative e riclassificazione in RS.2. Pertanto, ai fini del compiuto adeguamento del PUC ai rilievi formulati con DGR n. 1023/ 2011 sono da formulare le seguenti prescrizioni: 1. riedificazione di parte della SU originata dalla demolizione degli edifici dell'ex Oleificio Roveraro, riconvertita in destinazione residenziale, nei sub-ambiti ridenominati RCO.2 ed ERS.3 nel PUC 2019, nei termini e secondo i contenuti già oggetto delle precedenti valutazioni regionali, da ribadire ed esplicitare per gli aspetti disciplinari nelle N.C.C. (CAPO II), per una consistenza insediativa rispettivamente pari a: 4.320 mq. di SU in ex DTR.1.2 e a 845 mq. di SU in ex DTR.1.3; 2. riclassificazione e ridenominazione come Ambito di Riqualificazione RQ.1 dell'ex Oleificio Roveraro, articolato nei 3 sub-ambiti sopra elencati (DTR.1,

	già asservite, in quanto oggetto di precedenti convenzioni, al fine dell'esclusione dal calcolo della nuova potenzialità edificatoria. Tabella pag. 31 voto 42/2011 (rinumerata variante n. 12): DTR1.5 **Non accolta;** DTR1.3: **Ammessa parzialmente con prescrizioni** solo la DTR.1.3 (vedi tabella 2).	*prevedeva l'abbattimento totale dei volumi esistenti senza possibilità di ricostruzione in loco, decentrando la volumetria in altri ambiti del territorio le cui aree dovevano essere trasferite in proprietà al soggetto attuatore, attraverso il meccanismo della permuta. Tale previsione si è dimostrata impraticabile in quanto il Comune, a tutt'oggi, non è riuscito ad avere la disponibilità delle aree che avrebbero dovuto essere cedute in permuta. (…) Di conseguenza è stata rivista la previsione urbanistica per il nuovo assetto dell'ambito, considerando che il contesto urbano in cui si colloca l'ex Oleificio è caratterizzato da una densità edilizia considerevole e di non elevata qualità; sono previsti interventi di miglioramento della qualità e dell'immagine urbana.* *In tale ottica, sarà efficace la messa a sistema e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, con la contestuale razionalizzazione della viabilità.* *Per quanto attiene al dimensionamento, prendendo atto della valutazione sulla consistenza dello stato attuale (riportata anche nel voto n.41/2011 del CTR) e valutata in 10.148 mq di superficie agibile, sono stati applicati i criteri di cui al D.M. 02/04/1968 che prevede di realizzare fino ad un massimo del 70% della consistenza attuale.* *La riqualificazione del distretto dovrà farsi carico di recuperare la maggior parte possibile di spazi pubblici al fine di ottenere un miglior equilibrio tra le aree libere e il tessuto urbano circostante.* *Pertanto gli esiti che dovranno essere perseguiti con il DTR1 sono sinteticamente i seguenti:* • *rimuovere una situazione di estremo*	RCO.2, ERS.3) da ridenominare rispettivamente, RQ.1.a, RQ.1.b, RQ.1.c e disciplinare in un'unica scheda normativa, per l'organica attuazione mediante titolo edilizio convenzionato, al fine dell'integrale recepimento dei contenuti di cui alle presenti prescrizioni; 3. riedificazione nell'Ambito RQ.1.a (attuale DTR.1) della quota non più localizzabile nell'ex DTR.1.4 (mq. 2.897), sino alla soglia massima di 3.000 mq. di SU complessiva (in luogo dei 7.103 mq. della scheda norma), per le destinazioni ammesse a termini del punto 7 della scheda norma del distretto, nell'area di concentrazione insediativa individuata nel PUC 2019. Occorre inoltre esplicitare in norma il divieto a interessare con i sedimi di edificazione l'area classificata B dal vigente Piano di Bacino e la condizione della verifica e definizione delle eventuali azioni di mitigazione acustica da espletare ed attuare nei termini di cui alle vigenti disposizioni normative in materia**;** 4. destinazione a verde pubblico attrezzato (Vp) almeno di tutta la porzione del DTR.1, ridenominato RQ.1.a, corrispondente alla classificazione B del vigente P. di B., ferme restando le consistenze e destinazioni a servizi delle altre aree oggetto di edificazione; 5. limitazione all'area di concentrazione insediativa in DTR.1, ridenominato RQ.1.a, della realizzazione di eventuali volumi seminterrati e/o interrati, destinabili a parcheggi, la cui attuazione è comunque subordinata alle verifiche di compatibilità idraulica nei termini di cui alla prescrizione n. 32 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); 6. definizione del contributo aggiuntivo da corrispondere, a termini dell'art. 8, punto 9, delle N.U.G. (CAPO I) per l'edificazione della pertinente quota di E.R.P., tenuto conto della prescrizione di cui ai contenuti della soprastante tabella 1 (Variante al PTCP n. 11) per il sub-ambito ERS.1 (PUC 2019), ridenominato ERP.1; 7. per gli aspetti di smaltimento e recupero delle acque meteoriche, di cui alla prescrizione n. 32 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), la scheda normativa dovrà anche essere integrata con la seguente disposizione: "*Qualora le relazioni geologiche prodotte ai sensi delle Norme Geologiche del PUC non ravvisino criticità dal punto di vista idraulico e le acque risultino non contaminate, le nuove costruzioni dovranno prevedere vasche di accumulo delle acque piovane, nonché il seguente ordine di priorità per lo smaltimento delle acque meteoriche:* • *recupero delle acque meteoriche per usi domestici e/o irrigui;* • *recapito in suolo;* • *recapito in corso d'acqua superficiale*."

		degrado urbano e di pericolo collettivo; • *recuperare spazi pubblici vitali per la collettività e per un effettivo rilancio della qualità e dell'immagine urbana complessiva di Borghetto;* • *razionalizzare la viabilità principale di attraversamento risolvendo i problemi di connessione con la viabilità di interesse locale;* • *dotare il contesto urbano di una ulteriore e significativa quantità di parcheggi pubblici e privati pertinenziali;* • *Al fine di poter attuare gli esiti urbanistici sopra elencati si è ritenuto necessaria la demolizione totale degli edifici esistenti con sostituzione integrale del tessuto edilizio attraverso nuove costruzioni.* *Il peso insediativo ritenuto congruo per il DTR 1, non dovendo superare il 70% della densità esistente (Su 10.148 mq), è valutato 7.103 mq di Su.* *In particolare, dovrà essere individuata una significativa porzione di spazi pubblici in fregio a Corso IV Novembre quale continuità ideale di quelli collocati in piazza Caduti sul Lavoro, al fine di creare una nuova polarità urbana che caratterizzi il contesto edificato circostante. e a nuova edificazione dovrà essere concentrata nella parte a ridosso del rilevato ferroviario."*	
DTR.4 Attività produttive S-AI-A	**DTR.4 attività produttive loc. Pattarello – S-Aia** (servizi attrezz. e impianti) (ex variante 8 da ANI.MA a IS.MO-B tav. B.6) Viene dato atto dell'assorbimento, con	All.to 4: *"Si prende atto dell'avvenuta approvazione della modifica n. 8 al P.T.C.P. seppur nei limiti indicati dalla variante in salvaguardia del P.T.C.P. della Costa 2009.* *Si confermano le previsioni del P.P.* *(…) L'eventuale aggiornamento del*	Avuto riguardo ai contenuti della scheda normativa (Norme di Congruenza) del PUC (DCC n. 8/2010), la dichiarata conferma nel PUC 2019 dei soli contenuti dello SUA vigente (SUA 3, approvato in data 22.04.1999 e variato, in conferenza dei servizi deliberante, il 10.05.2006) non trova adeguata corrispondenza nella perimetrazione del DTR.4, che peraltro presenta contenuti difformi – nella reciproca individuazione delle aree del Distretto e dell'attiguo Ambito a servizi S-AI.a (depuratore) - tra rappresentazione grafica della scheda normativa e delle

	parziale variazione – a seguito del recepimento di un procedimento a sportello per le imprese (DGR n. 733/2011) per un'attività ad RTA e ristorazione – di uno SUA per nuove previsioni produttive, già approvato. In relazione alla coesistenza tra destinazioni produttive e ricettive, nonchè residenziali esistenti, alla possibilità di conversione dall'una all'altra, all'assenza di alcuni parametri dimensionali, si formulano alcune vincolanti condizioni. In particolare, il mantenimento di previsioni produttive deve essere verificato in termini di compatibilità con le limitrofe destinazioni ricettive e residenziali, nonché comportare, in fase attuativa, la creazione di un maggior filtro "verde" tra le aree a differente destinazione d'uso (fascia verde interstiziale tra il DTR.4.a2, con destinazioni di residenziale esistente e ricettivo e il DTR.4.a1, con previsioni del plesso produttivo vero e proprio). Vengono altresì indicate limitazioni di consistenze per le previsioni produttive e/o riconversioni da produttivo a ricettivo e di ulteriori verifiche di compatibiltà con le condizioni acustiche, elettromagnetiche e viabilistiche. Altri rilievi riguardano: DTR4.a2: indicare il prolungamento della fascia fluviale di rispetto come in DTR4.b1; DTR4.d1: esplicitare che l'ammissibilità degli interventi è condizionata al rispetto dei limiti di distanza sia dall'autostrada, sia dalla previsione del nuovo raddoppio ferroviario (FFSS) e che non possono essere utilizzate a scopo edificatorio le aree destinate a servizi dallo SUA; peso insediativo e dimensionamento ricettivo: il PUC deve recepire la previsione ricettiva del procedimento a sportello;	*P.T.C.P. a intervento concluso sarà adottato secondo le procedure di legge vigenti al momento."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: *(…) e si è stralciato il comparto "d". Per il resto del DTR4 si confermano le previsioni del P.P vigente.* *(…) Per le altre osservazioni relative al DTR 4, l'Amministrazione Comunale ritiene di non doversi/potersi adeguare in quanto il DTR è già quasi integralmente realizzato in attuazione del vigente P.U.O. La modifica al P.T.C.P. n.8, ammessa parzialmente con prescrizioni è stata recepita integralmente (v. tav. B6)."*	tavole di struttura di PUC, includendo impropriamente le superfici dei corrispondenti precedenti comparti DTR.4.c e DTR.4.b (PUC 2010), esterne allo SUA sopra richiamato. Inoltre, con riferimento alla riclassificazione paesistica operata con la D.C.R. n. 18 del 02.08.2011 (Variante di salvaguardia della fascia costiera), le aree oggetto dell'istanza di variazione n. 8 con la DCC n. 8 del 27.01.2010 – interessanti prevalentemente il margine occidentale del Distretto - sono state riclassificate parte in IS.MO-B e parte in ANI.CE, in coerenza con la riclassificazione da ANI.MA in ANI.CE dell'esteso territorio retrostante, classificazione che non trova piena rispondenza con l'operata riperimetrazione del Distretto n. 4, del PUC adottato con DCC n. 26 del 12.08.2019, per la parziale inclusione di aree ricadenti in ambito paesistico ANI.CE di PTCP. Occorre altresì adeguare i contenuti di PUC alla prescrizione numero 1 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), in relazione alle criticità idrauliche rilevate (fasce A e B del vigente P. di B.), peraltro anticipate nella DGR 1023/2011. Pertanto, anche tenuto conto dei rilievi formulati in ordine alla necessità di verifica con la strumentazione sovraordinata, per SUA, o porzioni di SUA, non attuati, laddove fossero già trascorsi i termini per la relativa attuazione (DGR n. 1023/2011, voto 42/2011, pag.28), nonché delle evidenze riscontrabili nella tavola B.2 (Struttura del piano: individuazioni ambiti e distretti su ortofoto), occorre: stralciare dal perimetro del Distretto DTR.4 e **riclassificare Parco Urbano fluviale (PU-fl), la porzione del Distretto precedentemente classificata DTR.4.b,** come sostanzialmente previsto nella scheda norma del PUC, DCC n. 8/2010, in quanto esterna al perimetro di SUA; **1.** stralciare dal perimetro del Distretto DTR.4 e **riclassificare TPA.1**, **come disposto dalla prescrizione numero 1 del parere motivato di VAS**, **le aree in adiacenza al margine nord occidentale del distretto (tavole B.1, B.4-b e B.5.b) ricadenti nella porzione territoriale riclassificata ANI.CE con la menzionata DCR n. 18/2011;** **2.** stralciare dal perimetro del Distretto DTR.4 la porzione residuale (ricadente in IS.MO-B) precedentemente classificata DTR.4.c, in cui ricadono manufatti di tipo produttivo con aree pertinenziali, da **riclassificare sub-ambito Pr-Cs* (Destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo)** da assoggettare alla disciplina di cui al precedente DTR.4.c, nei limiti di quanto compatibile con la sussistenza del vincolo cimiteriale, da esplicitare nei contenuti normativi del sub-ambito; **3.** in recepimento agli ulteriori contenuti della prescrizione n. 1 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), comportante **inedificabilità e privazione di potenzialità edificatoria delle aree del**

	intesa progetto "Extranet" (interreg IIIb MEDOCC) sottoscritto l'11.04.2007: adeguare le previsioni del distretto per garantire la continuità ciclo pedonale del progetto; compatibilità con Piano di Bacino: in caso di interferenza con fasce di inondabilità o inedificabilità, le corrispondenti previsioni, sia per ambiti che per distretti, debbono essere eliminate o adeguate; le riperimetrazioni delle fasce di inondabilità a seguito di interventi di messa in sicurezza idraulica operano solo a seguito dell'approvazione, cui è subordinata l'attuabilità delle previsioni. Tali condizionamenti sono da esplicitare nelle Norme di Congruenza. Si ammette la variante da ANI.MA ad IS.MO-B nei termini della variante di salvaguardia della fascia costiera, finalizzata all'inserimento dei parcheggi previsti dal PUC e richiamando il rispetto dell'esigenza di compatibilità con il vincolo cimiteriale. Ad avvenuta realizzazione degli interventi il regime paesistico deve ritenersi corrispondente a quello di mantenimento ID.MA (pag. 22 voto 42/2011). Tabella pag. 30 voto 42/2011: DTR.4: **Ammessa parzialmente con prescrizioni** come variante di salvaguardia del PTCP della Costa 2009.		**Distretto ricadenti nelle fasce A e B del vigente Piano di Bacino e obbligo di definire la fascia di rispetto del Rio Riva**, attraverso gli opportuni approfondimenti idraulici, occorre inserire l'esplicitazione di tali condizionamenti, introducendo un comma 1 con tali contenuti, al punto 2 (Modalità di attuazione) della scheda normativa del Distretto e rappresentazione grafica delle aree interessate, ricalibrando, altresì, le consistenze insediative delle residue previsioni, allo stato non ancora attuate, in relazione alla riduzione di potenzialità edificatoria nei termini sopra espressi, con i pertinenti adeguamenti dei contenuti delle tabelle della scheda; **4.** In ordine al mancato recepimento degli ulteriori rilievi di cui alla DGR n. 1023/2011, a lato sintetizzati, occorre provvedere all'adeguamento dei contenuti normativi della scheda anche con riferimento a tali aspetti, ovvero: - individuazione del prolungamento della fascia fluviale di rispetto nella porzione nord est del Distretto; - adeguamento delle previsioni del distretto per garantire la continuità ciclo pedonale dell'intesa progetto "Extranet" (interreg IIIb MEDOCC) sottoscritto l'11.04.2007; **5.** rendere coerenti e conformi ai rilievi sopra formulati i contenuti grafici, sia delle tavole di struttura che della scheda normativa del Distretto; **6.** per gli aspetti di smaltimento e recupero delle acque meteoriche, di cui alla prescrizione n. 32 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), la scheda normativa dovrà anche essere integrata con la seguente disposizione: "*Qualora le relazioni geologiche prodotte ai sensi delle Norme Geologiche del PUC non ravvisino criticità dal punto di vista idraulico e le acque risultino non contaminate, le nuove costruzioni dovranno prevedere vasche di accumulo delle acque piovane, nonché il seguente ordine di priorità per lo smaltimento delle acque meteoriche:* • *recupero delle acque meteoriche per usi domestici e/o irrigui;* • *recapito in suolo;* • *recapito in corso d'acqua superficiale."* **7.** trattandosi di previsione di ricognitiva di S.U.A., peraltro già parzialmente realizzato, come segnalato nel verbale di Scoping, ex art. 8 L.R. n. 32/2012, del 22.09.2015, occorre procedere anche alla riclassificazione urbanistica della corrispondente porzione territoriale in Ambito di Completamento ACO.4, non risultando più coerente il mantenimento della qualificazione come Distretto di Trasformazione con le vigenti disposizioni della LR 36/1997 s.m.i.

			(art. 29).
Tracciato ferroviario **Tracciato Aurelia bis**	A fronte delle proposte contenute nel PUC si richiama nel merito il parere del settore e si demanda alle pertinenti sedi la definitiva valutazione nell'ambito del progetto definitivo delle infrastrutture in esame. Questo inoltre comporta "*la definizione di un assetto pianificatorio di tipo conservativo che, nel mantenere fasce libere in corrispondenza delle suddette previsioni infrastrutturali, rimanda alla concertazione sulle singole opere (raddoppio ferroviario e nuova stazione; Aurelia bis) per la definizione dell'inserimento e funzionalità ottimale sia a scala locale che sovracomunale*". (pag. 7 voto 42/2011) Inoltre, con specifico riferimento al tracciato dell'Aurelia bis si ritengono i contenuti del progetto definitivo del PUC superati dai più recenti indirizzi regionali, oltre che non risolutivi nel coordinamento del tracciato verso Loano. Si ribadisce la necessità di definire il tracciato nelle pertinenti sedi, salvaguardando quelle aree da trasformazioni che ne possano precludere o aumentare il costo. (pag.10 voto 42/2011)	All.to 4**:** vedi variante al PTCP n. 7; Struttura piano e Relazione Illustrativa (pag. 7 e 22): *"Lo Schema territoriale in scala 1:5.000 (Tav. B1-B2–B3) definisce in forma sintetica la classificazione del territorio urbano ed extraurbano:* *· ambiti di conservazione, riqualificazione e distretti di trasformazione;* *· sistema della mobilità;* *· sistema dei principali servizi urbani e generali.* *Le tavole inquadrano le grandi componenti strutturali e le scelte di lungo periodo in relazione alle ipotesi infrastrutturali, alle principali trasformazioni urbane e alle attrezzature comprensoriali, in coerenza con le scelte di livello sovracomunale" (…)* *Il tema della viabilità e delle infrastrutture a Borghetto è stato affrontato nelle analisi conoscitive che sottendono alla struttura del piano, secondo diversi aspetti, tra cui:* *- il recepimento delle indicazioni fornite dalla pianificazione di livello sovracomunale (PTC, Piano della Costa, ecc.), che riguardano le infrastrutture a scala maggiore (autostrada, ferrovia, Aurelia bis), in parte già realizzati come lo svincolo del nuovo casello autostradale e in parte ancora in fase di progettazione (vedi cap. "d" della descrizione fondativa e tavv. B4a - B4b - B5a - B5b;"*	Nelle tavole di PUC è stato variato il tracciato dell'Aurelia bis, con inserimento del raccordo in direzione di Loano e Boissano in adeguamento ai rilievi espressi, con la precisazione che per le parti esterne al territorio comunale i tracciati indicati hanno valore meramente indicativo.
SU di PTCP	CE – CR2 Centro storico: vedi variante n. 1 in tabella 2	All.to 4 e Struttura piano e Relazione Illustrativa: vedi variante n. 1 in tabella 2	Per gli aspetti di compatibilità con il regime SU di PTCP, si richiamano le **modifiche normative per l'Ambito di Conservazione CE** riportate alla tabella 1, alla voce corrispondente alla variante n. 1 al PTCP;
PU di PTCP	(voto n. 23/07 DGR n. 791 del 13.07.2007, pag. 11 voto 42/2011): con riferimento agli ambiti urbanistici coinvolti dalla condivisibile istanza di variante al PTCP, da IS.MA a PU, inclusivi	All.to 4: "*Si prende atto della avvenuta approvazione della modifica n. 9 proposta al PTCP".* Struttura piano e Relazione Illustrativa (pag. 22): *"7.1 Le previsioni di piano per la*	Con la variante di salvaguardia della fascia costiera (D.C.R. n. 18 del 02.08.2011) è stata riclassificata da IS.MA a PU la porzione territoriale delle sponde del Varatella, riferibile alla variante n. 9 del PUC adottato con DCC n. 8 del 27.01.2010. La corrispondente classificazione urbanistica, che nel PUC definitivo 2010 includeva, principalmente, aree di produzione agricola e aree a

	degli APA, si segnala la necessità di adeguare il progetto definitivo di PUC alle condizioni di cui all'art. 36 delle NTA del PTCP, in particolare per quanto concerne le nuove previsioni di potenziamento e riqualificazione viaria, con l'esclusione di nuova possibilità edificatoria. Si richiama, inoltre, l'intesa sottoscritta in data 11.04.2007 tra la C.A., la Regione Liguria, la Provincia di Savona e i comuni di Toirano e Balestrino, nell'ambito del progetto "Extranet" (Interreg IIIb MEDOCC), per la realizzazione di un "percorso verde" pedonabile-ciclabile tra il centro storico di Borghetto e il centro storico di Toirano, costituente elemento strutturale per la salvaguardia e valorizzazione del paesaggio agrario e dei manufatti minori che lo caratterizzano. (voto 42/2011, pag. 12, DTR2 piana Varatella): *"eccessiva previsione infrastrutturale, in parte motivata come collegamento con la nuova sede ferroviaria e in parte come percorsi di impianto di nuova costruzione e lottizzazione della piana, prevedendo sostanzialmente 4 nuovi assi di penetrazione tra la costa e l'autostrada (due spondali e due mediane). In tal senso, anche in considerazione delle determinazioni derivanti dalle necessarie verifiche di assoggettabilità sulla sostenibilità di tali previsioni, appare necessaria una diversa e migliore razionalizzazione ed attribuzione delle funzioni, indirizzando verso la conferma sull'asse sinistro del Varatella del rafforzamento del percorso ciclopedonale, mentre il raccordo con la nuova stazione*	*viabilità* *Le previsioni di piano sulla viabilità, nell'ottica di quanto indicato in premessa, devono costituire quindi un unico sistema integrato che mette in relazione il traffico locale del centro con le altre parti del territorio comunale e sovracomunale.* *La Tav. B3 descrive il sistema viario, distinguendo la "viabilità esistente da potenziare" da quella di "progetto", il tutto a formare un'unica maglia integrata. I punti cardine che hanno informato le scelte in tal senso sono costituiti dalle infrastrutture a livello sovracomunale, principalmente la stazione ferroviaria e lo svincolo autostradale che devono "dialogare" con la città di Borghetto, sia con la zona urbana e il litorale, sia con le altre parti del territorio.* *Partendo dalla "viabilità esistente da potenziare" sono state analizzate le caratteristiche delle strade, sia intrinseche, individuandone la gerarchia e lo stato, che estrinseche, valutandone le potenzialità anche ai fini del ruolo che possono assumere per le finalità già dette. (…)* *Dall'analisi emerge la valenza, quali direttrici esistenti e potenziali di collegamento Nord-Sud, di via Ticino e via Milano sulla riva sinistra del Torrente Varatella, di via Tevere e via Mazzini sulla riva destra; ciò in quanto le caratteristiche fisiche di tali strade, come la larghezza, la posizione degli edifici, gli innesti rispetto alla viabilità di transito, ecc. le rendono idonee per sostenere tale livello gerarchico.* *L'altro tracciato con caratteristiche idonee alla prosecuzione a scala urbana, risulta essere via Giardini, con ruolo di servizio ai nuovi insediamenti (ACO 1), e collegata alla maglia di cui sopra.*	standard (prevalentemente verde pubblico di previsione) del DTR.2, oltre all'infrastrutturazione veicolare e alle aree a Parco Urbano Fluviale (PU-fl), nel PUC adottato con DCC n. 26/2019 comprende – oltre alle sopra richiamate previsioni infrastrutturali e a Parco fluviale – una maggiore estensione delle aree classificate APA (1 e 2), in ragione della contrazione del precedente DTR.2, nonché per il rilievo vincolante di cui alla tabella 1 (alla voce istanza di Variante al PTCP n. 2) comportante, analogamente, la riclassificazione degli ACO 1 e 2.a in APA o PU-fl, determinando così la significativa contrazione della destinazione a verde pubblico lungo le sponde del torrente. Pertanto, al fine del coerente riscontro dell'esigenza di rendere compatibili i contenuti di disciplina urbanistica con quanto disposto dall'art. 36 delle NTA del PTCP, occorre: - modificare l'articolo 8.4 relativo alle APA 1 e 2 (interventi in regime PU di PTCP), stralciando l'ammissibilità di ampliamenti e/o sostituzioni edilizie nei termini di cui all'art. 8.1**,** risultando compatibili unicamente interventi sino alla ristrutturazione edilizia, senza ampliamenti e, in caso di demolizione e ricostruzione di volumi esistenti all'interno di tale porzione d'Ambito, senza modifica della consistenza; - modificare l'articolo l'articolo 7.3 (PU-fl), estendendo più genericamente, al primo periodo, l'esclusione dell'ammissibilità di nuovi interventi edificatori (impropriamente circoscritti a quelli di tipo residenziale o produttivo) e integrandolo con i contenuti di ***"****rigorosa conservazione delle caratteristiche peculiari della zona per quanto concerne gli aspetti vegetazionali, senza alterazione della consistenza e qualità della vegetazione arborea"****.* Inoltre, tenuto conto dell'esigenza di recepire i condizionamenti idraulici determinati dall'interferenza con aree inondabili/inondate, aree di rispetto da pozzi, possibili interferenze sui regimi di falda, ecc… di cui alle prescrizioni del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), occorre: - integrare gli articoli 8 (APA 1, APA 2), 9 (APA 4) e 7.3 (Parco Urbano Fluviale), con la necessità di preventiva verifica di ammissibilità degli interventi ammessi con i vincolanti contenuti di cui alle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti, nonché comportanti possibile aumento del carico urbanistico in contesti di rischio, disciplinando inoltre, nei termini indicati nella sopra richiamata Relazione Istruttoria, la possibilità di realizzazione di volumi interrati o seminterrati, ove paesisticamente compatibili, da limitare al servizio delle funzioni ivi insediate. Circa le previsioni di potenziamento e riqualificazione viaria sono stati recepiti solo in misura marginale i rilievi regionali, stante la coerente previsione di completamento di Via Po (n. 1 in tav. B.3), a fronte, tuttavia, del mantenimento di previsioni di significativo nuovo impianto infrastrutturale nel contesto agricolo

	FFSS, possa essere rafforzato con la viabilità esistente, sul lato destro del Varatella in continuità con lo svincolo tra la SP e il collegamento con il casello autostradale."	*La Tavola di piano prevede infatti tratti di "viabilità di progetto", in prosecuzione di quella esistente (via Milano, via Ticino, via Giardini), a partire dal limite attuale dell'area urbana segnato trasversalmente dal corso Raffaello e corso Leonardo da Vinci, smistandosi poi nella viabilità di distribuzione, verso l'autostrada, consentendo il ritorno verso Borghetto in riva destra o sinistra del torrente.* *In particolare la direttrice in riva sinistra può assumere il ruolo di asse anche pedonale e ciclabile in un'ottica di collegamento tra le aree verdi pubbliche esistenti di progetto in posizione di dialogo e non di contrasto con i flussi veicolari.* *Per via Tevere e via Mazzini si prevede il potenziamento e il collegamento alle direttrici di cui sopra. Via Mazzini manterrà il ruolo attuale di asse verso Nord con gerarchia di tipo sovracomunale (strada provinciale per Toirano); via Tevere sarà collegata al nuovo ponte sul Varatella a Nord dell'area artigianale*."	della piana e su entrambe le sponde del Varatella. Sono pertanto da <u>stralciare</u>, in quanto <u>in contrasto con le valutazioni precedentemente formulate e con la compatibilità paesistica dei regimi PU, ma anche IS.MA-CPA e IS.MA di PTCP</u>, nonché in relazione allo stralcio delle correlate previsioni insediative ACO.1 e ACO.2a, <u>gli interventi di ampliamento e/o nuovi tracciati veicolari individuati con i numeri 3 e 4 alla tav.B.3</u>, nonché <u>i tratti inclusi nei menzionati ACO</u>, in relazione alle valutazioni formulate nella D.G.R. n. 1023/2011 (voto n. 42/2011, pag.12), da intendersi qui integralmente richiamate**,** anche per gli aspetti di potenziamento in termini di percorribilità ciclopedonale – e non veicolare per utilizzo alternativo al tracciato 1 – dell'asse sinistro del Varatella.
ANI.CE di PTCP	Per gli Ambiti di Presidio TPA, con riferimento all'allora vigente regime ANI.MA di PTCP, nella DGR n.791/2007 (P. Preliminare), si rilevava la non ammissibilità dell'edificabilità prefigurata dal PUC, potendosi ammettere unicamente il recupero dell'esistente con un incremento del 20% della volumetria per adeguamento igienico sanitario di residenze già esistenti all'atto di adozione del PUC. Alla luce del mancato adeguamento del PUC Definivo ai rilievi formulati sul Preliminare, viene ribadita la non ammissibilità di nuove abitazioni in TPA negli assetti non insediati e di conservazione del PTCP, e quant'altro espresso nel precedente parere. Per le strutture agrituristiche viene richiamata la	<u>All.to 4</u>: *(Ambiti di Presidio TPA)* "*Si precisa che il P.U.C. nella formulazione del Progetto Definitivo è coerente con il rilievo regionale. Infatti il Progetto Definitivo ha recepito integralmente i rilievi regionali al Progetto preliminare di P.U.C*." <u>Struttura piano e Relazione Illustrativa</u> (pag. 12/13): *"Le aree destinate a Parco Urbano sono da considerare porzioni di territorio non insediabili; in generale coincidono con le zone ANI-MA e ANI-CE del PTCP e rappresentano una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività. Tali aree sono localizzate in gran parte sulle pendici*	La riclassificazione in ANI.CE (D.C.R. n. 18 del 02.08.2011), non oggetto di istanza (tav. B.6) nella DCC n. 8/2010, dell'estesa porzione occidentale del territorio comunale, inclusiva delle aree in SIC terrestre e dell'Area Protetta Provinciale "Poggio Grande – Monte Acuto- Valle Ibà", corrisponde, nel PUC DCC n. 26/2019, alle classificazioni urbanistiche TNI, TPA.1, PU, CR.1 parte, CR.4. <u>Il PUC non risulta essersi adeguato nei contenuti sostanziali della normativa alla riclassificazione paesistica operata</u>. Pertanto, ferme restando e richiamate le modifiche sopra segnalate (nella presente tabella), alla voce DTR.4 attività produttive, per le modeste estensioni territoriali in ANI.CE corrispondenti a tale classificazione urbanistica, si ritengono necessarie le ulteriori seguenti modifiche: **-** la porzione territoriale ricadente in regime ANI.CE di PTCP, corrispondente alla destinazione a **verde pubblico di progetto (Vp.96) in ERP.2 nel PUC 2010,** riclassificata RS.1, <u>deve assumere la classificazione a parco Urbano</u> (PU di PUC), peraltro, coerente al rivestimento arboreo/arbustivo in contesto di versante (prescrizione n.25 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del

	LR 13 del 25.05.1992.	*collinari del monte Piccaro ad arricchire la disponibilità di aree da destinarsi a parco, contribuisce l'apporto di ulteriori 258.028 mq che dovranno essere destinate a tale funzione a seguito degli interventi previsti nell'ambito di conservazione e riqualificazione CR1 relativo al territorio del "Castello Borrelli".* *I territori di presidio ambientale (TPA) sono ambiti di CONSERVAZIONE dove le aree agricole presentano fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono agro-silvo-pastorale e dove sono in atto fenomeni di rinaturalizzazione spontanea. Il P.U.C. individua due ambiti di presidio ambientale: il TPA 1 (Grasci-Costa di cane-Fasciole-Armussi) di mq. 422.715, leggermente incrementato rispetto al PUC 2010 in quanto ha ricompreso una porzione del DTR 4 per adeguamento al P.T.C.P. (variante di salvaguardia della fascia costiera); e il TPA 2 (Castellaro) di 93.963 mq. (…)* *Anche all'interno dei TPA sono ammessi interventi con destinazione d'uso di tipo residenziale strettamente connessi alla finalità specifica di presidio del territorio, solo attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono volti, ove possibile, alla salvaguardia dei manufatti originari, associata alla possibilità di ampliamenti per adeguamento igienico/sanitario (cfr. art 10 e 11 Norme di Conformità)."*	15.10.2020); **- Ambiti TPA** (n. 1 in ANI.CE e n. 2 in ANI.MA), art. 10 NCC (Capo II): - non essendo ammessa nuova edificabilità, trattasi di Ambiti di Conservazione; - art. 10.1, stralciare: l'improprio rimando all'art. 5 delle N.U.G. (in quanto modificato) e circoscrivere le tipologie d'intervento di " *ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione"* non superiori al 20% della Superficie utile (Su) al solo Ambito TPA.2, non risultando compatibili in Ambito TPA.1, in quanto in contrasto con i contenuti dell'art. 51 delle NTA di PTCP, interventi volti a modificare l'esistente consistenza insediativa e, quindi, eccedenti la ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione. Con conseguente necessità di modificare in tal senso l'art. 10.1; - art. 10.2, dopo le parole *"è ammessa la realizzazione"* inserire: *"nei limiti d'intervento di cui all'art. 10.1",* stralciare il periodo successivo (campeggi con accessibilità pedonale), non avendo provveduto il PUC alle pertinenti localizzazioni come richiesto (pag. 26 voto n. 42/2011), nonché previsto dall'art. 82 bis delle NTA del PTCP; - art. 10.3 (manufatti tecnici), a termini di quanto disposto dall'art. 51 delle NTA del PTCP sono da limitare al TPA.2 in regime ANI.MA di PTCP, pertanto, al primo periodo, occorre sostituire le parole: *"tutto il territorio di presidio ambientale"* con: "*TPA.2"*, inoltre, non comparendo i pertinenti parametri dimensionali di tali manufatti, occorre inserire quelli oggetto di precedente valutazione regionale (voto n. 23/2007), ovvero:*"Sup. coperta max di 12 mq. e altezza max di 2,3 m.";* - art. 10.4 (strade): a termini di quanto disposto dall'art. 51 delle NTA del PTCP sono da limitare al TPA.2 in regime ANI.MA di PTCP, pertanto, al primo periodo, occorre sostituire le parole: *"tutto il territorio di presidio ambientale"* con: "*TPA.2";* - art 11 (modalità attuative nelle APA e nei TPA): occorre sostituire le parole: *"Tutte le nuove costruzioni"* con: *"tutti gli interventi".* **- Parco Urbano PU** art. 7.2 NCC (Capo II): - al comma 1, occorre estendere più genericamente l'inammissibilità di nuovi interventi edificatori, impropriamente circoscritti a quelli di tipo residenziale o produttivo e, in calce al comma, dopo le parole "*pubblicamente fruibile il parco urbano"* inserire: *"Le opere di fruizione vanno realizzate solo nelle aree che non ospitano specie tutelate ai sensi della Direttiva habitat e dalla LR n. 28/2009 e caratterizzate da maggior disordine vegetazionale. E' ammesso l'utilizzo esclusivamente della sentieristica esistente"* in recepimento della prescrizione numeri 27 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); - al comma 2, lo stralcio operato (rispetto ai contenuti del PUC 2010)

			dell'esclusione di interventi di frazionamento e di limitazione per quelli di ristrutturazione, appare immotivato e costituisce contenuto innovativo non assoggettato alle necessarie procedure di adozione e pubblicazione, anche in considerazione della sopravvenuta variante paesistica, è pertanto da ripristinare; - non risultano compatibili, in quanto in contrasto con i contenuti dell'art. 51 delle NTA di PTCP, interventi eccedenti la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il consolidamento degli edifici, ne consegue necessità di stralciare l'ultimo comma, volto ad ammettere ampliamenti del 10%; - in coerenza a quanto disposto dall'art. 51 delle NTA di PTCP, occorre integrare l'articolo 7.2 con la seguente frase: *"Non è consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato di quelle esistenti".* In recepimento delle prescrizioni numeri 27, 28 e 29 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) occorre inoltre integrare i contenuti degli articoli 7.2 (PU), 10 (TPA) - esplicitandone l'operatività per il solo Ambito TPA.1 - e 12 (TNI) con i seguenti contenuti: - "*I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza.*"; - Le norme urbanistiche dei sopra elencati articoli (numeri: 7.2; 10, limitatamente all'Ambito TPA.1; 12) dovranno inoltre essere integrate con la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza; nonché, previa sostituzione dei riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 con quelli alla D.G.R. n. 537/2017, con i contenuti delle norme di piano delle corrispondenti misure individuate. **- CR.1:** si rimanda alle corrispondenti valutazioni della presente tabella; **- CR.4:** si rimanda alle corrispondenti valutazioni formulate nella tabella n. 1, per l'ambito corrispondente, correlato alla variante n. 11 di PTCP.
CR1 **Castello Borelli**	Si dà atto di un procedimento concertativo in itinere, anticipando indicazioni e limitazioni progettuali ed imponendo l'approvazione regionale della previsione, a termini dell'art. 69 della LR 36/1997 s.m.i. in allora operante. Si anticipa la necessità di riclassificare come areale ME l'area del Castello assoggettata al regime paesistico TU,	All.to 4: *"Si modifica la scheda in adeguamento della proposta di P.U.O. approvato con determina conclusiva della Conferenza dei servizi del 16-06-2016."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: ---	Con la variante di salvaguardia della fascia costiera (D.C.R. n. 18 del 02.08.2011) la quasi totalità delle aree a classificazione urbanistica CR1, assume il regime paesistico ANI.CE. Con la D.G.R. n. 468 del 27.04.2012 viene espresso assenso all'approvazione (ex art. 59, L.R. n. 36/1997 s.m.i.) del PUO di iniziativa privata, per la riqualificazione del complesso "Castello Borelli-Piccaro sul Mare" in variante al PRG e al PUC in itinere, nonché aggiornato il corrispondente regime di PTCP (come da stralcio allegato alla DGR medesima), comportante la riclassificazione in ME (manufatti emergenti) di porzione dell'ambito TU e ANI.MA, inclusivi della

	confermando il regime ANI.MA nella configurazione di cui alla variante di salvaguardia della fascia costiera, specificando che il recupero e potenziamento della consistenza insediativa del complesso preesistente – nei termini e con i limiti indicati - sono condizionati alla riqualificazione dell'area circostante, per la quale è prevista la cessione in proprietà o servitù di uso pubblico dell'intera area individuata nella struttura di PUC come Parco Urbano. Con la D.G.R. n. 468 del 27.04.2012 viene rilasciato l'assenso all'approvazione del PUO per la riqualificazione del complesso "Castello Borelli-Piccaro sul Mare" per la realizzazione di un albergo all'interno del castello (56 p.l., 4 stelle), un complesso residenziale in sostituzione delle colonie, per un carico insediativo complessivo di 143 ab. (70 u.i. con sup. media di 45 mq.) e ulteriori unità residenziali (ex stalle), per complessivi 5.675 mq. di SU – ferme restando le prescrizioni di cui alla R.T. NP/2012/7577 del 24.04.2012 - che saturano le potenzialità di nuova edificazione per l'ambito CR1. Le superfici a standard sono così ripartite: 267.808 mq. di parco urbano e 2.086 mq. a piazza pubblica. Con DGR n. 1554 del 29.12.2015 è stata rilasciata autorizzazione di massima (art. 7 della l.r. 24/1987 e s.m.) a condizione dell'adeguamento alle prescrizioni formulate sulla variante allo SUA, volta, sostanzialmente, alla suddivisione in 3 comparti, con modifiche al Comparto 1 (nuove volumetrie in sostituzione dell'ex colonia), comportante, tra l'altro, riduzione della consistenza insediativa dei nuovi volumi residenziali (da 3.564 mq. a		viabilità di accesso, dei parcheggi pertinenziali e della piazza pubblica; porzione territoriale che risulta inclusa nell'ambito urbanistico CR.1 di PUC. La scheda normativa delle N.C.C. per l'Ambito CR.1 non è adeguatamente ricognitiva, al pari delle altre schede CR, degli elementi sostanziali della disciplina e contenuti dello SUA assorbiti nei contenuti urbanistici dell'Ambito, nonché degli aspetti vincolanti, anche riferiti alla compatibilità paesistico-ambientale con i vigenti regimi ME e ANI.CE di PTCP, formulati con le D.G.R. n. 468 del 27.04.2012 e DGR n. 1554 del 29.12.2015. Anche le consistenze insediative (143 ab. e 95 p.l.) e di standard (PU 258.028 mq.) riportate alla tav. B.1 e nelle tabelle di raffronto allegate alla *"Struttura del Piano e relazione illustrativa",* sono da verificare non rilevandosi piena rispondenza con i contenuti delle delibere regionali. Pertanto tale scheda dovrà essere integrata con: **-** schema grafico con individuazione della aree a standard (da attuare e cedere o vincolare all'uso pubblico nei termini indicati nelle DGR citate): 269.210 mq. a parco urbano e 1.402 mq della piazza pubblica *(DGR n. 1554 del 29.12.2015)*. La variazione di perimetrazione dell'Ambito (tra PUC 2010 e PUC 2019) è condivisibile se finalizzata alla corrispondenza con i contenuti dello strumento attuativo approvato**;** **-** estensione territoriale dell'ambito (345.653 mq., di cui area trasformata corrispondente a 4.848 mq., *da DGR 468/2012 e DGR e DGR 1554/2015*); - Su complessiva a destinazione residenziale e alberghiera; - disciplina delle aree a parco urbano, nel vincolante rispetto di quanto al riguardo contenuto nelle DGR richiamate (DGR 468/2012: non eccedente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per gli impianti di sicurezza e la viabilità pedonale di accesso nonché interventi relativi al restauro vegetazionale); - ai fini dianzi indicati deve essere dato atto, nella scheda normativa dell'Ambito, di tutti gli atti relativi all'approvazione di S.U.A., dei contenuti delle D.G.R. con le relative prescrizioni e le successive convenzioni attuative e titoli abilitativi rilasciati. Occorre altresì che sia quantomeno riportato lo schema grafico delle previsioni; - inoltre, in recepimento della prescrizione numero 31 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) occorre integrare la scheda normativa con i seguenti contenuti: - "*I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza.*"; E' inoltre necessaria la trascrizione delle misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza; nonché, previa sostituzione dei riferimenti alla D.G.R.

	2.485,27 mq. di Su; alloggi da 70 a 49, nella proposta subordinata alla prescrizione di stralcio dell'edificio unifamiliare di nuova previsione indicato con il n. 14 nella tav. 6 e dell'unità abitativa prevista nella torre di ingresso al castello) e delle opere di scavo connesse alla realizzazione di parcheggio interrato, nonché incremento della superficie a standard destinata a parco urbano.		n. 73/2015 con quelli alla D.G.R. n. 537/2017, i contenuti delle norme di piano per le corrispondenti misure individuate. Inoltre, per gli adempimenti di cui all'art. 26 della LR 38/07, avuto riguardo ai contenuti della D.G.R. n. 468/2012, che fa rimando alle previsioni di ERP del PUC, costituendo il PUO un'approvazione anticipativa all'entrata in vigore di tale strumento, condizionando in tal senso i corrispondenti contenuti di PUC, si richiama quanto al riguardo disposto alla tabella 1, alla voce variante n. 11 (tav. B.6) per sub-ambito ERS.1, da riclassificare ERP.1.
CR.3 Pineland	CR3 Pineland Si rileva il mancato adeguamento a quanto segnalato sul P. Preliminare, considerato che il PUC prevede incrementi e diversa distribuzione delle destinazioni d'uso (59.164 mc esistenti e 9.700 mq. aggiuntivi) rispetto ai contenuti di una variante (DPGR n. 850/1991) di regolarizzazione di una pregressa lottizzazione abusiva. Nella valutazione conclusiva sul PUC Definitivo si conferma l'ammissibilità della sola quota dell'incremento insediativo proposto per la funzione ricettiva alberghiera, mentre per la destinazione residenziale si conferma la consistenza già approvata con la variante di cui al DPGR n. 850 del 26.08.91. Consistenze che determinano, a conclusione di tali interventi, la saturazione insediativa dell'ambito che, conseguentemente, dovrà assumere un regime normativo di mantenimento (ID.MA) essendo ormai definita la modificabilità insediativa della corrispondente porzione territoriale (MO-A).	All.to 4: *Il P.U.C. recepisce integralmente, anche e soprattutto per quanto riguarda le quantità volumetriche ammesse, la variante al P.R.G. approvata con DPGR n. 850 del 26/08/1991. Pertanto si riconferma quanto indicato all'art.26 del PRG vigente e nella scheda normativa delle Norme di Conformità del Progetto Definitivo.* *In particolare si rileva che la volumetria massima ammessa dalla sopracitata variante è di 34.000 mc complessivi che sono stati trasformati in mq di S.U. utilizzando il criterio di cui all'art 6.17 delle N.U.G (1 mq = 3,5 mc).* *L'eventuale aggiornamento del P.T.C.P. a intervento concluso sarà adottato secondo le procedure di legge vigenti al momento. Al fine di agevolare la attuazioni del PUC sono state apportate modifiche marginali al perimetro della CR3 senza incremento del carico urbanistico complessivo già previsto dal PUC e conformi alla variante PTCP regionale del 2015.* Struttura piano e Relazione Illustrativa: pag. 8: "*Comprende un complesso di aree già fortemente compromesse da una tipologia insediativa ed edilizia a forte consumo di territorio, secondo la logica tipicamente speculativa degli anni settanta. Si rende necessario ridefinire le*	Le modifiche apportate al testo della scheda normativa dell'ambito di conservazione e riqualificazione CR3 (N.C. e C. CAPO II) oltre a non recepire i rilievi, di carattere vincolante, di cui alla DGR n. 1023/2011, si discostano in modo ancora più sostanziale dalla variante approvata con il DPGR n. 850 del 26.08.91 e costituiscono modifica sostanziale e innovativa, non apportabile in assenza delle necessarie procedure di adozione e pubblicazione. Ciò in relazione, principalmente, alla modificazione del perimetro dell'ambito, anche con coinvolgimento di più estese aree a classificazione ANI.MA del PTCP, alla diversa distribuzione ed estensione delle nuove edificazioni (scheletri in c.a. da recuperare), all'eliminazione della modalità attuativa con strumentazione unitaria, all'introduzione della destinazione d'uso per *"servizi di tipo socio-assistenziale",* oltre a modifiche e stralci di contenuti normativi che riproponevano la puntuale e articolata disciplina introdotta con la sopra richiamata variante, per le finalità di corrispondere standard urbanistici adeguati alla regolarizzazione della pregressa lottizzazione abusiva e connotazioni insediative e mitigazioni necessarie ad un corretto inserimento paesistico-ambientale. Pertanto, al fine di corrispondere adeguatamente ai rilievi di cui alla DGR 1023/2011, occorre: - Ripristinare il contenuto della scheda CR.3 del PUC DCC n. 8/2010 in sostituzione di quello della corrispondente scheda del PUC DCC n. 26/2019 con le seguenti modifiche: - nella tabella 3.6 (parametri urbanistici) la Su di progetto deve essere distinta nelle destinazioni turistico ricettiva, con la quantificazione minima di 4.850 mq., corrispondenti a 17.000 mc., e residenziale, con la quantificazione massima di 4.076 mq., corrispondenti alla cubatura di 17.000 mc. approvati con il DPGR 850/91 in incremento di una consistenza esistente di 56.430 mc. (17.000 – (59.164 - 56.430) / 3,5), tenuto conto che ad oggi è già stata attuata parte della previsione residenziale. Integrare i contenuti della tabella con la specificazione che tali consistenze configurano la saturazione della capacità

		potenzialità insediative per recuperare gli standard urbanistici pregressi e prevedere interventi tesi a mitigare gli effetti sotto il profilo paesaggistico e ambientale." pag. 29: "*(…) Si è colta altresì l'occasione per definire meglio il perimetro dell'ambito evitando eccessivi frazionamenti catastali al contorno con individuazione di modalità operative più articolate e flessibili al fine di garantire l'effettiva attuazione degli obiettivi fissati dal P.U.C., che sono, in primo luogo, il completamento delle aree già compromesse ove sono presenti scheletri in c.a. abbandonati da anni che costituiscono un evidente scempio sotto l'aspetto paesaggistico e ambientale oltre che pericolo per la pubblica incolumità, in secondo luogo l'obiettivo di recuperare gli standard urbanistici pregressi per l'intero ambito. La scheda relativa all'ambito CR3 è stata leggermente rimodulata con l'individuazione puntuale degli edifici da demolire in coerenza col rispetto dell'areale del ME del P.T.C.P. ed al fine di rendere effettivamente realizzabili le previsioni di P.U.C. .*	insediativa dell'Ambito urbanistico rappresentato al punto 3.5; - nella tabella 3.8 (standard urbanistici) e scheda grafica (3.5), la localizzazione e consistenza delle aree a servizi debbono corrispondere ai contenuti, con particolare riferimento alle *"attrezzature di uso pubblico"*, della tav. 4 e allegato "A" della variante approvata con DPGR 850/1991, volti a garantire una dotazione minima di 24 mq/ab./p.l. e a soddisfare esigenze di servizi anche a livello comunale. I contenuti della scheda normativa CR.3 delle N. C.C. (CAPO II) debbono pertanto essere integralmente sostituiti nei termini sopra elencati, nonché integrati al punto 3.3 (vincoli) con il riferimento alle tavole di PUC B.9 – B9.1 e B.9.2 per la ricognizione delle eventuali criticità esistenti.
Ambiti agricoli APA	APA.1 – APA.2 – APA.3 – APA.4 L'adeguamento ai rilievi di cui alla DGR n. 791/2007 sul P. Preliminare risulta solo parzialmente recepito, in particolare si dispone che: l'indice ammissibile (It) deve essere ridotto a 0,01 mq/mq, con elevazione a 0,015 mq/mq solo per trasferimento di potenzialità edificatoria per cessione di aree pubbliche o di aree in regime PU di PTCP previste nelle APA; l'ammissibilità di aziende ricettive all'aria aperta deve essere verificata con il regime di PTCP e con le condizioni urbanistiche del contesto, con la conseguenza di specifica variante al PUC per la	All.to 4: *Si accoglie l'osservazione regionale riducendo l'indice da 0,015 mq/mq a 0,01 mq/mq*. Struttura piano e Relazione Illustrativa: pag. 30: "*Per quanto riguarda il territorio agricolo produttivo (APA), anche in considerazione che il rilievo regionale non discende da valutazioni di carattere paesaggistico l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno confermare quanto già indicato nel Progetto Definitivo di P.U.C. adottato (2010), ad eccezione delle porzioni di ambito agricolo ricadente in ANI-MA, (APA 4) per le quali l'attività edilizia è disciplinata da una norma*	Con la variante di salvaguardia della fascia costiera (D.C.R. n. 18 del 02.08.2011) si è proceduto a riclassificare nel più tutelante regime IS.MA-CPA, rispetto alla porzione dell'ambito IS.MO-B oggetto di istanza di variante in IS.MA con il PUC / DCC n. 8/2010 (n. 6 in tav. B.6), e per un'estensione territoriale ben più estesa, che ha interessato buona parte della piana in sponda destra del Varatella, oltre ad una significativa porzione in sponda sinistra, aree classificate dal PUC di produzione agricola. Ne consegue che, in esito a tali sopravvenute varianti al PTCP, per gli Ambiti urbanistici APA.1 e APA.2, estese porzioni territoriali, che nel Progetto definitivo del Piano Urbanistico Comunale (DCC n. 8 del 27.01.2010) erano classificate IS.MA di PTCP e in tal senso valutate per gli aspetti di compatibilità con la DGR n. 1023/2011, sono ora assoggettate al più vincolante regime di mantenimento di valori di bassa densità insediativa IS.MA-CPA, art. 49 ter NTA PTCP. Al riguardo, non essendosi provveduto, per tali porzioni territoriali, a specificare nel Piano i caratteri di episodicità della nuova edificazione, come previsto dall'art. 49

	localizzazione; è opportuna la riclassificazione da IS.MO-B in IS.MA della porzione della piana del Varatella interposta tra l'addensamento edilizio di Pineland e le propaggini a monte dell'espansione urbana (come anticipato dalla variante di salvaguardia della fascia costiera); l'esclusione, negli ambiti non insediati e di conservazione dell'assetto insediativo del PTCP, sia di nuova edificabilità residenziale, sia di attività diverse da quelle agricole e purchè non assumano caratteri produttivi (grandi impianti zootecnici, capiserra, ecc…) da richiedere una trasformazione incidente dell'attuale assetto; l'estensione della durata del presidio in convenzione come da disposizioni di settore. E' condivisa la perimetrazione delle zone produttive esistenti *(Pr-Cs)* per finalità di mantenimento e riqualificazione, purchè non determinanti incompatibilità con le circostanti destinazioni agricola e di presidio, un incremento di peso insediativo o una necessità di implementazione infrastrutturale.	*specifica che recepisce quanto richiesto nel voto regionale.* *Per quanto attiene l'APA2 (rio Castellaro) la modifica da IS-MO-B. a IS-MA (mod. P.T.C.P. n.6) è stata ammessa e recepita in quanto già inclusa nella Variante al P.T.C.P. della Costa e già cartografata nel nell'assetto insediativo del P.T.C.P. del 2013."* *"All'interno delle aree di produzione agricola sono presenti aree residuali per attività produttive oggi in semiabbandono che necessitano di una azione di recupero. A tale proposito vengono riconfermati i sub ambiti Produttivi di Consolidamento (Pr-Cs1 e Pr-Cs2), e viene introdotto un nuovo sub-ambito Pr-Cs3 in accoglimento dell'Osservazione dei Privati n° 22 che individuano tali aree produttive o ex produttive e ne incentivano la riqualificazione,."*	ter comma 3 delle norme del PTCP, nelle more di una successiva integrazione della disciplina urbanistica con le debite procedure di modifica del PUC, si prescrive che, fermo restando l'indice fondiario previsto per gli Ambiti APA.1 e 2, non sono ammissibili interventi di nuova edificazione. Pertanto, per le porzioni degli ambiti **APA.1** nei regimi IS.MA-CPA / IS.MA / IS.MO-B e **APA.2** nei regimi IS.MA / IS.MA-CPA / ANI.MA, peraltro significativamente estesi in esito alla eliminazione – rispetto al PUC 2010 - dei distretti DTR.2 c / d e DTR1.5, nonché per le riclassificazioni in APA indicate nella presente Relazione Tecnica (ACO.1, ACO.2a, ACO.2b, RCO.19, ecc…), si rilevano le seguenti esigenze di modifica: - art. 8 delle N.C.C. (Capo II): - punto 8.1 *(interventi sul patrimonio edilizio esistente):* stralciare: l'improprio rimando all'art. 5 delle N.U.G. (in quanto modificato), - punto 8.2.1 *(residenze agricole)* all'interno della Tabella: - sostituire *"indice di fabbricabilità territoriale"* con *"indice di fabbricabilità fondiario"*, in osservanza dei limiti inderogabili di densità edilizia di cui all'articolo 7, punto 4) del DM 1444/1968; - sostituire *0,015* con*: "0,010"* non essendosi ottemperato al rilievo regionale di cui alla DGR 1023/2011, ridurre conseguentemente da 75 a 50 mq. la SU min. per unità immobiliare; - in relazione al rilievo sopra formulato di compatibilità con le aree riclassificate IS.MA-CPA con la DCR n. 18/2011, nonché alle prescrizioni numeri 20 e 21 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n.211 del 15.10.2020), al punto 8.2.1, ultimo periodo: dopo le parole *"Le aree"* inserire: *"classificate IS.MA-CPA dal Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, nonché quelle"* e dopo le parole *"verde pubblico"* inserire: *"di previsione alle tavole B.4 e B.5 a / b o in regime PU di PTCP"*. In calce al periodo, dopo le parole *"dell'ambito stesso"* inserire: *"Nelle porzioni dell'Ambito APA.2 in regime ANI.MA di PTCP valgono le disposizioni di cui all'APA.4 (articolo 9)";* - punto 8.2.2 *(strutture turistico-ricettive)*: non essendosi ottemperato al rilievo regionale occorre stralciare la frase: "*nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge 4/03/82 e s.m. e i."* e all'ultimo periodo, sostituire: le parole "*di aggiornamento del PUC ai sensi dell'art. 43"* con: "*di variante del PUC ai sensi dell'art. 44";* - punto 8.2.2: al primo periodo dopo le parole *"per le abitazioni rurali"* inserire: *"nel rispetto delle disposizioni regionali di settore";* - in calce ai punti 8.2.2 *(strutture turistico-ricettive),* 8.2.3 *(manufatti produttivi)* 8.2.4 *(serre),* in relazione all'esigenza di compatibilità con quanto disposto dall'art. 49 ter delle NTA di PTCP, per le aree riclassificate IS.MA-CPA con DCR n. 18/2011, per le motivazioni sopra specificate, occorre inserire la

			seguente frase: *"Le aree assoggettate al regime IS.MA-CPA di PTCP sono inedificabili, ferma restando la potenzialità edificatoria ammessa per gli interventi di cui al presente punto";* - inoltre, in calce ai punti 8.2.2 *(strutture turistico-ricettive),* 8.2.3 *(manufatti produttivi)* 8.2.4 *(serre),* 8.2.5 *(Manufatti tecnici afferenti le attività agricole)* inserire: "*In regime ANI.MA di PTCP valgono le disposizioni di cui all'APA.4";* - punto 8.2.4 *(serre)*: specificare la preclusione della trasformazione di serre in volumi edilizi, in recepimento delle disposizioni dell'art. 49 ter delle NTA di PTCP. Inoltre, la disciplina dei titoli abilitativi è da stralciare, così come eventuali ulteriori disposizioni analoghe contenute nel testo normativo del Piano, in quanto materia non pertinente il PUC; - punto 8.2.5 *(Manufatti tecnici afferenti le attività agricole)*: in considerazione dell'assenza dei parametri urbanistico-edilizi necessari a definirne la disciplina occorre riportare quelli dei volumi tecnici afferenti le attività agricole: sup. coperta max di 12 mq. e Hmax = 2,30 m. presenti nelle Norme Paesistiche d Livello Puntuale, CAPO V; - per le integrazioni finalizzate al recepimento delle prescrizioni di cui al parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), per le previsioni veicolari di cui alla tavola B.3 e i contenuti del punto 8.4 (*Interventi in regime PU di PTCP)* si rimanda alle modifiche indicate nella presente tabella in relazione al regime PU di PTCP; Per l'ambito **APA.4** (ANI.MA) art. 9 delle N.C.C. (Capo II): - punto 9.1 *(interventi sul patrimonio edilizio esistente)*: sostituire le parole: "*Per tutti gli edifici esistenti (…) 5.4, 5.5"* con i corrispondenti contenuti dell'articolo 8.1 come modificato nei termini sopra indicati, stante l'improprio rimando all'art. 5 delle N.U.G. oggetto di modifica; - punto 9.2.2 *(strutture turistico ricettive)*: in calce al primo periodo *"* inserire: *"nel rispetto delle disposizioni regionali di settore";* - punto 9.4 *(Manufatti tecnici)*: in considerazione dell'assenza dei parametri urbanistico-edilizi necessari a definirne la disciplina occorre riportare quelli dei volumi tecnici afferenti le attività agricole: sup. coperta max di 12 mq. e Hmax = 2,30 m. presenti nelle Norme Paesistiche d Livello Puntuale, CAPO V; - punto 9.6, inserito in recepimento all'osservazione n. 4: stralciare in quanto prevede condizioni di edificabilità già escluse dall'Ambito in argomento; - per le integrazioni finalizzate al recepimento delle prescrizioni di cui al parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) si rimanda alle modifiche indicate nella presente tabella in relazione al regime PU di PTCP; - articolo 13 delle N.C.C., Capo II (*Piani aziendali)*: in calce all'articolo stralciare le parole: *"del Piano"* e sostituirle con: "*di efficacia comunque non inferiore a*

			quanto al riguardo disciplinato dalla normativa regionale di riferimento", coerentemente al rilievo regionale formulato nella DGR 1023/2011. Riguardo alle **zone produttive esistenti** (**Pr-Cs**) con previsioni di Consolidamento, le modifiche apportate al testo dell'articolo 6 (Sub-ambiti a destinazione produttiva di consolidamento in contesto agricolo) sono in contrasto con i rilievi formulati nella DGR 1023/2011 (pag. 22 voto n. 42/2011), in particolare laddove si prevede l'introduzione della destinazione commerciale non più limitata al 10% della S ag esistente, in quanto comportante esigenze infrastrutturali, in particolare per parcheggi e spazi funzionali, da non ritenersi compatibili con il circostante contesto agricolo, peraltro oggetto di riclassificazione nel più tutelante regime IS.MA-CPA (DCR n. 18/2011). Occorre pertanto ripristinare la disciplina originariamente adottata (PUC 2010) per il comma 2 dell'articolo 6, ferma restando la prescrizione di limitare gli interventi ammissibili a ristrutturazione edilizia, con la specificazione di esclusione di incrementi di volumetria, non risultando in tal senso adeguata ai rilievi della DGR n. 1023/2011 la disciplina degli interventi ammessi, volta ad ammettere incremento della Sag esistente sino al 30%. Diversamente, può ritenersi riconducibile ad una puntuale individuazione degli obiettivi riqualificativi di cui all'art. 29.ter della LR 36/1997 s.m.i., ovvero di sostanziale equiparazione all'assorbimento nel Piano delle disposizioni di cui alla LR 49/2009, l'esplicitazione della destinazione della ricettività - nell'ambito del comparto produttivo - a condizione dell'inserimento nei contenuti normativi dell'art. 6 delle N.C.C. di obiettivi di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale, da perseguire con interventi di sostituzione edilizia tali da rendere compatibile la nuova edificazione con i contenuti dell'art. 49.ter, ovvero di basso impatto paesistico e ambientale e di definizione tipologica coerente a quella del circostante contesto agricolo, e all'ulteriore condizione che le dotazioni di standard pertinenti la destinazione d'uso da insediare siano contenute all'interno del perimetro del sub-ambito. I contenuti dell'articolo 6 sono pertanto da modificare/integrare in tal senso. Inoltre, allo scopo del coerente assorbimento nel PUC dei contenuti della prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) pertinenti il presente intervento, occorre altresì integrare l'articolo 6 delle N. di Conformità e Congruenza (CAPO II) con il riferimento alle tavole di PUC B.9 – B9.1 e B.9.2 per la ricognizione delle eventuali criticità esistenti. E' da **stralciare e riclassificare APA.2**, **come nel PUC 2010, il sub-ambito Pr-Cs.3 introdotto in accoglimento dell'osservazione n. 22, costituendo modifica di classificazione urbanistica, di contenuto sostanziale ed innovativo, non introducibile in assenza dei necessari adempimenti di**

			adozione e pubblicazione, tenuto peraltro conto che la destinazione turistico-ricettiva risulta disciplinata, nelle forme e modalità ritenute compatibili con il contesto agricolo in cui tale area è inserita, dall'articolo 8 per le aree di produzione agricola (APA 1 e 2).
Ambiti S-AI-a /S-AI-b	Ambito S-AI-b TRZ cava Nelle valutazioni sul P. Preliminare (DGR n.791/2007) si richiamava la necessità di coerenza della perimetrazione degli ambiti (tra cui impianti di depurazione di trattamenti primari anche di primo e secondo stadio) con quanto approvato nelle competenti sedi, riclassificando le aree non oggetto di intervento come TNI (adiacenze del SAI-b) o TPA.1(adiacenze del SAI-a). Contenuti dichiarati riscontrati nel P. Definitivo.	All.to 4: *Si prende atto dell'avvenuta approvazione della modifica n. 8 al P.T.C.P. seppur nei limiti indicati dalla variante in salvaguardia del P.T.C.P. della Costa 2009.* *L'eventuale aggiornamento del P.T.C.P. a intervento concluso sarà adottato secondo le procedure di legge vigenti al momento."* Struttura piano e Relazione Illustrativa: pag. 11 *"Area destinata alla realizzazione del progetto per il depuratore intercomunale realizzato dal consorzio per i servizi ambientali attuato per il I lotto I stralcio. Gli interventi fanno riferimento al progetto approvato e in fase di attuazione (progetto definitivo approvato in conferenza dei servizi in data 20/04/99, nonché il progetto esecutivo relativo al 1° lotto 2° stralcio approvato con D.C.C. n° 79 del 28/09/2005)."*	Le perimetrazioni degli ambiti urbanistici (tavv. B.1, B.4-b, B.5-b) non hanno subito variazioni rispetto ai contenuti del PUC definitivo (DCC n. 8/2010). Al fine del recepimento della prescrizione numero 30 del parere motivato di VAS (Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) occorre altresì integrare i contenuti dell'articolo 7.1 delle N. di Conformità e Congruenza (CAPO II), nei seguenti termini: - inserire la seguente frase: "*I singoli interventi ricadenti nella ZSC Monte Acuto-Poggio Grande-Rio Torsero sono da assoggettare a valutazione di incidenza; dovranno inoltre essere adottate, per la mitigazione degli impatti, le misure di cui al Capitolo 9 dello studio di incidenza.*"; - è inoltre necessario trascrivre le misure generali di cui al capitolo 10 dello studio di incidenza; nonché, previa sostituzione dei riferimenti alla D.G.R. n. 73/2015 con quelli alla D.G.R. n. 537/2017, i contenuti delle norme di piano per le corrispondenti misure individuate. Deve altresì integrarsi l'articolo 7.1 con la necessità di preventiva verifica di ammissibilità degli interventi ammessi con i vincolanti contenuti di cui alle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del citato parere motivato di VAS).
Sub-Ambiti urbani di riqualificazione e completamento RCO	**RCO.1 – 11 – 14 -15** (TU): In considerazione della localizzazione, in posizione di versante, assoggettato a vincolo paesistico ambientale (in particolare RCo.15), intermedia tra il tessuto urbano e gli ambiti in regime di conservazione (PUC e PTCP) e tenuto conto dell'adiacenza delle previsioni, si indica la necessità di maggior coordinamento nelle infrastrutturazioni e servizi e la riduzione della consistenza insediativa, in particolare in RCo.15, con dimezzamento dell'intervento e attento inserimento paesistico ambientale, da limitare alla superficie in regime TU.	All.to 4 e/o Struttura piano e Relazione Illustrativa: **RCO.1:** --- **RCO.11:** --- **RCO.14:** *Si condivide il rilievo regionale inserendo l'obbligo di un SOI per un corretto inserimento coerente con i caratteri paesistico ambientali del limitrofo PU.* **RCO.15:** *si accolgono in linea di massima i rilievi regionali. La porzione marginale ricadente in ambito ANI-CE del P.T.C.P. (variante di salvaguardia costiera) sarà stralciata e ricompresa nel perimetro del PU contiguo e non più interessata da*	Il PUC DCC n. 26/2019, rispetto al Progetto Definitivo di PUC/ DCC n. 8/2010 prevede, oltre a variazioni specifiche sui singoli ambiti, l'introduzione di nuovi sub-ambiti e la soppressione di altri. Nello specifico: sono introdotti i sub-ambiti: **RCo.2** (ex DTR1.2); **RCo.19** (ex porzione del DTR2.d, ex RCo.4b nel P. Preliminare di PUC); **RCo.20** (ex DTR1.4); **RCo.21** (ex ICe.21 in RS.1); sono soppressi i sub-ambiti: **RCo.6**, **RCo.16** e **RCo.18** riclassificati RS.2; **RCo.17** riclassificato RS.1. **RCO.1:** riguardo al presente Sub-Ambito, occorre chiarire che l'accoglimento dell'osservazione n. 27 al PUC è da intendersi recepito nei termini dei contenuti grafici e normativi degli elaborati di PUC trasmessi, con particolare riferimento alle tavole di struttura B.1, B.4-a, e alla specifica scheda norma delle Norme di Conformità e Congruenza (Capo II). Riguardo ai contenuti della scheda norma:

	Per l'RCo.11, la riconversione dalla destinazione a servizi (ex scuola) è condivisibile solo se la destinazione residenziale è vincolata ed ERP o se apportatrice di un miglioramento e riconversione degli introiti a finalità pubbliche per l'introduzione della destinazione turistico ricettiva, fermo restando il sopracitato coordinamento con le previsioni degli altri ambiti. Per l'RCo.14, in relazione alla visibilità e all'esigenza di inserimento paesistico-ambientale, pur tenuto conto dell'utilità della previsione (p.p. anche per la fruizione di Parco Borelli e p. privato), si ritiene necessaria l'integrazione della disciplina paesistica con uno SOI, per mitigazione impatti e coerente inserimento nel limitrofo PU.	*edificazione. Si accoglie inoltre l'osservazione regionale di una diversa calibratura dell'intervento riducendo l'indice da 0,20 mq/mq a 0,15 mq/mq con l'abbassamento di un piano per gli edifici residenziali. Inoltre si modifica il perimetro dell'ambito Rco 15 al fine di contenere l'intervento in ambito TU.* *Per quanto riguarda il piano di bacino le prescrizioni sono contenute nelle norme Geologiche di attuazione*	- al punto 1.3 (vincoli): occorre riferire la verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); - al punto 1.5 (planimetria): è necessario stralciare l'introdotta voce "parcheggi pubblici interrati", dalla legenda, in quanto costituente modifica sostanziale e innovativa (oltre che priva della necessaria corrispondenza grafica), non introducibile in assenza delle necessarie procedure di adozione e pubblicazione; - al punto 1.10 (modalità di attuazione e margini di flessibilità): per questo, come per gli altri sub-ambiti, al fine di corrispondere adeguatamente al rilievo di carattere generale di garantire l'attuazione degli standard si ritiene necessario integrare il punto 1.10, di questa come di tutte le altre schede degli RCO (alla voce corrispondente), con i contenuti corrispondenti all'assolvimento delle disposizioni di cui all'art. 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997, riguardo agli obblighi a carico del soggetto attuatore da inserire nell'atto unilaterale d'obbligo a corredo dei titoli abilitativi convenzionati; **RCO.11:** - al punto 1.3 (vincoli): occorre riferire la verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); **RCO.14:** adeguato al rilievo regionale. La scheda normativa al punto 14.3 (vincoli): deve essere integrata con il riferimento alla verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); **RCO.15**: La modifica di localizzazione e distribuzione dell'edificazione e dei servizi, con sdoppiamento dell'intervento ammesso, va in direzione opposta rispetto ai rilievi regionali di accorpamento e coordinamento delle previsioni infrastrutturali e di servizi, nonché di coerente inserimento paesistico ambientale dei volumi insediativi, peraltro non ridimensionati nei termini richiesti. Pertanto, fatti salvi eventuali ulteriori condizionamenti derivanti dalla parziale inclusione delle aree di concentrazione volumetrica in area carsica, la scheda norma deve essere modificata nei seguenti termini: la consistenza insediativa complessiva massima deve essere ridotta a 640 mq. di SU e comunque non superiore all'applicazione

	RCO.2 (TU): a destinazione turistico-ricettiva nel PUC Preliminare, non più presente nel Definitivo, in quanto inglobata in ambito RS.1 saturo, per cui si richiamano le valutazioni fatte all'ambito. **RCO.3 a** (ID.CO) **– b** (TU) – colonia Vanoni: a fronte dell'incremento rispetto al P. Preliminare della previsione insediativa, con introduzione della destinazione residenziale (oltre a quelle di RTA e residenza protetta per anziani), si rileva la necessità di corretta contabilizzazione dei nuovi abitanti insediabili, anche per gli adempimenti relativi alle pertinenti dotazioni di standard, risultando quelle individuate nella tabella del PUC definitivo inferiori ai minimi di legge. **Ex RCO.4** (IS.MA): Si riscontra il mancato adeguamento ai rilievi formulati sul Preliminare, in particolare per l'ambito RCo.4.b, che avrebbe dovuto essere stralciato, e si fa rimando alle considerazioni svolte per il	**RCO.2:** --- **RCO.3 (a – b):** --- **Ex RCO.4.b → RCO.19:** *Il sub-ambito Rco19 è stato inserito ex-novo rispetto al P.U.C. 2010 in quanto area già appartenente al DTR 2d che è stato soppresso a seguito dei rilievi regionali. Il sub-ambito, già incluso in una zona "C" del vigente P.R.G., costituisce un elemento di completamento tra il tessuto collinare già edificato ed il territorio agricolo. La sua attuazione è fondamentale per completare un raccordo di viabilità pubblica, oggi*	di un It = 0,1 mq/mq, l'edificazione deve attestarsi parallelamente e lungo il tracciato inferiore della viabilità, così come le aree a parcheggio, debbono essere eliminati i due comparti, ammettendosi solo attuazione unitaria che deve avere a carico, esplicitandolo come nel testo del PUC (DCC n. 8/2010), la cessione e realizzazione della nuova viabilità pubblica, costituente la finalità dell'individuazione del sub ambito. E' altresì da confermare e ritenere limite massimo di compatibilità paesistica l'altezza massima di 7,50 m., oggetto di coerente variazione nella versione da ultimo adottata. L'edificazione deve essere preceduta dal rilievo delle alberature presenti, allo scopo della messa a dimora di un numero di esemplari adulti non inferiore a quelli preesistenti l'intervento. La scheda normativa al punto 15.3 (vincoli): deve essere integrata con il riferimento alla verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); **RCO.2:** Il sub-ambito, che non corrisponde a quello individuato nel PUC Preliminare, è la ridenominazione attribuita nel PUC (DCC n. 26/2019) alla previsione insediativa che nel Definitivo 2010 costituiva parte del Distretto DTR1 (sub-distretto 1.2), e che ora costituisce una autonoma previsione insediativa per edilizia convenzionata. Si fa pertanto rimando alle modifiche sopra riportate nella presente tabella alla voce DTR.1, comportanti, tra l'altro, la riclassificazione in RQ.1.b del sub-ambito; **RCO.3 (a – b)**: In applicazione delle prescrizioni numeri 12 e 13 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.2** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo) al fine di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale con incremento del carico urbanistico; **RCO.19**: In applicazione della prescrizione numero 24 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), nonché tenuto conto dei rilievi sopra formulati (tabella 1 variante n. 10) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare APA.2** (Aree di Produzione Agricola);

	DTR.2, da relazionare all'inammissibilità dell'istanza di variante al PTCP per il DTR.2.c e DTR.2.d e delle correlate previsioni insediative. Si segnala altresì la necessità di scorporo delle aree a standard (incluse in Rco4.a) a carico della sanatoria di un piano di lottizzazione abusiva (DGR n. 1331/2007). **RCO.5** (TU): Trattandosi di area assoggettata a vincolo di rispetto cimiteriale, si ribadisce l'inammissibilità di nuova edificazione – che peraltro il PUC Definitivo incrementa rispetto al Preliminare – con limitazione dell'intervento alla riqualificazione degli edifici esistenti, alla previsione di funzioni compatibili con il rispetto cimiteriale, al mantenimento dell'area verde di rispetto cimiteriale. Solo in presenza di deroga rilasciata dagli uffici competenti (ASL) potrebbero ammettersi incrementi non eccedenti il 20% della consistenza esistente, prioritariamente da destinare all'attività ricettiva. **RCO.6** (TU): Si rileva contrasto nella previsione del PUC Definitivo, sia perché disattende gli obiettivi riqualificativi per spazi pubblici del Preliminare, sia perché introduce previsioni, peraltro in contraddizione con l'ambito saturo, non adeguatamente definite e in violazione del DM 1444/1968, ne consegue il rilievo regionale di riproporre i contenuti del PUC Preliminare. **RCO.7** (TU): voto n. 42/2011 pag. 8: *"… per tutte le previsioni ricadenti all'interno delle fasce di inondabilità ovvero di inedificabilità si dovrà tenere conto delle prescrizioni del Piano di Bacino, eliminando la previsione ovvero adeguando le relative*	*carente, tra via Pineland e via Peschi. Si è tuttavia accolto il rilievo regionale di riduzione dell'indice di edificabilità al fine di renderlo più compatibile con il regime di P.T.C.P.* **RCO.5:** *Per quanto riguarda il sub-ambito Rco5, in accoglimento dei rilievi regionali, è stata riformulata la previsione urbanistica con la demolizione di tutti i volumi non provvisti di titolo abilitativo (e non sanabili), rendendo ammissibile soltanto la realizzazione di eventuali box interrati e/o parcheggi a raso. L'area relativa al Pp31 dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico a favore del Comune con la possibilità di realizzare box interrati anche sotto tale superficie.* *(Cfr anche controdeduz. all'osservazione privati n. 20)* **RCO.6:** *A seguito dell'entrata in vigore del nuovo piano di Bacino la soluzione proposta nel PUC adottato (2010) non è più attuabile.* *Conseguentemente il sub-ambito Rco6 è stato stralciato e riassorbito nell'ambito RS1.* *(vedi allegato 5 delle "Controdeduzioni alle osservazioni dei privati al progetto definitivo del P.U.C., osservazioni 1 e 19")* **RCO.7:** ---	**RCO.5**: Nel sub-ambito, lievemente modificato nella definizione dei margini perimetrali, la previsione di *"totale demolizione degli edifici fatiscenti esistenti privi di titolo abilitativo e non sanabili"* non assume efficacia per la mancata individuazione, nella planimetria della scheda normativa, dei fabbricati da assoggettare a tale disciplina con la corrispondente colorazione di legenda; ne consegue pertanto la necessità di integrazione in tal senso della planimetria (5.5). Inoltre, la localizzazione del parcheggio pubblico (P.P.31) nell'unica porzione di verde agricolo alberato residuata all'interno del sub-ambito, contrasta con i contenuti del voto n. 42/2011, con più pertinente destinazione a verde pubblico. Peraltro, trattandosi di **area integralmente ricompresa nella fascia di rispetto di 50 m. dall'adiacente cimitero**, risultano ammissibili unicamente sistemazioni a raso per parcheggi e verde, con conseguente necessità di stralcio della previsione di nuova edificazione (DPR 380/2001, art. 3, punto e), seppure per box interrati. Sono da ripristinare le modalità di attuazione (punto 5.10) impropriamente stralciate. Inoltre, la scheda normativa al punto 5.3 (vincoli), deve essere integrata con il riferimento alla verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n.211 del 15.10.2020); **RCO.6**: Si prende atto della riclassificazione in RS.1, in relazione alle criticità idrauliche esistenti, con conseguente superamento del rilievo regionale. **RCO.7:** in applicazione della prescrizione numero 8 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le

	norme ai condizionamenti alla trasformazione posti dalla normativa di bacino. In caso di interventi di messa in sicurezza idraulica tali da modificare la perimetrazione delle fasce di inondabilità, l'attuabilità delle previsioni di cui sopra è subordinata all'approvazione della relativa riperimetrazione. Tale condizionamento deve essere esplicitato nelle norme di congruenza del piano relative alle trasformazioni interessate." **RCO.8** (ID.CO): voto n. 42/2011 pag. 8, vedi rilievo generale dello stralcio soprastante per RCO.7; pagg. 6 e 7: rilievo generale su esigenza di garantire che la quantità e localizzazione degli standard a carico degli SUA già attuati sia assicurata e mantenuta, anche avuto riguardo alle nuove edificazioni senza strumentazione attuativa di previsione (ambiti di concentrazione RCO). **RCO.9** (TU): voto n. 42/2011 pag. 8, vedi rilievo generale dello stralcio riportato per RCO.7; **RCO.10** (TU e variante n. 1 da SU a TU): si rimanda ai corrispondenti contenuti della tabella n. 2 relativi alla variante n. 1 al PTCP; **RCO.12** (TU): voto n. 42/2011 pag. 8, vedi rilievo generale dello stralcio riportato per RCO.7; **RCO.13** (ID.CO): --- **RCO.16** (ID.CO), **RCO.17** (TU), **RCO.18** (TU):	**RCO.8:** --- **RCO.9:** --- **RCO.10:** si rimanda ai corrispondenti contenuti della tabella n. 2 relativi alla variante n. 1 al PTCP; **RCO.12:** --- **RCO.13:** --- **RCO.16:** *"soppressa per incompatibilità con il P.d.B."* **RCO.17: "***previsione superata in quanto area edificata con PERMESSO DI*	corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.2** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo); **RCO.8 a e b:** in applicazione delle prescrizioni numeri 17 e 18 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.2** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo) al fine di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale con incremento del carico urbanistico; **RCO.9:** in applicazione della prescrizione numero 7 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.1** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo), al fine di evitare previsioni comportanti incremento del carico urbanistico; **RCO.10:** si fa rimando alle modifiche contenute nella tabella n. 1 relativamente alla variante n. 1 al PTCP; **RCO.12:** in applicazione della prescrizione numero 9 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.2** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo), al fine di evitare previsioni comportanti incremento del carico urbanistico; **RCO.13:** rettificare il regime di PTCP vigente al punto 13.2 (ID.CO); integrare la scheda normativa (N.C.C. CAPO II), al punto 13.3 (vincoli), con il riferimento alla verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere

	deve essere detratta l'area già asservita, in particolare quando trattasi di riutilizzo di aree già destinate a standard non attuati, trattandosi di aree ad elevata densità la fattibilità degli interventi deve essere subordinata all'attuazione di un'area verde di quartiere e ai relativi servizi, oltre ai parcheggi pertinenziali. Per gli aspetti di criticità idrauliche, ove presenti, si richiama il rilievo generale come da stralcio riportato per RCO.7;	*COSTRUIRE (piano casa demolizione e ricostruzione art. 6) N. 4721 DEL 26/03/2012 e successiva variante P.di C. n. 4811 del 04/11/2013 e successiva SCIA prot. 16882 del 21/08/2014."* **RCO.18:** *"soppressa per incompatibilità con il P.d.B."*	interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020); **RCO.16:** Si prende atto della riclassificazione in RS.2, in relazione alle criticità idrauliche esistenti con conseguente superamento del rilievo regionale. **RCO.18:** Si prende atto della riclassificazione in RS.2, in relazione alle criticità idrauliche esistenti. Tuttavia è da segnalare un refuso nella tabella della tavola B.1 in cui permane la consistenza della previsione commerciale da stralciare. **RCO.20 a e b:** il sub-ambito è la ridenominazione attribuita nel PUC (DCC n. 26/2019) alla previsione insediativa che nel Definitivo 2010 costituiva parte del Distretto DTR1 (sub-distretto 1.4). In applicazione delle prescrizioni numeri 15 e 16 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020) il sub-ambito è da stralciare e le corrispondenti aree sono da **riclassificare RS.2** (Ambito urbano di Riqualificazione saturo) al fine di non aumentare la popolazione esposta al rischio alluvionale con incremento del carico urbanistico; **RCO.21** (TU)**:** costituisce un sub-ambito di nuova individuazione volto a sostituire servizi esistenti (ICe.21: 1.267 mq. nel PUC DCC n. 8/2010), con destinazioni private (attività sociali, culturali e ricreative non pubbliche o convenzionate, residenza e parcheggi interrati) all'interno dell'ambito saturo RS.1, in esito al parziale accoglimento (DCC n. 26/2019) dell'osservazione n. 13, con intervento di demolizione e ricostruzione (al 70% della consistenza esistente), sul presupposto della riqualificazione architettonica del fabbricato esistente e del soddisfacimento del fabbisogno pregresso di parcheggi, stante la prossimità al centro storico. Tuttavia, l'introduzione di tale previsione costituisce **contenuto innovativo - da assoggettare alle debite procedure di adozione e pubblicazione - ed in contrasto rispetto alle valutazioni regionali formulate,** in termini generali, con la DGR n. 1023/2011, comportando la conversione di standard esistenti in destinazioni private e parzialmente residenziali, peraltro con una quantificazione di parcheggi pubblici (378 mq.) solo marginalmente superiore a quella da corrispondere per soddisfare il fabbisogno del nuovo carico insediativo indotto dalla previsione, a termini dell'art. 11 delle NUG (residenza: 300/ 25 x 25 = 300 mq. + 500 x 80% / 2 = 400 mq. → 700 /2 = 350 mq.). Pertanto, il **sub-ambito RCO.21 è da stralciare con riproposizione dei contenuti del PUC 2010** (ICe.21), peraltro nella prescrizione numero 10 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020, viene

			segnalata l'inclusione nella fascia A* del corrispondente Piano di Bacino (vedi anche tav. B.9.1 di PUC).
Ambito RS.2	Il consolidamento del tessuto urbano è avvenuto con il completamento delle previsioni del piano attuativo (C.2), pertanto, in considerazione della classificazione come tessuto saturo ad opera del PUC il corrispondente regime di PTCP dovrebbe essere aggiornato da ID.CO in ID.MA.	All.to 4: *"Si condivide il rilievo regionale e si rimane in attesa che la Regione provveda all'aggiornamento del P.T.C.P."*	Con riferimento a entrambi gli Ambiti RS.1 e RS.2, disciplinati dall'art. 3 delle N.C.C. (CAPO II), si segnala la necessità, preliminarmente, di eliminare i riferimenti all'art. 5 delle NUG, in conseguenza delle modifiche apportate a quest'ultimo, nonché di aggiornare l'estensione delle superfici territoriali in tabella, in ragione delle variazioni apportate nella individuazione e/o soppressione degli interclusi sub-ambiti RCo, sia in esito ai contenuti del PUC adottato con DCC n. 26/2019, sia in recepimento alle modifiche di cui alla presente Relazione Tecnica e alle prescrizioni di cui al parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020). Riguardo il citato provvedimento, è altresì da integrare il contenuto dell'art. 3 (CAPO II), con l'introduzione del riferimento alla verifica dei contenuti delle tavole B.9 – B9.1 e B.9.2, al fine di escludere interventi non compatibili con tali condizionamenti (prescrizione numero 32).
Ambito CR2 **Rapporti con la disciplina delle aree demaniali**	Viene dato atto del recepimento delle prescrizioni formulate nella DGR n. 791 del 13.07.2007, in ordine alle previsioni di box interrati (sotto aree demaniali della nuova piazza del settore 2 dello SUA vigente e sotto il molo Varatella) anche al fine del mantenimento della quota della passeggiata il più possibile aderente a quella attuale. Si rileva, invece, il mancato adeguamento dei contenuti progettuali e normativi dello SUA per quanto riguarda gli stabilimenti balneari. Si era infatti riscontrata mancata coerenza con gli indirizzi regionali di salvaguardia dell'integrità delle aree demaniali marittime nonché di tutela del paesaggio costiero, trattandosi del recepimento di SUA approvato precedentemente al definitivo trasferimento della gestione delle aree demaniali marittime alla Regione e ai Comuni e, quindi, prima dell'approvazione del PUD e dei successivi atti regionali in materia. Questi aspetti riguardano in particolare la previsione di strutture permanenti per gli stabilimenti balneari (50	All.to 4: *La normativa per gli stabilimenti balneari fa riferimento al SUA approvat o ed operante a tutti gli effetti e il P.U.D. Approvato con Decreto Dirigenziale della Regione n° 3 del 08/01/2010 e successiva modifica D.D.R. N° 5662 del 29/11/2016.*	I contenuti normativi dell'art. 2.2 Ambito CR.2 – Waterfront delle N.C.C. – CAPO II sono analoghi a quelli del Progetto Definitivo di PUC/ DCC n. 8/2010. Sentito, per le vie brevi, il competente Settore regionale Tutela del Paesaggio, Demanio Marittimo ed Attività Estrattive viene riscontrata la necessità di integrare tale articolo nei seguenti termini: dopo il secondo punto del terzo comma del sottopunto "*2.2.1 Interventi ammessi" ("introdurre l'obbligo del ricorso alla procedura regionale (…) del parcheggio sotto il molo Varatella")* inserire il seguente terzo punto: • *"nelle aree demaniali marittime ammettere la realizzazione solo di opere non in muratura e smontabili, con assoluta esclusione di opere in interrato";* Al fine del recepimento delle prescrizioni n. 11 e 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020, occorre inserire, in calce al primo comma, dopo le parole: *"il progetto di riutilizzo delle aree ferroviarie dismesse"* la seguente frase: *"All'interno dell'Ambito CR.2 nelle porzioni ricadenti nelle fasce A e B del Piano di Bacino non sono ammessi interventi che comportino aumento di carico urbanistico. Occorre inoltre che sia verificata la compatibilità delle previsioni d'intervento con la normativa del Piano di Tutela dell'Ambiente Marino e Costiero, approvato dalla Regione Liguria, con D.C.R. n. 7 del 23.02.2016, Ambito costiero 08."* Inoltre, ai fini della necessaria coerenza con i contenuti dell'articolo 79 ter delle NTA del PTCP, comportante l'inserimento delle aree del Parco Costiero Ciclopedonale del Ponente (PCP), occorre integrare l'art. 2.2, inserendo: - in calce al comma 2.2.1 dopo le parole "*già avviato mediante lo strumento*

	mq. in superficie ed interrato) che dovrebbero essere sostituite con la possibilità di ammettere solo ampliamenti dei chioschi esistenti (attorno al 20%) e strutture di facile rimozione (senza interrati). Rilevato il mancato recepimento di tali contenuti nel PUC Definitivo si invita l'A.C. a riformulare la normativa per gli stabilimenti balneari prima dell'approvazione definitiva del PUC, sia in ordine all'ingombro dei manufatti ammissibili, ribadendo quanto già espresso sul P. Preliminare, sia per la tipologia delle attività (prevalentemente riferite alla stagione balneare).		*attuativo vigente per la zona litoranea"* la seguente frase: *"nel rispetto delle disposizioni di cui all'articolo 79 ter delle NTA del PTCP.";* - in calce al punto 2.2.3 le seguenti parole: *"subordinato all'approvazione di un progetto unitario di approvazione regionale, per i contenuti disciplinati all'art. 79 ter delle NTA del PTCP".*
Trasferimento degli indici	A fronte del preliminiare rilievo sull'indeterminatezza di tale meccanismo (definizione dei parametri, provenienza e destinazione delle potenzialità edificatorie), nonché dell'assenza di verifica di compatibilità con i differenziati regimi di PTCP, fatti salvi gli specifici rilievi formulati, permanendo nel PUC Definitivo una definizione non soddisfacente di tali aspetti, si ribadisce la necessità di verifica di compatibilità sia con il PTCP (anche a livello puntuale), sia per gli aspetti urbanistico-pianificatori.	All.to 4: ----	I contenuti dell'art. 19 (ex 21) delle N.U.G., CAPO I, rimasti invariati, anche tenuto conto di quanto al riguardo disposto dall'art. 71 della LR 16/2008 s.m.i., sono da intendersi comunque subordinati al rispetto della disciplina di cui alle NCC CAPO II, pertanto, tenuto conto del rispetto delle modifiche contenute nella presente Relazione Tecnica: è da stralciare l'indicazione degli Ambiti TPA in cui non sono ammessi interventi di nuova edificazione necessitanti di asservimento. Per gli Ambiti APA si fa rimando alle modifiche indicate alla voce corrispondente nella presente tabella.
Recepimento nel PUC della L.R. n. 49/2009 dagli articoli 2 all'8 bis	———	CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 8 (Modalità attuative)	Con DCC n. 46 del 30.12.2019, ad oggetto*: "Integrazione alle delibere n. 26 del 12.08.2019 e n. 42 del 13.11.2019 (…)",* la C.A. ha disposto l'inserimento dei contenuti di cui alla LR 49/2009 s.m.i. (Piano Casa) nel PUC, con l'integrazione (punto 3) dell'art. 8 delle N.U.G. (CAPO I), consistente nell'esplicitazione del semplice recepimento delle corrispondenti disposizioni, dall'articolo 2 all'8.bis, della richiamata legge regionale. Ciò, tuttavia non rappresenta la modalità per il sostanziale assorbimento nel PUC di tale normativa, che peraltro si ritiene che il Piano abbia già declinato, in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 29.ter e 29.quinquies della LR 36/1997 s.m.i.: sia all'interno del tessuto urbano saturo (RS.1 e 2 e CR.2), prioritariamente negli obiettivi di riqualificazione funzionale e urbanistico-edilizia del Distretto DTR.1 (ora da ridenominare Ambito RQ.1) - come definiti nei contenuti del PUC 2010 (DCC n. 8/2010),

			impropriamente variati nella versione del PUC 2019, come sopra meglio esplicitato – e con la puntuale individuazione dei sub-Ambiti di Riqualificazione e Consolidamento (RCo), per ciascuno dei quali le norme di Piano individuano specifici obiettivi riqualificativi e le modalità incentivanti atte a perseguirli; sia nel territorio a connotazione agricola, in cui sono analogamente previsti obiettivi di riqualificazione e conversione di destinazione d'uso, per il recupero delle aree produttive o ex produttive (sub-Ambiti Pr-Cs), a tal fine puntualmente individuate, nonchè con la definizione della riqualificazione di più estesi contesti edificati (CR.3), necessitante anche di una specifica disciplina per gli aspetti di recupero e corretto inserimento paesistico ambientale. Tali contenuti, corrispondono anche all'esigenza di garantire adeguatamente il rispetto delle condizioni di compatibilità paesistica nelle estese porzioni territoriali caratterizzate da significativi livelli di tutela del PTCP, in cui generalizzate misure incentivanti non potrebbero risultare compatibili, o perché non ammissibili (ANI.CE, PU, ANI.MA, SU), o in quanto già disciplinate dal Piano (tenuto conto delle modifiche indicate nella presente Relazione Tecnica) con previsioni già ai limiti della compatibilità paesistico ambientale (ME, IS.MA-CPA e IS.MA). Peraltro, in contesti di potenziale consolidamento insediativo (ACO), le rilevate criticità, prevalentemente idrauliche e paesistico ambientali individuate nel parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020), non potrebbero parimenti ammettere ulteriori potenziamenti insediativi, risultando già pregiudiziali anche all'ammissibilità delle previsioni di PUC. Inoltre, contenuti incentivanti, finalizzati a favorire il contenimento dei consumi energetici o a superare situazioni di interferenza con la previsione di realizzazione di servizi pubblici o di infrastrutture pubbliche preordinate all'espropriazione per pubblica utilità, risultano analogamente già disciplinati nei contenuti delle Norme Urbanistiche Generali (CAPO I), rispettivamente, dall'art. 19, comma 4 e dall'articolo 7, punto12. Ne consegue la necessità di stralciare l'introdotto punto 3, all'articolo 8 (Modalità attuative), delle N.U.G. (CAPO I), per la non ammissibilità degli interventi previsti nelle modalità prospettate, in quanto, per le motivazioni sopra indicate, il Piano, da un alto ha già indicato gli obiettivi riqualificativi, e dall'altro, risulterebbe in contrasto con i regimi paesistici di PTCP e con le valutazioni formulate.

Tabella 3: VERIFICA DELL'AVVENUTO ADEGUAMENTO DEL PUC AD ALTRI RILIEVI DI CARATTERE VINCOLANTE DI CUI ALLA DGR n. 1023/ 2011 e RILIEVI RELATIVI ALLA CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA URBANISTICO – EDILIZIA, RECEPIMENTO PRESCRIZIONI DEL PARERE MOTIVATO DI VAS			
Argomento / riferimenti	**Valutazioni regionali espresse** nella DGR n. 1023 del 05.08.2011	**Riferimenti dei contenuti del PUC** (DCC n. 26 /2019 e successive	**Modifiche necessarie al compiuto recepimento nel PUC dei rilievi a**

normativi nel PUC	(sintesi)	integrazioni) / **Motivazione del contrasto**	**carattere vincolante**
Standard urbanistici	Occorre garantire che la quantità e localizzazione degli standard a carico degli SUA già attuati sia assicurata e mantenuta, anche avuto riguardo alle nuove edificazioni senza strumentazione attuativa di previsione. Per gli SUA già attuati appare indispensabile che il progetto definitivo chiarisca se e quali standard siano stati realizzati e quali aree già cedute al Comune vengano riconvertite ad uso abitativo.	All.to 4*: Come già chiarito nella relazione e nelle tavole di piano, non vi sono aree a standard già cedute al comune che vengano riconvertite ad uso abitativo.* *Come si evince dal disegno di piano. Il reperimento delle nuove aree a standard va a completare e ad integrare le aree a standard già previste nel PUC vigente, garantendo una visione unitaria ed estesa degli spazi destinati alla fruizione pubblica. (Cfr. Struttura del Piano, tavv. B4a,B4b, B5a, B5b).* Struttura del Piano e relazione illustrativa: paragrafo 5. CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 11 (standard urbanistici) Tavole B.1, B4a/b e B5a/b per l'individuazione e quantificazione delle aree a standard.	In relazione alla modifica apportata alla tabella dell'art. 2 delle N.U.G. (Capo I), in cui risultano stralciate le zone di PUC equiparate a zone "F" del DM 1444/1968 e impropriamente equiparati a zone "E" gli Ambiti S-AI (servizi per la depurazione), al fine del coerente riscontro con i contenuti della "Struttura del Piano e relazione illustrativa" (pagg. 18 e 19) e delle tabelle delle tavole di struttura, per la quantificazione e individuazione degli Ambiti e aree di PUC corrispondenti agli standard urbanistici di cui agli articoli 3 e 4 del citato DM, nonché per la corrispondenza con i contenuti dell'art. 7 delle N.C.C. (Capo II), occorre: - integrare la tabella dell'art. 2 delle N.U.G. con la corrispondenza alle zone "F DM 1444/1968": per gli Ambiti S-AI a e b (servizi per attrezzature e impianti), Parco urbano di PUC (PU), Parco urbano fluviale (PU-fl), Parco Urbano nell'Ambito CR.1 come dai contenuti di cui alle D.G.R. n. 468/2012 e n. 1554/2015, ai fini della corrispondenza con le modifiche indicate alla voce CR.1 – Castello Borrelli della tabella 3; - verificare l'estensione dell'Ambito PU-fl, tenuto conto delle aree effettivamente fruibili e detraendo l'area Ve-89 (tav. B.1), in quanto equiparata a standard (ex art. 3 DM 1444/1968) nelle tavole a maggior dettaglio B.4, per la corretta quantificazione delle aree a parco, ex art. 4 DM 1444/1968, nelle verifiche del fabbisogno della Struttura di Piano; - individuazione grafica nelle tavole di struttura B.1, B.4 e B.5 e introduzione nei contenuti normativi dell'articolo 7 delle N.C.C. dell'area destinata a Parco urbano all'interno dell'Ambito CR.1**,** in osservanza dei contenuti e prescrizioni di cui alle D.G.R. n. 468/2012 e n. 1554/2015. Inoltre, all'articolo 7 (Spazi per attrezzature pubbliche di interesse generale e parchi urbani) delle NCC (Capo II), occorre stralciare l'introdotto secondo periodo, costituente contenuto innovativo e in contrasto con quanto già disciplinato all'art. 7, punto 12 delle NUG (Capo I), oltre a introdurre una disciplina non verificabile per gli aspetti di compatibilità paesistico ambientale dei regimi di PTCP corrispondenti agli Ambiti APA.1 e APA.2. Per i sub-ambiti di Riqualificazione e Consolidamento RCO e più in generale per le attuazioni con permessi di costruire convenzionati (es. ACO.3), si richiama la modifica riportata per l'RCO.1 relativamente all'esigenza di inserire contenuti normativi corrispondenti all'assolvimento delle disposizioni di cui all'art. 49, comma 2, della L.R. n. 36/1997, stante la disomogeneità dei contenuti della disciplina di PUC su tali aspetti, in particolare per gli RCO. Inoltre, all'art. 11 delle N.U.G. (ex art. 12 PUC 2010) occorre: - alla voce TR (turistico-ricettiva) della tabella: elevare la dotazione di standard a singolo posto letto (12 mq.) a 18 mq., al fine di garantire la dotazione minima, inderogabile, di cui all'art. 3 del DM 1444/1968, nonché aggiornare i riferimenti

			normativi di settore a quelli attualmente vigenti; - ripristinare i contenuti normativi dei commi e periodi successivi alla tabella (ex art. 12 PUC 2010) impropriamente stralciati (vedi anche rilievo della presente tabella alla voce: parcheggi pertinenziali art. 14).
Carico insediativo (voto 42/2011 pag. 8)	Le integrazioni e aggiornamenti richiesti (sul P. Preliminare del PUC) non sono riportati nella DF ma negli elaborati pertinenti gli aspetti ambientali. Non risulta aggiornato il trend demografico (Istat 2009: 5.300 residenti), così come i dati della tavola B.1 relativamente alle varianti successive di cui alle leggi regionali n. 1/2008 e 38/2007.	All.to 4: *Per quanto riguarda la L.R. 1/08 le previsioni insediative erano già state conteggiate nel computo generale del peso insediativo del P.U.C.; per quanto riguarda quelle relative alla L.R. 38/07 (come si evince dall'elaborato integrativo per l'"Adeguamento del P.U.C. Definitivo alle disposizioni di cui alla L.R. 38/07 in tema di edilizia sociale) il fabbisogno di standard dovuto all'incremento teorico del peso insediativo è ampiamente soddisfatto dalle previsioni di P.U.C.* Struttura del Piano e relazione illustrativa: paragrafo 5	Gli elaborati di riferimento per la definizione di tale aspetto sono: Struttura del Piano e Relazione illustrativa (pag. da 16 a 19 e tabella allegata), tabella in Tav. B.1, Descrizione Fondativa (pag. 82 – 128), R.A.VAS Sintesi non tecnica (pag. 5), R.A. (pag. 23 e 24). Circa la determinazione del carico insediativo esistente, nei contenuti di "*Struttura del Piano e Rel. Ill.* ", rispetto al PUC 2010 (con dati risalenti al 2001), l'aggiornamento della consistenza dei residenti (4.690) + fluttuanti al 2019 (21.452 unità) per complessivi 26.142 ab., registra un decremento di 385 unità, determinato dal decremento dei residenti (dato ISTAT), considerato che è rimasta immutata la quantificazione dei fluttuanti (21.452) dal 2001 al 2019, già ritenuta sottostimata nel contributo reso in fase di scoping (nota prot. IN/2015/16876 del 24.09.2015), allegata al verbale di conferenza istruttoria del 22.09.2015. Appare pertanto più verosimile il dato riportato in D.F. (pag. 94) in cui la ricettività (2 campeggi, 11 alberghi e altre strutture) e gli alloggi, di seconde case e turistici in affitto, sono stimati complessivamente in circa 24.900 posti letto (di cui 24.000 negli alloggi); inoltre è totalmente assente il carico insediativo del comparto produttivo e commerciale (addetti /utenti), che si ritiene principalmente riferibile alle consistenze già attuate (40%, art. 4 NUG) nel DTR.4 per volumi produttivi (10.313 mq., esistenti e in corso di attuazione) ed uffici esistenti (190 mq.). Pertanto, tenendo conto di tali quantificazioni, il carico insediativo esistente potrebbe quantificarsi in 29.590 unità (4.690 + 24.900), al netto di addetti/utenti, in entrata nel territorio comunale, come sopra segnalato, di cui il PUC non fornisce alcuna stima. Riguardo la stima del carico insediativo di previsione - sulla base del quale vengono verificati gli standard (Struttura del Piano e Relazione Illustrativa) - in 2.345 abitanti, occorre rilevare come tale dato, desumibile dal calcolo analitico delle tabelle della tavola B.1 e in allegato alla Relazione Illustrativa (peraltro con valori parziali non sempre coincidenti e/o corrispondenti a quelli dei contenuti normativi), oltre a trascurare sia il contributo in posti letto delle destinazioni turistico ricettive (non alternative a quelle residenziali), pari a 536 unità, sia quello relativo ai comparti produttivo, commerciale e turistico dei distretti DTR.4 (21.183 mq. + 3.734 mq. per uffici) e DTR.5 (Su = 22.000 mq.), sottostima il contributo residenziale degli Ambiti di produzione agricola (per applicazione di un indice territoriale, 0,01 mq/mq, inferiore a quello di cui all'art. 8 delle NCC, 0,015 mq/mq), con la conseguenza che il carico insediativo determinato dalle previsioni di PUC deve essere rettificato in almeno 3.015 unità circa *(dato approssimato per i valori contraddittori di alcune superfici di riferimento)*, sempre al netto di addetti

			/utenti (esterni al Comune) riferibili ai Distretti DTR.4 e 5. Peraltro, tenuto conto dei ridimensionamenti conseguenti le modifiche necessarie al recepimento delle prescrizioni di cui alla presente Relazione Tecnica e del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020 il carico insediativo di previsione – sempre al netto dei contributi delle residue attuazioni del DTR.4 – è quantificabile in circa 1.765 unità (ab. + p.l.) che, sommato al carico insediativo esistente come sopra rettificato, determina un carico urbanistico complessivo di 31.355 unità. Valore per cui le previsioni di servizi, come quantificate nelle tabelle della "*Struttura del Piano e Rel. Ill.*", risultano adeguate a soddisfare il fabbisogno di cui al DM 1444/1968, tenuto conto che le dotazioni di cui agli Ambiti S-AI, a termini di quanto disposto dall'art. 5, c. 1, lett. a) del Reg. Reg. n.2/2017, sono riconducibili alle dotazioni territoriali obbligatorie di aree e attrezzature di interesse comune e considerato, altresì, il significativo disavanzo delle aree a Parco Urbano, rispetto alla dotazione richiesta (15 mq/ab), a termini dell'art. 4, punto 5, del citato DM. Conseguentemente, l'attuazione del Piano così ricalibrata (1.765 unità c.ca) configura un incremento insediativo del 6% (riferito a 29.590 ab.), comunque inferiore rispetto a quello del PUC 2010 (quantificato in 3.543 ab.), ma tale comunque da incidere in modo significativo in un Comune che già attualmente presenta la maggior densità di popolazione virtuale (turisti + residenti) per kmq., rispetto alle 574 località marine turistiche italiane assunte a riferimento (D.F. cap. C.2.2, pag. 95), considerato altresì il costante decremento della popolazione dal 1981, annualità del picco demografico (con oltre 5.500 ab.), desumibile dai contenuti della Descrizione Fondativa (pag. 84).
Disciplina turistica del Progetto Definitivo	In ordine al dimensionamento complessivo delle categorie ricettive diverse da quella alberghiera (art. 2, LR n. 1/2008) si assume a riferimento la norma di settore, considerata l'incongruenza con i dati di struttura del piano. Per le previsioni di piano si rileva l'assenza della specificazione della tipologia ammessa nell'ambito delle categorie di legge e, in particolare l'individuazione della destinazione alberghiera, il cui mutamento costituisce modifica alla Descrizione Fondativa. Per le aziende ricettive all'aria aperta *(vedi anche rilievi a pag. 21 e 22 del voto n. 42/2011),* considerata la mancata distinzione e localizzazione nel piano tra	All.to 4: --- Struttura del Piano e relazione illustrativa (*sintesi n.d.r.)*: richiamati i contenuti della D.F. per l'analisi delle strutture turistico ricettive e l'obiettivo di PUC di potenziamento di "*tutte le tipologie ammesse dalla legge regionale ligure in materia di strutture alberghiere."* Per compensare il flusso turistico che invade Borghetto attraverso le "seconde case" si indicano previsioni per nuove strutture turistico-ricettive di qualità superiore, citando l'area del "Castello Borrelli" *(cfr. scheda CR)* e una seconda struttura di livello medio-alto, come completamento dell'intervento di Pineland.	In Descrizione Fondativa (luglio 2019), l'*"Analisi dei flussi turistici nel Comprensorio"* è erroneamente riferita al Comune di Pietra Ligure. Il censimento degli alberghi e dei villaggi turistici presenta incoerenze nell'individuazione delle strutture e nella quantificazione dei posti letto tra i contenuti di D.F. (pag. 128), Norme di Settore, CAPO VI, articolo 1 (pag. 6) e corrispondenti contenuti del PUC 2010. Si demanda pertanto alla C.A. la verifica e rettifica di tali aspetti anche in attuazione degli adempimenti di cui alla l.r. n. 1/2008 s.m.i., art. 2. All'articolo 2 delle Norme di Settore di PUC, (CAPO VI), osservandosi incongruenze con le determinazioni regionali in materia di svincolo della destinazione ad albergo di cui alla DGR 930/2011, richiamata nella DGR n. 1023/2011, in particolare con riferimento agli Hotel Majestic e Cristina, si segnala che lo svincolo delle strutture alberghiere indicate è da ritenersi legittimamente disposto laddove sia avvenuto in applicazione delle procedure disciplinate all'art. 2, comma 2 bis, della LR 1/2008, come modificata dalle LR 4/2013 e 5/2014. Si rileva, inoltre, il mancato adeguamento degli articoli 2, 3, 4, 5 e 6, nonché delle specificazioni richieste nella disciplina delle previsioni di PUC, alle modifiche

	quelle esistenti e di progetto, nonché l'assenza di una specifica disciplina (soglie predefinite per piazzole, volumetrie, case mobili, ecc…) e la possibile promiscuità e incidenza paesistica ammessa dalla normativa di settore, si ritiene che la compatibilità con il PTCP sia da verificare in sede di approvazione dei progetti, che il campeggio in IS.MA non sia ammissibile tuot court, ma possa comportare variante e che negli gli assetti non insediati (ANI.MA, ecc….) possano ammettersi solo i campeggi come definiti all'art. 89 delle NTA del PTCP. Case e appartamenti per vacanze sono da equiparare a residenza e sono da distinguere rispetto alla tipologia ricettiva delle strutture alberghiere (analogamente da distinguere dalle residenze le RTA); viene inoltre chiarito che la quota del 75%, prevista dal PUC per case e appartamenti per vacanze, deve intendersi riferita ai posti letto. Per le strutture alberghiere esistenti (art. 2): la generalizzata ammissibilità dell'incremento del 30% della SU esistente deve essere subordinata al contesto, urbanistico e paesistico-ambientale, escludendolo in ambiti qualificati "saturi" o per strutture incluse in altre proprietà. Si richiama il rispetto delle disposizioni normative in vigore, sia per l'osservanza delle distanze, che per il vincolo del mantenimento della destinazione ad albergo, oltre che per la parziale trasformazione d'uso (capienza superiore ai 50 p.l.). Si formulano inoltre specifiche valutazioni che, oltre ad indicare le modalità di ampliamento per le singole strutture ricettive, ritengono ammissibile l'incremento di SU entro il limite del 30% di quella	Si indicano le schede dei sub-ambiti Rco1, Rco3 e Rco10 per interventi su strutture ricettive esistenti con possibilità di rinnovo e incremento anche con totale demolizione e ricostruzione e con incentivi per incrementi di superficie. Inoltre si segnalano alcuni interventi a destinazione mista residenziale-turistico-ricettiva con funzione turistico-ricettiva connessa ad un consistente premio in termini di utilizzazione degli indici territoriali di edificabilità. (cfr. schede Rco4, Rco8, Rco9, Rco11). La previsione dell'ex DTR.5, ora CR.4, viene indicata come ulteriore previsione ricettiva per la realizzazione di un campeggio all'aria aperta, con esclusione di piazzole per l'installazione di case mobili, oltre agli ulteriori contenuti di cui alla corrispondente scheda normativa, ridimensionati in recepimento dei rilievi regionali.	indicate nel voto 42/2011 (pag. 25, 26, 27) di cui alla DGR 1023/2011, che sono, pertanto, da ribadire ai fini delle pertinenti integrazioni/rettifiche da apportare, preliminarmente all'approvazione del PUC. Sono inoltre da coordinare i rimandi ai contenuti delle N.U.G.. All'articolo 4 (strutture ricettive all'aria aperta), comma 1, ai fini del coerente recepimento dei rilievi formulati con la richiamata DGR, occorre stralciare le parole: *"da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche vigenti dovranno"* e sostituire con: "*non localizzate nelle previsioni di PUC, sono subordinate a procedura di variante a termini di quanto disposto dall'art. 44 della LR 36/1997 s.m.i., qualora ricorrano le condizioni di cui al richiamato articolo e, comunque, se localizzate in porzioni territoriali con categoria descrittiva IS (insediamento sparso) o ANI (aree non insediate) di PTCP, e sono da realizzarsi nel rispetto delle vigenti disposizioni e circolari applicative di settore, al fine di ….".* Riguardo ai contenuti dell'articolo 6 (Ripartizione percentuale delle aziende turistico ricettive e relative disposizioni), i valori riportati non risultano adeguati né al censimento dello stato di fatto, per i rilievi sopra riportati e dovendosi escludere quelli delle strutture legittimamente svincolate, né alle previsioni di PUC, di cui alla Tavola B.1, peraltro da adeguare in recepimento alle pertinenti modifiche indicate nella presente Relazione Tecnica – con conseguente necessità di rettifica in tali termini ad opera della C.A.. Per le specifiche previsioni citate nell'elaborato *Struttura del Piano e relazione illustrativa*, nel segnalare che il sub-ambito RCo.4 non è più presente nei contenuti di PUC adottato con DCC 26/201e oggetto delle presenti valutazioni, si fa rimando, per le modifiche da apportare, ai contenuti relativi alle voci corrispondenti della presente Relazione Tecnica.

	esistente, condizionandolo, per lamaggior parte di queste, alla redazione di un progetto unitario, che proponga una riqualificazione urbana e architettonica volta a migliorare l'attuale impianto e a garantire un più corretto inserimento paesistico ambientale, per le seguenti strutture: "Albergo Milano" via Piave 2r; "Hotel Borghetto" via Montebello 3; "Hotel Cristina" via Magenta 2r; "La Lanterna" Acli Como lungomare Matteotti, 49; "Pensione Vergani" via Don Minzoni, 1r; "Villa Serena Acli Milano" lungomare Matteotti, 7r; "Hotel Majestic" piazza della Libertà 10. Per gli alberghi svincolati non è invece consentito l'incremento volumetrico e o superficiario.		
Norme e criteri di urbanistica commerciale		Norme di Settore, CAPO VI, articoli 1 e 2.	La disciplina è coperta dalla riserva della normativa regionale di cui alla DCR n. 31/2012 e s.m. e per quanto riguarda la tipologia delle strutture di vendita si rileva frequente mancata corrispondenza tra i contenuti della specifica normativa urbanistica delle Norme di Conformità e Congruenza (CAPO II), per i diversi Ambiti / Distretti, e quella della tabella dell'articolo 1 delle norme di Settore (CAPO VI), con conseguente necessità di stralcio degli articoli 1 e 2 di tale ultimo fascicolo normativo.
Adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 26 della LR n. 38/2007, disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)	Viene richiamato il parere favorevole (nota prot. n. IN/2011/15220 del 17.06.2011) espresso dalla competente struttura regionale, sia in ordine alla stima del fabbisogno, sia per la risposta al soddisfacimento della domanda abitativa, fermo restando che le previsioni valgono per quanto non superate dalle valutazioni espresse nel voto sulle varianti al PTCP e sull'adeguamento delle previsioni urbanistiche.	All.to 4: ----	Preso atto dell'eliminazione delle previsioni di ERP contenute nel PUC (DCC n. 8/2010) e richiamata l'operatività delle sopraggiunte disposizioni di cui agli articoli 26 e 26.bis della L.R. n. 38/2007 e s.m.i.: - si richiama la conferma della destinazione ad ERP (PUC 2010) in luogo di ERS, del sub-ambito ERS.1 – nei termini di cui alle modifiche indicate alla tabella 1 (Variante al PTCP n. 11) – con attuazione a carico del Comune attraverso il contributo aggiuntivo previsto per gli interventi che eccedono i limiti di cui all'art. 26.bis, comma 5, della LR n. 38/2007 s.m.i. e, segnatamente, con il contributo aggiuntivo degli Ambiti RQ.1 (ex Distretto di Trasformazione DTR.1, vedi tabella 2) e CR.1 Castello Borelli; - si dispone la necessità di integrare i contenuti dell'articolo 8 delle Norme Urbanistiche Generali (CAPO I), con l'inserimento del punto 9, contenente la normativa del seguente tenore: *"9. Ferme restando le disposizioni contenute all'art. 26.bis della L.R. n. 38/2007 s.m.i., il Comune in quanto dotato con il PUC di previsioni riguardanti la dotazione di ERP è destinatario del contributo aggiuntivo di cui al predetto articolo 26.bis".*

Aggiornamento del PUC	Non può ritenersi riconducibile a tale fattispecie l'ammissibilità di cambio di destinazione d'uso, in particolare verso le funzioni residenziali e turistico-ricettive, delle previsioni dei Distretti e delle nuove edificazioni negli Ambiti RC, in quanto comportando incremento di peso insediativo è in contrasto con le disposizioni dell'art. 44 della LUR. Occorre aggiornare in tal senso i contenuti della norma di piano, verifica da ritenersi propedeutica all'approvazione definitiva dello stesso.	All.to 4: ---- CAPO II: Norme di Conformità e Congruenza, disciplina RCO e Distretti. CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 4 (Efficacia degli SUA in itinere)	Gli aspetti segnalati, contenuti nella disciplina delle *"Modalità di attuazione e margini di flessibilità"* dei sub-Ambiti RCO e dei Distretti sono stati adeguati. Ai fini dell'adeguamento al presente rilievo e a quello sulla garanzia del rispetto delle dotazioni di standard, più volte ribadito nel voto n. 42/2011 di cui alla DGR 1023/2011, all'art. 4, comma 4, delle N.U.G., inserire in calce la seguente frase: *"fermo restando il rispetto dei limiti di cui all'art. 43, comma 1, della L.R. n. 36/1997 s.m.i.";*
Aree percorse da incendi	Si segnala la necessità di aggiornare i contenuti della DF, che risultano risalenti al 2009, stante la necessità di verificare le previsioni di PUC con le disposizioni di cui all'art. 10 della L. n. 353/2000 s.m.i., tenuto anche conto dei rilievi definitivi del parere regionale.	Tavola di Descrizione Fondativa A.3 (Aree percorse dal fuoco, luglio 2019), tavola di struttura B.7 (Il sistema dei vincoli, luglio 2019).	Adeguata.
SUA recepiti nel PUC (art. 4)	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Rispetto alla scelta operata dal PUC di recepire tutti gli SUA adottati ed approvati, si rileva la necessità di computarne il peso insediativo, rapportarne i contenuti con le previsioni al contorno, equipararli alle zone omogenee "C" del DM 1444/1968 ai fini della quantificazione degli standard; nonché, per quelli attuati o attuati parzialmente, verificarne lo stato di attuazione, disciplinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, per i primi, le condizioni e modalità di completamento per i secondi. Per gli SUA non attuati, verificare l'attualità delle previsioni e la coerenza con la strumentazione sovraordinata, se già trascorsi i termini per l'attuazione; per quelli adottati, esplicitarne i contenuti normativi e di standard, per le pertinenti verifiche.	All.to 4: ---- Tavole struttura di PUC (B.1, B. 2, B.4, B.5, ecc…); Norme Urbanistiche Generali (CAPO I): art. 2 (criteri generali per l'impostazione della struttura del PUC), tabella ZONE EX DM 02/04/68 Norme Urbanistiche Generali (CAPO I): art. 4 (Efficacia degli SUA in itinere);	Fatti salvi i rilievi sopra formulati, in particolare con riferimento agli SUA.3 (tabella n. 2, DTR.4), SUA 5 (tabella n. 1, Variante n. 1) e S.U.A. 4 (tabella n. 2, ambito CR.2), comportanti l'eventuale limitazione alla disciplina degli interventi ammessi, si rileva la necessità di apportare le seguenti modifiche: - **allegare al PUC la normativa sostanziale contenuta nello SUA** come a suo tempo approvato, di cui il PUC recepisce i contenuti, con gli aspetti sostanziali (consistenze, parametri, destinazioni d'uso, aree a standard, ecc…). E' inoltre da considerarsi vincolante l'assetto planovolumetrico approvato e la relativa disciplina urbanistica; - **Norme Urbanistiche Generali, art. 2**: non è stato introdotto l'identificativo per le aree che nelle tavole di PUC sono individuate come: "*perimetro SUA approvati attuati parzialmente"* – ove non coincidenti con Ambiti o Distretti a diversa classificazione - e singolarmente numerate, che sono pertanto da inserire ed equiparare a zone "C", quando non risultino presenti densità territoriali superiori a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici esistenti uguale o superiore al 12,5% della superficie fondiaria ; - **Norme Urbanistiche Generali, art. 4**: - ripristinare nella "Tabella riepilogativa SUA" il numero di riferimento (stralciato) per l'individuazione degli SUA recepiti nel PUC con la corrispondente individuazione grafica, peraltro, da integrare in tutte le tavole di struttura (in coerenza all'aggiornamento operato al presente articolo) con

			l'inserimento della perimetrazione del PUO di Castello Borelli (identificativo n. 6, Ambito CR.1); - per il comma 4, si richiama l'integrazione sopra riportata alla voce *"Aggiornamento del PUC";*
Categorie di interventi (art. 5)	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Per la definizione delle tipologie d'intervento (contenute anche nel Regolamento Edilizio) si richiama la circolare regionale n. 108531 del 29.07.2003, ai fini dell'individuazione del titolo edilizio in funzione del tipo di intervento (DPR 380/2001) per cui operano le disposizioni del T.U. Edilizia, che prevalgono sulle disposizioni di S.U.G. e R.E. Pertanto, una volta entrato in vigore il PUC, le definizioni contenute nella presente sede, potrebbero operare solo quale disciplina sostanziale del piano, per la definizione degli interventi assentibili nelle singole zone, qualora venissero espressamente richiamate nella normativa di attuazione di ambiti e distretti. Al riguardo, si segnalano contraddizioni tra i contenuti dell'art. 8 delle N.U.G., che per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fa riferimento al DPR 380/2001, e quelli dell'art. 10, che per le stesse finalità fa rinvio alle definizioni contenute sub art. 5 del PUC. Ne consegue la necessità, nel P. Definitivo di chiarire nei termini sopraindicati le problematiche evidenziate, in considerazione della rilevanza che le stesse rivestono ai fini dell'applicazione del piano. Non appare in ogni caso ammissibile l'assentibilità di interventi di ristrutturazione urbanistica su tutto il territorio comunale ad eccezione del centro storico (art. 8), dovendo il piano individuare i casi e le zone	All.to 4: ---- CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 5 (Definizione degli interventi edilizi)	In considerazione alle modifiche apportate ai contenuti **dell'articolo 5, delle NUG (CAPO I),** con rimando alle definizioni del DPR 380/2001, nonché alle recenti variazioni introdotte anche ai contenuti del decreto, occorre inserire al testo del richiamato articolo, la seguente specificazione: ***"****Qualora la disciplina dell'Ambito ammette espressamente, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di demolizione e ricostruzione con contestuale incremento di SU, è da intendere che tali interventi possano comportare anche incremento di volume fuori sagoma. Laddove sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione non comportanti incrementi di superficie utile (SU), è da intendersi esclusa la possibilità di incremento di volume fuori sagoma."*

	in cui tale intervento è consentito.		
Parametri urbanistici (art.6)	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Punto 6.5 (Superficie utile): sostituire il riferimento all'art. 10 LR 36/1997, con quello alla LR 25/1995; punto 6.6 (Superficie complementare): chiarire che può ricomprendere i sottotetti con altezza interna massima inferiore a 2,30 m.; punto 6.16 (quota di riferimento di un corpo di fabbrica): precisare che per terreno sistemato va inteso il profilo preesistente con scostamento massimo di 1,50 m.; punto 6.17 (volume di un fabbricato): è da chiarire la finalità del presente parametro, posto che il piano risulta dimensionato in termini di Superficie agibile; punto 6.18 (locali interrati o seminterrati): precisarne la ragione dell'assimilazione, posto che dalla Superficie Utile (punto 6.5) risultano esclusi i soli locali interrati.	All.to 4: ---- CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 6 (Parametri Urbanistici)	Norme Urbanistiche Generali, **art. 6 (parametri urbanistici)**: avendo la C.A. osservato quanto disposto dal comma 7 dell'art. 28 della L.R. n. 15/2018, approvando il R.E.C. adeguato al regolamento edilizio tipo regionale entro il termine disposto con la DGR n. 316/2017 (D.C.C. n. 27 del 13.11.2017), sono fatte salve le definizioni uniformi dei parametri aventi rilevanza urbanistica contenute nel PUC (DCC n. 8/2010), fermi restando i rilievi formulati sull'argomento con la DGR n. 1023/20111 che, risultando riferiti alle definizioni in allora operanti di cui alla L.R. n. 16/2008 s.m.i., sono da intendersi integrati/superati con le modifiche successivamente apportate a tale disposizione normativa e, nello specifico, antecedenti quelle di cui alla L.R. n. 15/2017. Ne consegue l'improprietà dello stralcio di tali contenuti dal testo dell'art. 6 delle N.U.G. di PUC (DCC n. 26/2019), con l'integrale rimando ai parametri del R.E.T. e R.E.C. Occorre, pertanto, **modificare i contenuti dell'art. 6**, reinserendo le definizioni dei parametri urbanistico edilizi aventi rilevanza urbanistica contenuti nel PUC (DCC n. 8/2010) – come indicati nella menzionata DGR 316 – adeguati nei termini sopra indicati, ovvero con trascrizione delle corrispondenti definizioni della LR 16/2008 nella versione ante LR 15/2017, mentre per le rimanenti definizioni uniformi è corretto che il PUC, nei contenuti dell'art. 6, faccia rinvio al R.E.C. **L'articolo 6 delle N.U.G. è pertanto da sostituire con il presente testo**: *"Art. 6 PARAMTRI URBANISTICI* *Il presente articolo è interamente dedicato alle definizioni che hanno rilevanza ai fini dell'applicazione delle presenti norme.* *6.1 Superficie Territoriale (St)* *Per superficie territoriale (St) s'intende l'intera superficie del territorio di riferimento, comprendente sia gli edifici esistenti, sia le aree per le nuove edificazioni, sia quelle destinate alle nuove edificazioni, sia quelle destinate a nuove urbanizzazioni; la superficie territoriale è definita dal perimetro di zona individuato in cartografia con particolare segno grafico.i* *6.2 Superficie territoriale effettiva (Ste)* *La Ste corrisponde al "lotto asservibile" di cui all'art. 71 LR 16/2008:* *1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.* *2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.* *3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dal PUC.* *Nel caso in cui non risultasse da alcun atto amministrativo e/o negoziale il relativo asservimento, si intende asservita all'edificio la superficie compresa*

			nella poligonale i cui punti distino non meno di m. 5 dal perimetro dell'edificio medesimo e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PUC. *Nella Ste sono compresi gli spazi e le aree destinati alla viabilità, al verde ed ai parcheggi privati.* *6.3 Superficie Minima del lotto su cui insiste l'edificio (Sml) - Superficie minima di asservimento (Sma)* *Per Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio (Sml), si intende l'estensione minima che deve possedere l'area unitaria e continua su cui sorge l'edificio; per superficie minima di asservimento (Sma) si intende la superficie minima che occorre asservire per gli interventi attuabili con titolo abilitativo diretto, convenzionato o soggetto a P.U.O.* *6.4 Superficie utile (SU)* *1. Si definisce superficie utile (Su) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.* *2. Non sono da ricomprendere nella S.A.:* *a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;* *b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;* *c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;* *d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici*; *e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della LR 16/2008 s.m.i., quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui al citato articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, della LR 16/2008 s.m.i., nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione*

			produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia; *f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;* *g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.* *6.5 Superficie Complementare (Sc)* *1. Costituiscono superficie complementare (Sc) da non ricomprendere nella Su, sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della Su per edifici aventi Su non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di Su eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1 del punto 6.4:* *a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;* *b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;* *c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al punto 6.4, comma 2, lettera c);* *d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della LR 16/2008 s.m.i., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui al richiamato articolo 19, comma 8.* *2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:* *a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;* *b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.* *Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al presente punto 6.5, comma 1 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate*

			esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici. *6.6 Superficie Agibile (Sag)* *La somma della Superficie utile (Su) + Superficie complementare (Sc) costituisce la Superficie agibile (Sag) per la quale deve essere richiesto il certificato di agibilità.* *6.7 Indice di fabbricabilità territoriale (It)* *L' Indice di fabbricabilità territoriale (It) coincide con l'Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) di cui all'art. 72 della LR 16/2008:* *1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la Su dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.* *2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa Su deve essere detratta da quella complessiva.* *6.8 Superficie Coperta (Sco)* *1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.* *2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al punto 6.5, sottopunto 2, nei limiti dallo stesso indicati.* *6.9 Rapporto di Copertura (Rco)* *Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.* *6.10 Superficie Asservita (Sas)* *1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I. (It).* *2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.* *3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.* *6.11 Altezza di un Fabbricato (Hf)* *Parametro parzialmente sostituito dalla voce n. 27 "Altezza del fronte" del*

			REC. *Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:* *a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;* *b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.* *Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.* *6.12 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive (Hp)* *1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.* *2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.* *3. Negli interventi di nuova costruzione e negli interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta - da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso - non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima*

			non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo. *4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.* *6.13 Linea di gronda* *Parametro definito dalla voce n. 27, punto 2, "Altezza del fronte" del REC.* *6.14 Numero dei piani* *Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.* *6.15 Corpo di fabbrica* *Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva e funzionale.* *Lo sfalsamento minimo dei singoli corpi di fabbrica lungo la direzione del pendio dovrà essere di mt. 2,5. Lo sfalsamento massimo non dovrà eccedere la profondità del corpo di fabbrica più a valle. In tal caso, il fronte del corpo di fabbrica superiore giace sul piano del muro contro terra del corpo di fabbrica inferiore.* *6.16 Quota di riferimento di un corpo di fabbrica* *La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sistemato sul perimetro della costruzione. La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto anche con il riferimento della quota del terreno naturale.* *6.17 Volume di un fabbricato* *Ai fini della conversione del volume di un fabbricato in superficie utile, per volume di un fabbricato si intende il volume del solido geometrico del fabbricato che fuoriesce dal terreno sistemato al contorno; a tale volume sono da detrarre i volumi delle rientranze che il fabbricato presenta rispetto alle fronti fuori terra ed al piano orizzontale che le delimita superiormente. La*

			trasformazione del volume del fabbricato in superficie utile (Su) si ottiene dividendo il volume del fabbricato come sopra determinato per un'altezza virtuale di 3,5 m. *6.17.a Volume geometrico* *Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.* *6.18 Piano interrato – piano seminterrato – piano fuori terra.* *Parametri definiti dalle voci n. 20 "Piano fuori terra", n. 21 "Piano seminterrato", n. 22 "Piano interrato" del REC.* *6.19 Edifici distrutti* *Sono considerati parte del patrimonio edilizio esistente gli edifici distrutti o crollati di cui si possono ancora riscontrare tracce di murature tali da poter ricostruire, con l'ausilio di prove documentali (fotografie, planimetrie catastali, documenti storici, ecc,), la sagoma dell'edificio originario. La ricostruzione filologica del manufatto, dovrà risultare da una relazione di perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato.* *6.20 Ampliamenti di edifici esistenti* *Gli ampliamenti di edifici esistenti sono sempre ammissibili nei termini fissati per ciascun ambito o nelle specifiche schede-norma. L'ampliamento si misura assumendo come punto di riferimento la superficie agibile (Sag) nelle stesse proporzioni di superficie utile (Su) e di superficie complementare (Sc) esistenti al momento della adozione del P.U.C.* *6.21 Manufatti produttivi* *Sono definiti manufatti produttivi gli edifici di tipo non residenziale destinati allo svolgimento delle attività produttive negli ambiti produttivi e negli ambiti agricoli. Negli ambiti agricoli sono ricompresi tra i manufatti produttivi anche i magazzini a servizio del fondo cui sono asserviti.* *L'edificabilità di "manufatti produttivi" in zona agricola deve essere limitata alle sole stalle e locali annessi alla conduzione del fondo distinguendo inoltre gli uni dagli altri sia tipologicamente che dimensionalmente.* *Negli ambiti APA, nel caso di intervento congiunto casa e magazzini, l'asservimento relativo ai magazzini agricoli si intende aggiuntivo a quello per la residenza.* *6.22 Locali tecnici* *Parametro definito dalla voce n. 31 "Volume tecnico" del REC.* *6.23 Manufatti tecnici afferenti le attività agricole* *Sono unità edilizie minime, non residenziali, di non oltre 12 mq. di superficie coperta ad un piano, con altezza massima non superiore a m. 2,30, ad uso esclusivo del fondo agricolo, non computabili ai fini dell'indice di utilizzazione fondiaria.* *6.24 Sagoma*

			Parametro definito dalla voce n. 18 "Sagoma" del REC. *6.25 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio* *Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:* *a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);* *b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;* *c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato."*
Distanze dai cimiteri (art. 7)	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Richiamate indicazioni fornite dall'Ufficio legislativo del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti in data 25.01.2005, secondo cui non sarebbe ulteriormente riducibile il limite dei 50 m. dal centro abitato.	All.to 4: ---- CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 7 (Distanze)	Si prende atto dell'adeguamento operato ai contenuti dell'articolo 7, punto 13, sottopunto c), con eliminazione della possibilità di deroga alla fascia di rispetto di 50 mt. Si segnala che la norma, come da ultimo riformulata, debba essere modificata nei seguenti termini: *"Si applica la fascia di rispetto prevista dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie approvato con RD n. 1265 del 27.07.1934 con la possibilità di deroga prevista da tale disciplina.".* Inoltre, all'**articolo 7:** - la norma del **comma 4** deve essere riscritta nei seguenti termini: *"Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al D.lgs. 102/2014 e s.m. nei limiti dallo stesso indicato.".* - i contenuti del comma 13, punto b), riferiti alla nuova linea ferroviaria non trovando più riscontro nella cartografia di piano, in particolare nelle tavole di struttura B.1, B.4, B.5, sono da stralciare;
Parcheggi pertinenziali (monetizzazione)	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Allo stato è circoscritta alle fattispecie disciplinate dalle LLRR 29/2002 e 24/2001 e riguarda i soli interventi di recupero, quando sia dimostrata l'impossibilità di assolvere all'obbligo del reperimento non solo nell'area oggetto d'intervento, ma anche al di fuori di essa (art.4, comma 2, LR 29/2002).	CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 11 (Standard urbanistici); CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 13 (Parcheggi privati);	**All'art. 11 delle N.U.G**. (ex 12), lo stralcio operato dell'ultimo comma contrasta con il rilievo regionale; **All'art. 13 delle N.U.G**. (ex 15), comma 1, la sostituzione della Superficie utile (Su) con la Superficie agibile, quale parametro di riferimento per la quantificazione dei parcheggi pertinenziali dovuti a termini di legge, è immotivata e in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 19 della LR 16/2008 s.m.i., con conseguente necessità di ripristino del parametro corretto. Inoltre, in recepimento della prescrizione n. 32 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020, l'articolo 13 deve essere integrato nei seguenti termini: "*La possibilità di realizzare eventuali nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del p.c., deve essere verificata con i possibili condizionamenti idrogeomorfologici (pozzi, falde, ecc…) e con le limitazioni individuate dal Piano di Bacino, anche con riferimento alle aree inondabili di Fascia C (Classe 3i di PUC), ed è comunque subordinata all'adozione di specifici*

			accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, quali, ad esempio, l'obbligo di prevedere soglie di accesso, prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura, posti almeno 50 cm al di sopra del p.c."; **All'art. 13** l'eliminazione del comma 5 (ex art. 15), costituisce una modifica sostanziale del Piano non introducibile in fase di adeguamento.
Margini di flessibilità	*(parere regionale espresso con voto 23/07)* Non si ritiene ammissibile la compatibilità incondizionata (in particolare con il PTCP) per la realizzazione di servizi pubblici all'interno delle aree a standard. I casi per cui occorre ricorrere alla flessibilità debbono essere definiti nel PUC e non attribuiti alla discrezionalità della C.A. In particolare non è condivisa nella flessibilità una diversa articolazione planovolumetrica dei distretti, in quanto contenuto sostanziale, in particolare se si configura una diversa area di concentrazione volumetrica o una diversa scelta tipologica (es. DTR.2). Inoltre, la possibilità della modalità attuativa con il Permesso di costruire convenzionato, se da un lato più agevole, dall'altro non dà sufficiente garanzia di ottenere gli spazi ed aree pubbliche previste nel distretto.	CAPO I: Norme Urbanistiche Generali: art. 22 (Margini di flessibilità)	Non essendosi provveduto all'adeguamento richiesto occorre <u>inserire:</u> - in calce al terzo comma dell'art. 22 (N.U.G.).: "Ferma restando la non ammissibilità di interventi qualificabili di nuova costruzione, a termini di quanto disposto dall'art. 3 del DPR n. 380/2001 s.m.i., nelle porzioni territoriali a classificazione paesistica ANI.CE, PU e ME di PTCP, nonché a classificazione IS.MA-CPA, nelle quali ultime, eventuali localizzazioni riconducibili al carattere di eccezionalità, di cui all'art. 49.ter della NTA di PTCP, sono subordinate alle debite procedura di modifica del PUC"; **-** all'inizio del comma 6, <u>inserire</u>: **"**Fatto salvo quanto disposto al soprastante comma 3,"
CAPO I, N.U.G.: art. 1 (ambito di applicazione) CAPO I, N.U.G.: art. 9 (Suddivisione del territorio e modalità di attuazione del PUC) CAPO I, N.U.G.: art.10 (Interventi sugli edifici esistenti,		Incompletezza e incoerenza nella corrispondenza con gli elementi che compongono la Struttura.	**Art. 1** Verificare e rettificare la corrispondenza con le sigle delle tipologie di ambiti e la corretta nomenclatura dei fascicoli che compongono la struttura di piano, tenuto conto delle modifiche da apportare in recepimento ai contenuti della presente Relazione Tecnica; **Art. 9** In considerazione dell'inclusione delle <u>aree precedentemente classificate APA.3</u> nell'attuale ambito APA.2, occorre integrare con la località corrispondente "Lorea" il punto 9.10, al fine della coerenza con i contenuti cartografici di struttura, nonché adeguarli con le modifiche da apportare in recepimento ai contenuti della presente Relazione Tecnica; **Art. 10** Il contenuto <u>dell'articolo 10, comma 1</u>, oltre a non risultare più coordinato con le modifiche apportate all'articolo 5, è superato dall'introduzione della disciplina di cui all'art. 8, comma 2, ed è pertanto <u>da stralciare</u>. **Art. 17** Stralciare "o a servizi speciali (S – IM)" in quanto previsione non più presente;

frazionamento e cambio di destinazione d'uso) CAPO I, N.U.G.:: art.17 (Viabilità)			
CAPO I, N.U.G.		Indeterminatezza degli elementi che compongono il PUC	Il testo normativo deve essere integrato con un articolo volto a elencare gli elaborati che compongono il PUC: Descrizione Fondativa, Documento degli Obiettivi, Struttura del piano, Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza. Al riguardo, l'elenco contenuto al punto 1, lettere A, B, C e D, dell'elaborato "Struttura del Piano (…) e relazione illustrativa" deve essere integrato con la specificazione delle date di aggiornamento di tavole, relazioni e contenuti normativi, oggetto delle presenti valutazioni, inviate e/o esplicitate con note della C.A. prot. n. 17052 del 12.02.2020 e del 06.04.2020, nonché integrato con gli allegati e tavole riferiti al Rapporto Ambientale e Studio di Incidenza, e con la Sintesi non tecnica.
CAPO I, N.U.G.: art. 2 (criteri generali per l'impostazione della struttura del PUC), tabella ZONE EX DM 02/04/68		Conformità con quanto disposto dall'art. 2 del DM 1444/1968	Non sono equiparabili a zona "B" i seguenti ambiti: - **CR.1:** Castello Borrelli da considerare **zona "F"** del DM per la parte in PU, limitando la zona "B" alla porzione territoriale edificata; - **RCO** da considerare **zona "C"** del DM quando non risultino presenti densità territoriali superiori a 0,43 mq/mq e superficie coperta dagli edifici esistenti uguale o superiore al 12,5% della superficie fondiaria; - **ERS/ ERP** da considerare **zona "C"** del DM; Per gli ulteriori ambiti da equiparare a zona "F" del DM si fa rimando alle modifiche indicate nella tabella 3 alla voce "Standard urbanistici".
CAPO I, N.U.G. **art. 8** (Modalità attuative) Tav. B.9.2 (Carta della sovrapposizione delle previsioni di piano e della suscettività d'uso del territorio su base C.T.R.)		Recepimento delle prescrizioni numeri 32, 33, 34 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020	Adeguare i contenuti della **tavola B.9.2** alle prescrizioni di cui alla presente Relazione Tecnica in ordine a perimetri e classificazioni di Ambiti. Predisporre una tavola di sovrapposizione della struttura di PUC (adeguata nei termini sopra indicati) con le fasce di pertinenza degli elettrodotti. Integrare, in calce, **i contenuti dell'articolo 8** con i seguenti punti 10, 11, 12: - *"**10** Per tutte le previsioni del piano occorre la verifica preventiva della compatibilità dell'intervento con i possibili condizionamenti identificati nelle tavole B.9 (Carta della suscettività d'uso del territorio su base C.T.R.), B.9.1 (Carta dei vincoli geologici L.S. su base C.T.R.), B.9.2 (Carta della sovrapposizione delle previsioni di piano e della suscettività d'uso del territorio su base C.T.R.), nonché con le fasce di rispetto dei corsi d'acqua significativi non indagati idraulicamente, come definite dall'art. 8 delle N. di A. del Piano di Bacino, e con le fasce di inedificabilità assoluta da tutti i corsi d'acqua, come indicato all'art. 4 del Regolamento Regionale n. 3/2011. In particolare:*

			- dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove previsioni entro la Zona di rispetto di 200 m. dai pozzi acquedottistici e l'individuazione di misure per la messa in sicurezza o l'allontanamento degli eventuali centri di pericolo e/o delle attività vietate dall'art. 94 del vigente D.Lgs. n. 152/2006, nonché verificata l'osservanza delle Norme di Attuazione del PTA (art. 21) di cui alla D.C.R. 11/2016 e dei contenuti dell'elaborato "Criteri per la delimitazione delle aree di salvaguardia come aggiornato con D.G.R. 189/2019; *- qualora previsti volumi interrati, deve essere effettuato un approfondimento idrogeologico per verificare l'eventuale influenza degli interventi sul regime della falda;* *- per previsioni di nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del piano di campagna, o comunque per le trasformazioni degli stessi comportanti un significativo aumento del carico insediativo, qualora ricadenti, anche parzialmente, nelle aree inondabili (anche di Fascia C) individuate dal Piano di Bacino (Classe 3i di PUC), si dovranno adottare specifici accorgimenti tecnico-costruttivi finalizzati alla riduzione della vulnerabilità, quali, ad esempio, l'obbligo di prevedere soglie di accesso, prese d'aria e, in generale, di qualsiasi apertura, posti almeno 50 cm. al di sopra del piano di campagna;* *- dovrà essere verificata la compatibilità delle nuove previsioni con le fasce corrispondenti alle Distanze di Prima Approssimazione (DPA), di cui al Decreto 29 maggio 2008, come rappresentate nello specifico elaborato di PUC, al fine di escludere interventi e/o variazioni di destinazioni d'uso comportanti incremento della popolazione esposta a Campi Elettromagnetici;* *- dovranno essere preliminarmente verificati, in particolare per destinazioni residenziali e funzioni sensibili, possibili impatti in termini di inquinamento acustico, anche con riferimento alle fasce di pertinenza autostradale e ferroviaria, sia per gli aspetti di compatibilità, sia per la definizione delle eventuali azioni di mitigazione acustica, in termini di prestazioni ambientali al fine di non aumentare la popolazione esposta a elevati livelli di rumore;* *- **11** Previsioni comportanti aumento di carico insediativo debbono essere verificate in rapporto alle potenzialità del Sistema Idrico Integrato.* ***- 12.** Ai fini del monitoraggio del Piano, ai sensi dell'art.14 della l.r.32/2012, occorre verificarne il livello di attuazione, valutando gli effetti delle azioni rispetto agli obiettivi prefissati e fornire misure correttive nel caso di impatti negativi, a tale scopo, per il periodo di efficacia del PUC, sono stati individuati indicatori connessi ad aspetti inerenti le azioni del PUC, osservabili attraverso l'andamento dei dati disponibili sullo stato dell'ambiente sulla base dell'apposita Tabella, riportata in calce al presente articolo. Ai fini del monitoraggio, il Comune acquisisce, con cadenza annuale, i dati indicati nella predetta, e con cadenza biennale effettua la verifica degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano. La verifica è effettuata con determinazione comunale; sulla base degli esiti della verifica, il*

			Comune valuta l'eventuale necessità di apportare varianti e/o aggiornamenti al PUC in base alla vigente normativa in materia." Integrare i contenuti dell'art. 8 delle N.U.G. (CAPO I) riportando, di seguito al punto 12 come sopra introdotto, la tabella "PIANO DI MONITORAGGIO" contenuta nella prescrizione n, 34 del parere motivato di VAS, Relazione istruttoria n. 211 del 15.10.2020.
Norme Paesistiche di Livello Puntale – CAPO V		Variazione dei contenuti oggetto di precedente valutazione	**Ripristinare i contenuti di cui al PUC adottato con DCC n. 8/2010 relativi al *"QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO DEI TIPI EDILIZI"*** oggetto di improprio stralcio.

Tabella riepilogativa varianti al PTPC			
numero	**Classificazione urbanistica**	**istanza**	**Valutazione conclusiva**
1	Rco.10 parte – RS.1 parte	da **SU** a **TU**	**APPROVATA** con rettifica perimetrazione margine orientale SU nei termini di cui all'allegato grafico alla DGR 1023/2011
2 (ex **12** in DGR 1023/2011)	ACO.1 parte –- ACO 2.a parte – APA.2 parte ERS.3 parte RS.1 parte – RS.2 parte	da **IS.MA a IS.TR-TU** da **IS.MA a IS.TR-TU** da **IS.MA a TU**	**NON APPROVATA** **APPROVATA con riclassificazione in TU** **NON APPROVATA**
4	ACO.3 parte (prevalentemente Vp.30)	da **ID.CO a IS.MA**	**APPROVATA**
5	ACO.3 parte (aree edificate esistenti, parte delle zone di concentrazione volumetrica; Vp 31, 32; Pp 13, 56, 11 parte)	da **IS.MA a IS.MO-B**	**APPROVATA** e marginale rettifica di perimetrazione dell'ambito ID.CO su Via Madonna degli Angeli nei termini di cui all'allegato grafico alla DGR 1023/2011
7	DTR.5 – APA 2 parte	da **ANI.MA e IS.MA a IS.MO-B**	**NON APPROVATA**
10 **----**	RCo.19 – ACO 2.b – RS.2 parte APA.2 porzione marginale	da **IS.MA a IS.MO-B** da **IS.MA a IS.MA-CPA**	**NON APPROVATA** **NON APPROVATA**
11 **----**	RS.1 parte – ERS.1 parte - CR.4 parte – TPA.1 parti RS.1 parte	da **IS.MA a TU** da **IS.MA-CPA a TU**	**APPROVATA parzialmente con prescrizioni** **NON APPROVATA**

PARERE CONCLUSIVO

Alla luce di quanto sopra complessivamente considerato e valutato si ritiene che il PUC adottato dal Comune di Borghetto Santo Spirito potrà essere approvato dal Comune ai sensi dell'art. 28, comma 5, della l.r.15/2018, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni e dei rilievi sopra indicati.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Gabriella Boero)

F.to Il Vice Direttore Generale Territorio
ad interim Dirigente del Settore
(Arch. Pier Paolo Tomiolo)

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2020-AC-960

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	SCAJOLA Marco		22/12/2020 18:52
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Tomiolo Pier Paolo		22/12/2020 14:55
* Approvazione Legittimità	CASANOVA Daniele		22/12/2020 14:53
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Tomiolo Pier Paolo		22/12/2020 12:57
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	LAPINI Luana	Dino BIONDI	22/12/2020 12:19
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	BOERO Gabriella		22/12/2020 11:31
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	ROCCO Paolo		22/12/2020 10:57

* La regolarità amministrativa, tecnica e contabile dell'atto è attestata da ciascun soggetto sopraindicato nell'ambito delle rispettive competenze.

Trasmissione provvedimento:
Bollettino Ufficiale della Regione Liguria per la sua pubblicazione integrale/per estratto
Sito web della Regione Liguria