Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 941-2020 - Seduta N° 3639 - del 18/11/2020 - Numero d'Ordine 31

NP/2020/1490456

Oggetto	Comune di Borgio Verezzi (Sv). Modifiche in itinere al Piano Urbanistico Comunale. Parere ai sensi dell'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m. e contestuale procedura di VAS ex art. 9 della l.r. n. 32/2012 e s.m..
Struttura Proponente	Settore Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente GIOVANNI TOTI - Presidente, 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	
		8	0

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza 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 regionale 4.9.1997, n. 36 (Legge Urbanistica regionale) e s.m.;

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 31.3.2017 e s.m. di individuazione degli atti amministrativi di competenza degli organi e degli uffici regionali diversi da quelli consiliari;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. IN/2017/5856 del 23.3.2017 recante “Disposizioni relative alla verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

Premesso

Che il Comune di Borgio Verezzi:

- con deliberazione consiliare n. 3 del 30.1.2018 ha adottato, ai sensi dell’allora vigente art. 38, comma 2, della l.r. n. 36/1997 il progetto di Piano Urbanistico Comunale del proprio territorio, con contestuale proposta di variante al PTCP, unitamente al Rapporto ambientale di cui all’art. 8 della l.r. n. 32/2012 e s.m. ed ha altresì revocato le DCC n. 42 del 27.07.2015 e n. 9 del 04.03.2017, aventi rispettivamente ad oggetto, l’adozione di un precedente progetto di PUC, comprensivo del Rapporto Ambientale e l’esame delle osservazioni sullo stesso pervenute;
- con deliberazione di Consiglio comunale n. 23 del 30.8.2018, si è pronunciata in merito alle osservazioni pervenute, accogliendone integralmente n. 5, parzialmente n. 8 e respingendone n. 26;

Che, con deliberazione n. 825 del 12.10.2018, la Giunta regionale ha espresso il proprio motivato e vincolante pronunciamento ai sensi dell’art. 10 della l.r. n. 32/2012 e s.m. sul progetto di PUC, subordinatamente all’osservanza delle prescrizioni indicate nella Relazione tecnica n. 80 del 4.9.2018, allegata alla medesima deliberazione quale parte integrante e sostanziale;

Che con deliberazione n. 311 del 12.4.2019 la Giunta regionale ha formulato, nei termini e con rilievi di carattere vincolante indicati nella Relazione tecnica n. 109 del 20.3.2019, allegata alla medesima deliberazione come parte integrante e sostanziale, il proprio parere ai sensi del combinato disposto del previgente art. 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e dell’art. 28, comma 1, della l.r. n. 15/2018;

Che il Comune di Borgio Verezzi, con deliberazione consiliare n. 36 del 28.12.2019, ha adottato, ai sensi dell’art. 38, comma 2, della l.r. n. 36/1997 come modificato dalla l.r. n. 15/2018, modifiche in itinere al progetto di PUC ed il relativo Rapporto Ambientale e li ha trasmessi alla Regione con nota n. 872 del 30.1.2020, pervenuta in data 11.2.2020;

Che la Regione, ai sensi dell'art. 38, comma 3, lett. a) e b) della l.r. n. 36/1997 e s.m., ha provveduto:

- alla pubblicazione sul BURL dell'avviso di avvio del procedimento di VAS ed all'inserimento nel sito informatico regionale della relativa documentazione, ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 32/2012 e s.m.;
- alla pubblicazione sul BURL e nel sito informatico regionale dell'avviso contenente l'indicazione della data di inserimento nel sito informatico comunale delle modifiche in itinere al progetto di PUC e di deposito delle stesse presso la segreteria comunale;

Che il Comune di Borgio Verezzi ha provveduto, ai sensi dell'art. 38, comma 4, lett. a), della l.r. n. 36/1997 e s.m., alla pubblicazione delle modifiche in itinere al progetto di PUC per 60 giorni consecutivi;

CONSIDERATO

Che, con le note n. PG/2020/72458 del 20.2.2020 e n. PG/2020/72490 del 25.2.2020, il competente Settore regionale Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento di Vas ai sensi dell'art. 9 della l.r. n. 32/2012 e s.m. e richiesto i contributi ai soggetti competenti in materia ambientale;

Che le modifiche in itinere al progetto di PUC in argomento risultano in dettaglio illustrate nel Parere motivato n. 204 del 16.9.2020 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS e nella Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 205 del 16.9.2020, allegati alla presente deliberazione quali sue parti integranti e sostanziali;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, illustrati nel citato Parere motivato n. 204 del 16.9.2020 del Settore Pianificazione Territoriale e VAS e nella citata Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 205 del 16.9.2020, è emerso che:

- sotto il profilo ambientale, è da esprimersi valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale delle previsioni oggetto delle modifiche in itinere al progetto di PUC, a condizione che vengano rispettate le prescrizioni e con la raccomandazione in dettaglio specificate nel citato Parere motivato n. 204/2020;
- sotto il profilo urbanistico, sono da formularsi i rilievi vincolanti indicati nella Relazione tecnica n. 205/2020;

RITENUTO

Che, in ordine alle modifiche in itinere al progetto di PUC in argomento, siano da esprimersi le valutazioni riportate nel Parere motivato del Settore Pianificazione Territoriale e VAS n. 204 del 16.9.2020 e nella Relazione tecnica del Settore Urbanistica n. 205 del 16.9.2020 allegati alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, con conseguente obbligo di adeguamento, da parte del Comune, alle prescrizioni indicate nel citato Parere motivato ed ai rilievi formulati nella suddetta Relazione tecnica con riferimento alla compatibilità delle relative previsioni rispetto ai contenuti vincolanti della pianificazione territoriale regionale ed alle normative in materia urbanistica ed edilizia;

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

- di esprimere, ai sensi dell'art. 10 della l.r. n. 32/2012 e s.m., valutazione positiva in merito alla sostenibilità ambientale delle modifiche in itinere al progetto di Piano Urbanistico Comunale del Comune di Borgio Verezzi per le motivazioni, con le prescrizioni e con la raccomandazione indicate nel Parere motivato n. 204 del 16.9.2020 allegato quale parte integrante e sostanziale al presente atto;
- di esprimere il parere di cui all'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e s.m. nei confronti delle modifiche in itinere al progetto di Piano Urbanistico Comunale, adottate dal Comune di Borgio Verezzi con deliberazione consiliare n. 36 del 28.12.2019, nei termini e con i rilievi indicati nella Relazione tecnica n. 205 del 16.9.2020, allegata alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale, al fine del successivo adeguamento da parte del Comune ai sensi del comma 7, lett. c), del medesimo art. 38 e degli ulteriori adempimenti comunali previsti nel medesimo comma 7;
- di dare atto che, ai fini della sua redazione conclusiva, il documento di piano sarà trasmesso dal Comune al Settore Pianificazione Territoriale e VAS per gli adempimenti di cui all'art. 10, comma 4, della l.r. n. 32/2012 e s.m.;

La presente deliberazione sarà resa nota mediante pubblicazione, per estratto, sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria anche ai sensi e per gli effetti della legge regionale 24.12.2004, n. 32 e s.m. ed in forma integrale sul sito regionale;

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 3, comma 4, della Legge 7.8.1990 n. 241 e s.m. è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti il Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria, secondo le modalità di cui al D.Lgs 2.7.2010 n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato, a norma del Decreto del Presidente della Repubblica 24.11.1971, n. 1199 e s.m., rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta pubblicazione della deliberazione stessa.

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA (VAS)
ART. 9 l.r. n. 32/2012 s.m. e i.

PARERE MOTIVATO n. 204 del 16/09/2020

Piano /Progetto	**Piano Urbanistico Comunale (PUC) di Borgio Verezzi – Modifiche in itinere**
Autorità procedente /Proponente	**Comune di Borgio Verezzi**
Data di avvio	**16/05/2020**

Premessa e sintesi del procedimento

A seguito dell'accoglimento di alcune osservazioni espresse, ai sensi dell'art. 38, comma 4 lett. a) della l.r. n. 36/97 e s.m.i., nei confronti del Progetto di PUC in itinere, il Comune di Borgio Verezzi ha adottato le conseguenti modifiche agli elaborati del Piano con DCC n° 36 del 28/12/2019, trasmettendo la relativa documentazione per l'avvio della procedura di VAS.
I soggetti competenti in materia ambientale e i soggetti territorialmente interessati, con le note PEC PG/2020/72458 del 25/02/2020 e PG/2020/72490 del 25/02/2020, sono stati invitati ad esprimere su dette modifiche il proprio parere ex art. 9, comma 4, della l.r. n. 32/2012, entro il termine di 60 giorni a partire dal 11/03/2020, data di pubblicazione dell'avviso sul BURL.
Con l'applicazione del decreto legge "Cura Italia", convertito nella Legge 24 aprile 2020, n. 27, l'avvio della fase di consultazione è conseguentemente slittato al 16/05/2020 e contestualmente il termine per il completamento della fase di pubblicazione/osservazioni è passato dal 16 maggio al 16 luglio 2020.

Sul Progetto di PUC originariamente adottato con DCC n. 3 del 30.1.2018 era stato reso il Parere Motivato VAS (sostanzialmente positivo con prescrizioni) con DGR n. 825 del 12/10/2018 ai sensi dell'art. 10, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e smi, mentre con DGR n. 311 del 12/04/2019 era stato espresso, ai sensi del combinato disposto del previgente articolo 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 28, comma 1, della l.r. n. 15/2018, il prescritto parere nei confronti del Piano Urbanistico Comunale sotto il profilo urbanistico-territoriale.

Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati consultati con nota PEC PG/2020/72490 del 25/02/2020	**Pareri pervenuti**
ASL 2 Savonese Igiene e sanità pubblica	Nota PEC PG/2020/99008 del 17/03/2020
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale c/o Regione Liguria - Settore Assetto del Territorio	Nota PEC PG/2020/133578 del 21/04/2020
ARPAL Direzione Scientifica UO Pianificazione Strategica	Nota PEC PG/2020/280109 del 03/09/2020

Strutture interne consultate con nota PEC PG/2020/72458 del 25/02/2020	**Pareri pervenuti**
Vice-Direzione Generale Ambiente	Nota IN/2020/8045 del 16/06/2020
Urbanistica	Nota IN/2020/11470 del 03/09/2020

Osservazioni pervenute	
WWF Liguria - Associazione Agorà – Italia Nostra Savona	Nota PEC PG/2020/216165 del 09/07/2020
Consiglieri comunali	Note PEC PG/2020/216126 del 09/07/2020 e PG/216119 del 09/07/2020
Osservazioni trasmesse dal Comune	Nota PEC PG/2020/246684 del 03/08/2020

CONTENUTI DEL RAPPORTO AMBIENTALE

Di seguito viene esaminata la corrispondenza dei contenuti proposti nel Rapporto Ambientale rispetto all'All. C della l.r. n. 32/2012 e s.m.i.

DESCRIZIONE SINTETICA DELLE MODIFICHE IN ITINERE AL PIANO

Le modifiche in Itinere nei confronti del Progetto di PUC del Comune di Borgio Verezzi riguardano 3 circoscritte situazioni territoriali relative ad aree urbane o di margine dell'abitato, al fine di introdurre la possibilità di:

a) modificare la destinazione d'uso dell'attuale RTA di via Trento e Trieste in residenziale, attraverso un'operazione di riuso edilizio di fabbricati quasi ultimati, per i quali potrà essere richiesto titolo abitativo convenzionato e prevedere edilizia sociale per il 10% della SU complessiva, monetizzabile;

b) eliminare il vincolo alberghiero dell'ex "albergo Lido" destinandolo ad RTA (minimo 60%) e residenziale (max 40%) con incremento del 10% del volume, mediante un'operazione di riuso di volumetrie esistenti oggetto di una precedete ipotesi progettuale;

c) realizzare un insediamento residenziale in una porzione marginale dell'Ambito di completamento AS1, del sub-ambito 2, a fronte della cessione del restante terreno al Comune. Si tratta di un'area agricola di proprietà privata al margine del centro storico, che assume un valore strategico per il Comune in quanto punto di accesso al borgo storico ove intende realizzare un giardino pubblico con funzioni di connettivo urbano. La modifica in esame ripropone una previsione edificatoria ridimensionata rispetto a quella contenuto nel progetto di PUC originario, che era stata infatti stralciata in sede di DGR. n. 311 del 12/04/2019 per motivi di ordine paesistico (classificazione SU nel PTCP) e per implicazioni ambientali (terreno naturale con presenza di acquifero carsico in sottosuolo.

A tale riguardo il Settore Urbanistica della Regione Liguria, nel proprio parere, ha approfondito i contenuti degli elaborati a corredo della Variante e gli aspetti salienti da considerare:

Contenuti di Struttura delle modifiche in itinere:

Riguardo l'individuazione cartografica (elaborato "*Inquadramento varianti …*"), ad eccezione della modifica 02, è assente la perimetrazione dei sub-ambiti corrispondenti alle modifiche normative relative all'Hotel Lido e all'RTA di Via Trento e Trieste.

Inoltre, riguardo alle modifiche normative, contenute nell'elaborato a stralcio della Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" e nelle specifiche schede incluse nel fascicolo denominato Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019",* tenuto conto che le stesse sono riferite, sia all'anticipazione di parte degli adeguamenti pertinenti il recepimento dei rilievi vincolanti di cui alla DGR 311/2019 (colorazione rossa), sia alle variazioni attinenti le modifiche oggetto delle presenti valutazioni (colorazione blu) – peraltro non sempre corrispondenti a tale distinzione - si precisa che, vengono preliminarmente specificati nelle successive tabelle, relative alle singole modifiche sopra elencate (01, 02 e 03), quali, tra i contenuti degli elaborati trasmessi sono ritenuti riferibili alle corrispondenti modifiche e, pertanto, oggetto della presente valutazione regionale**,** da rendere a termini di quanto disposto dall'art. 38, comma 6, della LR 36/1997 s.m.i., in relazione ai contenuti vincolanti dei piani di competenza ed alla conformità con le normative in materia urbanistica ed edilizia.

Peraltro, non essendosi rilevata piena corrispondenza tra i contenuti delle modifiche introdotte al fascicolo di disciplina urbanistica "Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione" e i contenuti di valenza urbanistica delle specifiche schede del fascicolo Rapporto Ambientale, riferite alle modifiche introdotte, si precisa che si assumono a riferimento per le valutazioni di competenza urbanistica e paesistico-ambientale anche tali ultimi contenuti, costituendo presupposto delle valutazioni di compatibilità ambientale formulate per l'ammissibilità delle modifiche adottate.

Carico urbanistico indotto dalle modifiche adottate:

Gli elaborati di riferimento, per la definizione dell'incremento di carico insediativo indotto dalle modifiche, sono le specifiche schede dell'elaborato Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* che stimano l'incremento, rispettivamente, in 2 U.C.U. per la modifica 01 – Hotel Lido, 16 U.C.U. per la modifica 02 – AS.1, sub-ambito 2, 11 U.C.U. per la modifica 03 – RTA di Via Trento e Trieste; per un totale di complessivi 29 U.C.U. evidenziati nell'elaborato *"Rapporto Ambientale Sintesi non Tecnica".*

Tuttavia, tale quantificazione non tiene conto del rilievo vincolante n. 84 tabella 3 (previsioni del PUC in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia) della Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019, che segnala, per il comparto turistico-ricettivo, e con specifico riferimento all'RTA e all'Hotel Lido, la mancata ricognizione e/o quantificazione del carico insediativo delle strutture con attività cessata e in corso di realizzazione, comportante la non esaustività della quantificazione del carico insediativo indotto dalla sola componente riferita all'incremento determinato dalle variazioni di destinazioni d'uso introdotte con le presenti modifiche.

Per la verifica della quantificazione del carico insediativo delle previsioni di cui alle modifiche in oggetto si fa rimando ai contenuti della successiva tabella B.

Carico urbanistico complessivo previsto dal PUC in conseguenza delle modifiche adottate:

Gli elaborati di riferimento sono: l'Allegato F *"Determinazione delle dotazioni territoriali - Varianti in itinere"*, l'Allegato D "*Programmazione dell'offerta turistica-ricettiva comunale - Varianti in itinere Dicembre 2019*", le tavole DF.15A (*Standard Urbanistici Attuali Nov. 2019*) e DF.15B (*Standard Urbanistici Progetto Nov. 2019*).
Il Comune quantifica il carico insediativo complessivo in 9.004 U.C.U. (All.to F), verificando ampiamente, tenuto conto dell'inclusione degli standard di previsione, il soddisfacimento delle quantità di dotazioni territoriali, nei termini di cui all'art. 3, comma 2 del R.R. n. 2/2017 (18 mq./U.C.U.), a livello comunale (circa 46 mq / U.C.U.); a livello locale, invece, il soddisfacimento delle dotazioni è verificato per gli Ambiti di Conservazione, considerati unitariamente, in cui ricadono le modifiche 01 (Hotel Lido) e 02 (Sub-ambito AS.1), mentre non risultano soddisfatte, né a livello complessivo (18 mq./UCU), né per le specifiche dotazioni funzionali riferite all'interesse comune e alla fruizione ludica, ricreativa e sportiva, per gli Ambiti di Riqualificazione, anche in questo caso considerati nel loro complesso, in cui risulta interclusa la modifica 03 (RTA di Via Trento e Trieste).

PROFILI AMBIENTALI

NOTA REDAZIONALE In *corsivo* le parti del testo tratte da altri documenti

Di seguito si evidenzia quanto emerso dalla consultazione con i soggetti competenti in materia ambientale.

Coerenza urbanistica
Il Settore Urbanistica della Regione Liguria ha effettuato un complesso di rilevi di carattere urbanistico, comportanti la ridefinizione della categoria dei tre ambiti oggetto delle modifiche in itinere e la riformulazione delle relative schede normative, valutando complessivamente quanto segue:
Alla luce di quanto sopra considerato e rilevato, stanti gli obiettivi riqualificativi, perseguibili in particolare con le modifiche 01 e 03, relative alla rifunzionalizzazione di edifici da lungo tempo dismessi o in corso di ultimazione, volte peraltro a recepire le determinazioni della C.A. su osservazioni precedentemente presentate sui contenuti di PUC, nonché considerata la possibilità di circoscrivere l'intervento in adiacenza al centro storico (modifica 02), per la prevista connessione ciclo – pedonale, in termini compatibili con il vigente regime SU di PTCP, si ritengono condivisibili le modifiche sopra elencate alle tabelle 01, 02, e 03, nei termini e a condizione dell'osservanza dei rilievi vincolanti contenuti nelle citate tabelle e nella tabella A, e fatta salva la verifica del soddisfacimento delle dotazioni territoriali e funzionali, nei termini di cui alla tabella B, da verificarsi nell'ambito dei successivi adempimenti di PUC, a termini di quanto disposto dall'art. 38 della LR n. 36/1997 s.m.i.

Aspetti idro-geo-morfologici
L' Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale c/o Regione Liguria – Settore Assetto del Territorio, sulla base di quanto riportato nella documentazione illustrativa, ha effettuato le seguenti considerazioni:

- *01 SCHEDA - HOTEL LIDO*

Il lotto oggetto d'intervento è l'ex Hotel Lido, situato tra la Via Aurelia e l'arenile. Si tratta di un fabbricato edificato nei primi anni del 1900, sviluppato su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, adibito ad albergo. Il nuovo PUC prevede la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso da hotel a RTA (60%) e svincolo a residenziale (40%), con incremento di volume pari a circa il 10%.

- *02 SCHEDA – AMBITO AS1*

Interessa un'area ubicata a valle della casa Comunale ammettendo per il Sub-Ambito 1 le funzioni commerciale/direzionale negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani, parcheggi ad uso pubblico, magazzini e per il Sub-Ambito 2 quella di giardino pubblico e l'insediamento di una parte residenziale in continuità all'assetto esistente esclusivamente in cambio della cessione dell'area al comune.

- *03 SCHEDA – RTA DI VIA TRENTO E TRIESTE*

Si tratta di edifici in corso di attuazione cui si concede la possibilità di richiesta di titolo abitativo convenzionato che dovrà prevedere il pagamento di extra oneri ed edilizia sociale per il 10% della SU complessiva. È prescritto il mantenimento del volume e della superficie agibile attuale.

Le suddette Modifiche in itinere rientrano nel Piano di Bacino (di seguito indicato PdB) del Torrente Bottassano.

Rispetto al PdB, si rileva che le Modifiche in itinere:

- *interferiscono con il reticolo idrografico regionale adottato con DGR n. 507 del 21 giugno 2019 (rio Battorezza) quelle della scheda 01 – Hotel Lido e della scheda 02 – Ambito AS1;*
- *non interferiscono con le fasce fluviali di inondabilità;*
- *sono localizzate in aree a suscettività al dissesto Pg0 (molto bassa) e Pg1 (bassa);*

- *non interferiscono arealmente con interventi di mitigazione del rischio idrogeologico;*
- *non sono situate in prossimità di aree con suscettività al dissesto Pg4 o Pg3a o di aree speciali A, B1 o B2 o all'interno di una fascia di rispetto di 100 m dal perimetro di entrambe;*
- *non sono soggette a possibili fenomeni di colate veloci di fango o detriti (debris-flow).*

Le NTA del PdB prevedono per l'attuazione della scheda 01 – Hotel Lido e della scheda 02 – Ambito AS1, per il rio Battorezza non indagato, la verifica ex art 8 comma 2 al fine di accertare la necessità o meno dell'espressione del parere ex art. 8 comma 3 a carico dell'ufficio territoriale regionale Difesa del Suolo di Savona.

Ciò premesso e considerato, per quanto di competenza dello scrivente Settore, con l'attuazione delle Modifiche in itinere al Progetto PUC del Comune di Borgio Verezzi, non si rilevano impatti ambientali significativi e negativi a condizione che sia verificato il riferimento cartografico del rio Battorezza ai fini dell'applicazione delle normative del Piano di bacino, tenuto conto delle indicazioni della suddetta DGR 507/2019 che comunque prevede per il reticolo idrografico adottato il principio generale di prevalenza dell'effettivo stato reale dei luoghi.

Dati conoscitivi

Arpal nel proprio parere ha fatto presente che *la documentazione sottoposta a valutazione risulta essere composta dagli stessi documenti presentati nella fase di avvio della procedura di VAS e datati Gennaio 2018, in cui sono state inserite alcune integrazioni di carattere puntuale di risposta alle prescrizioni regionali.*
A tal riguardo lo scrivente ufficio aveva già messo in evidenza nel precedente parere ARPAL che: "La relazione proposta nella presente sede (Gennaio 2018) risulta essere identica a quella datata Luglio 2015 ad eccezione di un'unica modifica rappresentata dall'informazione che segue: "In fase di progettazione delle previsioni, che potrebbero arrecare impatto, diretto od indiretto, sulle aree SIC o sugli altri elementi della RER, dovrà essere puntualmente redatta apposita Relazione di Incidenza".
Pertanto, con riferimento all'insufficienza degli elaborati precedentemente presentati (fase di scoping e di VAS) la situazione conoscitiva appare inalterata."

Aspetti igienico-sanitari

La ASL 2 – Savonese ha rilasciato un *parere preliminare favorevole relativamente ed esclusivamente sotto l'aspetto igienico sanitario.*

Profili ambientali

La Vice Direzione Generale Ambiente della Regione Liguria, nel ritenere che le tre varianti, *per tipologia ed entità, siano modifiche tali da non produrre impatti significativi,* ha confermato il parere reso in sede di valutazione ambientale del Progetto di PUC (DGR n. 825 del 12/10/2018) che era riferito ai profili:

- Acque Superficiali, Sotterranee e Ciclo Integrato;
- Aspetti geologici, idraulici, sismici e suolo;
- Inquinanti fisici: elettromagnetismo e rumore;
- Rifiuti;
- Monitoraggio

Prestazioni ambientali

1) Per quanto concerne le modifiche alle destinazioni d'uso per l'**"ex albergo Lido**" e la "**RTA di via Trento e Trieste**" va in generale considerato che:

- consistono in operazioni di riuso edilizio, in linea, quindi, con le politiche regionali improntate ai principi di sviluppo sostenibile che favoriscono interventi sul patrimonio edilizio esistente piuttosto che generare nuovo consumo di suolo, e quindi in linea generale condivisibili;
- gli interventi prospettati contribuiscono a supplire alle aspettative di sviluppo locale del Comune che erano state fortemente ridimensionate per effetto delle prescrizioni impartite con il Parere Motivato ex art. 10, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e smi (DGR n. 825 del 12/10/2018) nei confronti del Progetto di PUC

Tuttavia è altresì da considerare che, a fronte dell'introduzione delle nuove destinazioni d'uso e delle opere edilizie occorrenti, sarebbero dovuti emergere anche gli effetti di riqualificazione generale sull'ambiente urbano, ed i particolare:

- le prestazioni ambientali da assicurare con l'attuazione dell'intervento soprattutto per quanto concerne la quota di verde urbano e la funzionalità dei sistemi e servizi di rete (ciclo acque, ciclo rifiuti, sistema energetico, ecc.) come già evidenziato nei confronti del Progetto di PUC per altri contesti;

- il reperimento di spazi per il soddisfacimento della dotazione dei servizi necessari, soprattutto del verde pubblico, nonché dei parcheggi pertinenziali all'interno degli ambiti o in contesti limitrofi purché funzionalmente connessi;

2) Per quanto concerne la reintroduzione di una possibilità d'insediamento residenziale in una porzione dell'**Ambito di completamento AS1 (sub-ambito 2)** per consentire l'acquisizione della restante area nel patrimoni pubblico ove realizzare un giardino pubblico con accesso pedonale al centro storico, occorre considerare i seguenti aspetti:

- Con riferimento alla presenza di acquifero sotterraneo si richiama quanto evidenziato dalla Vice-Direzione Ambiente della Regione Liguria nel citato Parere Motivato sul Progetto di PUC (DGR n. 825 del 12/10/2018): "*la disciplina delle aree carsiche deve riferirsi specificatamente alla normativa e perimetrazione aggiornata presente nel PTA vigente. Occorre quindi adeguare gli elaborati del PUC, inoltre le previsioni normative e di Piano devo essere conformi a quanto previsto e normato nel PTA*". Si evidenzia a tale riguardo che le disposizioni del vigente PTA vincolano gli interventi in sottosuolo e di riduzione della superficie impermeabile in presenza di acquiferi sotterranei. Ciò in particolare rileva rispetto ad indicazioni contraddittorie rinvenibili nei diversi documenti trasmessi a corredo della variante in parola, con riferimento a non ben ponderati e precisati interventi a quota interrata o seminterrata, posto che nei contenuti urbanistici è espressamente preclusa l'impermeabilizzazione delle superfici a giardino pubblico, con l'ammissibilità solo di un piano seminterrato sotto il fabbricato, anch'esso comunque da valutare in rapporto alla disciplina del vigente PTA;
- La rilevanza del sistema di transizione tra l'ambiente antropico del centro storico di Borgio Verezzi e quello naturale a strutturazione agricola tradizionale con varietà di ecotoni di indiscusso interesse richiede che tale residuale risorsa paesistico-ambientale vada preservata nella sua attuale configurazione evitando la realizzazione di sistemazioni d'area e di verde che possano alterare tali caratteri;

Profilo biodiversità

Arpal ha effettuato le seguenti considerazioni sulle varianti oggetto di valutazione, tenuto consto che le stesse non risultano interferire con presenza di habitat sensibili o specie di particolare interesse:

- *in merito […] all'Hotel lido e alla Residenza Turistico Alberghiera di Via Trento e Trieste, si considera che queste varianti, localizzate in contesto urbano non rappresentino elemento di incidenza rispetto a potenziali elementi di naturalità residua presenti nelle aree in esame;*
- *in merito […] alla valorizzazione dell'area prossima al comune, con la modifica attuale si propone la suddivisione dell'area in due su ambiti. Il sub ambito 1 avrà funzione di connettivo urbano, negozi di vicinato, bar, locali per ristorazione, servizi urbani, parcheggi ad uso pubblico, ecc. In corrispondenza del sub ambito 2 sarà realizzato un giardino pubblico terrazzato con una parte residenziale. Il progetto attuale prevede che il giardino pubblico sia trattato in terra naturale ed i percorsi in stabilizzato drenante non realizzando nessuna opera di scavo o movimento di terra.*
  A parere dello scrivente ufficio la nuova proposta risulta migliorativa rispetto alla precedente. E' infatti riscontrabile un minor impatto sul consumo di suolo, mantenendo ampi spazi a verde e limitando i substrati impermeabili.
  A tal riguardo si sottolinea, qualora non fosse già previsto da progetto, la necessità di impiego e messa a dimora di essenze autoctone, in equilibrio con le condizione meteoclimatiche dell'area. Tale criterio potrebbe contribuire:
  - a ripristinare la diversità biologica;
  - a contrastare la diffusione delle specie aliene, una delle principali minacce alla biodiversità;
  - a limitare il consumo di acqua, impiegando specie adatte a sopportare periodi siccitosi;
  - alla valorizzazione della percezione e dell'apprezzamento della vegetazione naturale che caratterizza il contesto ligure.

Osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione

Le associazioni WWF Liguria - Associazione Agorà – Italia Nostra Savona hanno trasmesso un contributo nel quale sono stati evidenziati i seguenti aspetti generali:

- Evitare di incrementare il patrimonio edilizio destinato alla residenzialità non stabile (seconde case), evidenziando il fenomeno con elaborazioni realizzate su dati ISTAT, ritenendo invece di dover privilegiare l'edilizia sociale;
- Porre fine al consumo di suolo nella fascia costiera ritenuto aver raggiunto già livelli insostenibili, sulla base di dati riferiti a comuni costieri savonesi (di provenienza non specificata);
- Incrementare la tutela per le aree esposte a mareggiate, richiamando gli studi effettuati dall'Università di Genova e sollecitando l'applicazione del principio di prudenza, non consentendo *utilizzi impropri nelle zone già sottoposte a mareggiate.*

In merito ai tre contesti oggetto delle modifiche in itinere sul Progetto di PUC del Comune di Borgio Verezzi hanno evidenziato:

- Per l'ex RTA di Via Trento e Trieste:
  - Non sia consentito il cambio d'uso in quanto l'edificazione prevista dal PRG vigente su aree agricole era stata motivata dall'esigenza di aumentare l'offerta turistica, mentre la funzione residenziale non corrisponde alla flessione del numero di popolazione residente
  - Non siano consentiti nuovi parcheggi interrati comportanti escavazione e impermeabilizzazione di terreni carsici ove è altresì necessario un approfondimento sulla valenza archeologica;
  - Siano demoliti i volumi accessori che non erano stati conteggiati nell'indice perché riferiti alla funzione agrituristica;
  - Siano ripiantumate le piante di carrubo rimosse per far luogo all'edificazione e alloggiate temporaneamente in vivaio in attesa della loro messa a dimora;
  - Non sia conteggiata la cessione delle aree relative all'allargamento di Via dei Pasti come contropartita a beneficio del Comune in quanto oggetto di una precedente convenzione;
- Per l'ex "Albergo Lido" viene chiesto di non ammettere l'aumento volumetrico in quanto:
  - Comporterebbe l'alterazione del contesto insediato soggetto a vincolo paesaggistico;
  - Gli usi prospettati non risulterebbero compatibili con l'incolumità delle persone in considerazione del rischio alluvioni (fascia di pericolosità 50ennale relativa alla Direttiva Alluvioni 2007/60/CE);
- Per l'Ambito di completamento AS1 (sub-ambito 2) viene richiesto di non ammettere alcun volume per le stesse motivazioni che avevano comportato il giudizio negativo nel Parere Motivato sul PUC ed in particolare per il contrasto con il regime del vigente PTCP.

Alcuni Consiglieri comunali del Comune di Borgio Verezzi con riferimento alle 3 specifiche modifiche in itinere hanno osservato quanto segue:

- Con riferimento all'Ex Hotel:
  - Trattandosi di una struttura ubicata sul litorale di Borgio Verezzi soggetto a vincolo paesaggistico, qualsiasi il restauro dovrebbe essere inserito in un progetto generale di ristrutturazione dell'intera passeggiata e comunque è necessario che siano evidenziati i dettagli progettuali della ristrutturazione non rimandando la loro definizione alla fase attuativa;
  - L'intero piano terra dovrebbe essere destinato ad usi residenziali, ma più opportunamente a servizi per il pubblico (collegamento pedonale e luoghi d'incontro come negozi, bar, ristorante, sale, ecc.);
  - L'incremento volumetrico risulterebbe eccessivo considerando inesatta la stima del 10% della variante al PUC in quanto l'aumento effettivo sarebbe del 14,28%, pari a + 164 mc per una maggiore superficie di 55 mq;
  - Gli spazi per le dotazioni territoriali e i parcheggi pertinenziali non potendo essere reperiti né in loco né nelle aree circostanti comportano il ricorso alla monetizzazione che non apporta alcun contributo qualificativo all'area.
- Con riferimento alla RTA di Via Trento Trieste (ambito R2):
  - Considerato che con il cambio d'uso la volumetria residenziale risulterebbe eccedente rispetto all'indice medio e avulsa dal contesto, sarebbe auspicabile che l'operazione di ristrutturazione divenisse l'occasione per mitigare l'impatto visivo del fabbricato riducendone la volumetria con separazione del fronte costruito;
  - Per evitare l'immissione nel mercato immobiliare di seconde case a discapito della domanda abitativa stabile occorre stabilire che il previsto 10% della SU complessiva destinato all'edilizia sociale non sia monetizzabile;
  - Deve essere mantenuto l'impegno assunto dall'impresa costruttrice di riporre a dimora le piane di carrubo allontanate temporaneamente per svolgere le operazioni di cantiere;
  - Occorre tenere conto della vicinanza con la grotta della "Mandurea";
- Con riferimento all'Ambito AS1 – sub-ambito 2:
  - L'intervento comporta consumo e impermeabilizzazione di suolo agricolo in contrasto con il PTCP e le prescrizioni contenute nella Relazione Tecnica n° 109/2019 approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione n° 311/2019, alterando "i caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale;
  - Il cambio d'uso da orto a giardino pubblico potrebbe essere condivisibile ma senza consentire la nuova costruzione.

Le due osservazioni precedenti sono state anche trasmesse dal Comune di Borgio Verezzi insieme ad una ulteriore espressa da parte di un altro soggetto interessato, che tuttavia riguarda aspetti urbanistici privi di valenza ambientale.

CONCLUSIONI

PREMESSA

Si richiamano integralmente i contenuti del Parere Motivato ex art. 10, comma 2, della l.r. n. 32/2012 e smi espresso con **la DGR n. 825 del 12/10/2018** nei confronti del progetto di PUC, ove sono espresse le condizioni per la sostenibilità complessiva del Piano, ribadite nella **DGR n. 311 del 12/04/2019** con la quale è stato espresso, ai sensi del combinato disposto del previgente articolo 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 28, comma 1, della L.R. n. 15/2018, il prescritto parere nei confronti del Piano Urbanistico Comunale.

Pertanto il Comune, nella redazione conclusiva del PUC, è tenuto ad adeguare le proprie previsioni sia alle prescrizioni espresse con gli atti sopra menzionati che al presente pronunciamento di sostenibilità ambientale relativo alle modifiche in itinere, che comporta l'assunzione delle **prescrizioni** di seguito indicate, riferite ai diversi temi analizzati.

PRESCRIZIONI

Prestazioni ambientali

Considerata la necessità di corrispondere ai rilevi di carattere urbanistico resi nell'ambito del parere regionale ex art. 38, comma 6, della lr 36/1997 e s.m., che richiedono la ridefinizione della categoria dei tre ambiti oggetto delle modifiche in itinere e la riformulazione delle relative schede normative, siano in tale sede assunte le seguenti prescrizioni finalizzate al conseguimento della sostenibilità ambientale degli interventi ivi previsti.

In termini generali:

1. Siano debitamente uniformati anche nel Rapporto Ambientale e nella Sintesi non Tecnica i dati quantitativi e l'indicazione degli interventi ammissibili negli ambiti, secondo quanto fissato dalla normativa urbanistica come riformulata in recepimento del parere regionale ex art. 38, comma 6, della lr 36/1997 e s.m.;

La disciplina relativa all'ex albergo Lido ed alla RTA di via Trento e Trieste preveda:

2. Per quanto riguarda l'ex albergo Lido, l'inammissibilità di destinazioni d'uso anche di carattere accessorio che comportino la permanenza di persone nei locali ubicati al piano seminterrato a livello spiaggia, in ragione della loro esposizione a possibili eventi meteomarini pericolosi;
3. Per le modifiche relative ad entrambe le strutture, le prestazioni ambientali da assicurare con l'attuazione degli interventi ammessi, soprattutto per innalzare la quota di verde urbano e per garantire la funzionalità dei sistemi e servizi di rete (ciclo acque, ciclo rifiuti, sistema energetico, ecc.), da ricomprendere tra gli impegni e garanzie a carico del soggetto attuatore, oggetto di convenzionamento. Si evidenzia, a tale riguardo, che i parcheggi pubblici e pertinenziali non possono essere equiparabili a "standard di qualità", essendo derivanti da obblighi di legge e non apportanti alcun effetto migliorativo alla qualità urbana e ambientale;

Gli interventi ammissibili per l'Ambito di completamento AS1 (sub-ambito 2):

4. Siano conformi a quanto già espresso nelle DGR n. 825/2018 e DGR n. 311/2019 e quindi non comportino l'alterazione dell'attuale configurazione paesistico-ambientale a strutturazione agricola tradizionale e delle elevate condizioni di diversità biologica, impiegando essenze autoctone per le eventuali sistemazioni d'area, in equilibrio con le condizione meteoclimatiche dell'area;
5. Siano conformi con quanto previsto e normato dal vigente Piano di Tutela delle Acque (PTA) che, in presenza di acquiferi sotterranei, vincola gli interventi in sottosuolo e quelli di riduzione della superficie impermeabile;

Aspetti idro-geo-morfologici

Con riferimento al reticolo idrografico regionale adottato con la DGR n. 507 del 21 giugno 2019, occorre che per l'attuazione degli interventi ammessi nell'Ambito dell'Ex Hotel Lido e nell'Ambito AS1, interferenti con il rio Battorezza (non indagato):

1. Sia effettuata la verifica ex art 8 comma 2 del vigente Piano di Bacino del Torrente Bottassano al fine di accertare la necessità o meno dell'espressione del parere ex art. 8 comma 3 a carico dell'ufficio territoriale regionale Difesa del Suolo di Savona, tenendo conto del principio generale di prevalenza dell'effettivo stato reale dei luoghi, espresso dallo stesso Piano di Bacino.

RACCOMANDAZIONI

Si richiama l'attenzione dell'Amministrazione Comunale sui contenuti delle osservazioni presentate nel periodo di pubblicazione, che esprimono diverse proposte finalizzate all'innalzamento della qualità paesistico-ambientale e del valore sociale degli interventi oggetto della Variante in itinere.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Anna Celenza)

F.to Il Dirigente
(Arch. Dino Biondi)

	REGIONE LIGURIA **Vice Direzione Generale Territorio** **Settore Urbanistica**	**RELAZIONE TECNICA n. 205 del 16.9.2020**
	Comune di **BORGIO VEREZZI (SV)**	**Modifiche in itinere al PIANO URBANISTICO COMUNALE (P.U.C.)** **Parere della Regione art. 38, comma 6, della LR 36/1997 e s.m.**

PREMESSE

Con **D.G.R. n. 311 del 12.04.2019** è stato espresso, ai sensi del combinato disposto del previgente articolo 38, comma 7, della l.r. 36/1997 e s.m. e dell'art. 28, comma 1, della L.R. n. 15/2018, parere favorevole nei confronti del Piano Urbanistico Comunale, con correlata proposta di modifica del vigente PTCP, adottato dal Comune di Borgio Verezzi con deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 30/01/2018, nell'ambito della quale sono stati formulati rilievi di carattere vincolante, indicati nella Relazione Tecnica n. 109 del 20.03.2019, del Settore Urbanistica, Vice Direzione Generale Territorio, allegata alla citata deliberazione come parte integrante e sostanziale, al fine del successivo adeguamento da parte del Comune, ai sensi del previgente comma 8 del medesimo articolo 38, ferme restando le determinazioni contenute nella pronuncia sulla VAS di cui alla D.G.R. n. 825 del 12.10.2018.

In questa sede la Regione esprime il proprio **parere a carattere vincolante** sulle modifiche in itinere in oggetto, ai sensi dell'art. 38, comma 6, della L.R. n. 36/1997, come da ultimo modificata con la L.R. n. 15/2018, in relazione ai vigenti piani territoriali regionali nonché alla conformità delle modifiche alle normative in materia urbanistico-edilizia.

Elementi costitutivi delle modifiche in itinere al Piano Urbanistico Comunale

Con nota prot. n. 872 del 30.01.2020, pervenuta in data 11.02.2020 (prot. 56449), è stata trasmessa la DCC n. 36 del 28/12/2019 avente ad oggetto: "Modifiche in itinere al Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) adottato con deliberazione C.C. n. 3 del 30.01.2018" come definite al punto 3 del disposto di Delibera nei seguenti termini:

- *"possibilità di cambio della destinazione d'uso dell'attuale R.T.A. di Via Trento e Trieste in residenziale;*
- *previsione di destinazione in R.T.A. (minimo 60%) e residenziale (max 40%) con incremento del 10% del volume della struttura dell'ex "Albergo Lido" (eliminando il vincolo alberghiero);*
- *reintroduzione, all'interno dell'Ambito di completamento AS.1, del sub-ambito 2 con destinazione a giardino pubblico terrazzato ed acquisizione al patrimonio pubblico di tale terreno a fronte di una possibilità d'insediamento residenziale";*

nonchè i seguenti elaborati:

- Inquadramento interventi "*INQUADRAMENTO VARIANTI IN ITINERE PUNTUALI AL PUC ADOTTATO" Dicembre 2019;*

ELABORATI URBANISTICI

- Stralcio Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" (con modifiche a colori)

- Stralcio Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" (testo aggiornato)

Allegati allo stralcio delle norme generali:
- Allegato "D" – "*Programmazione dell'offerta turistica-ricettiva comunale VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (con modifiche a colori)
- Allegato "D" - "*Programmazione dell'offerta turistica-ricettiva comunale VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (testo aggiornato)
- Allegato "F" - Determinazioni dotazioni territoriali *"VARIANTI IN ITINERE"*
- Tav. DF15A – Standard Urbanistici Attuali (revisione Novembre 2019)
- Tav. DF15B – Standard Urbanistici Progetto (revisione Novembre 2019)

Per gli aspetti di competenza, **si chiarisce che costituiscono elaborati adottati, ma non oggetto di modifica**, **gli Allegati "D" ed "F" alle norme generali e le tavole DF.15A e DF.15B, con riferimento ai quali permangono i rilievi di cui alla DGR n. 311 del 12.04.2019**.

ELABORATI STUDI V.A.S.
- Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (con modifiche a colori)
- Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (testo aggiornato)
- Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (con modifiche a colori)
- Rapporto Ambientale Sintesi non tecnica *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (testo aggiornato)
- Studio di Incidenza *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (con modifiche a colori)
- Studio di Incidenza *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* (testo aggiornato)
- RA 01-02 - Tavola sintesi – Dicembre 2019

CONSIDERAZIONI

Descrizione sintetica delle modifiche in itinere ai contenuti del PUC

Sulla base della numerazione assegnata nel fascicolo denominato *"Inquadramento Varianti in itinere puntuali al PUC adottato",* le modifiche adottate con DCC n. 36 del 28/12/2019 possono così elencarsi:

- **01 Hotel Lido:**

determinazione della C.A., a termini del combinato disposto degli articoli 2, comma 2, lett. a) e 4, comma 2, della L.R. n. 1/2008 s.m.i., per lo svincolo dell'ex Hotel Lido (40 p.l. + 16 p.l. aggiuntivi, con attività cessata nell'anno 2000) con attribuzione delle destinazioni d'uso di R.T.A. (minimo 60%) e residenza (massimo 40%), mediante intervento di ristrutturazione edilizia e incremento di volume (entro il 10%, in normativa urbanistica, e del 14,30% nel R.A.), rispetto agli originari contenuti del PUC adottato che recepiva la DGR n. 1558 del 06.12.2013, di svincolo parziale;

- **02 Ambito di Completamento AS.1 "Piazza nuova" - aree a valle della sede comunale, sub-ambito 2 (area a sud):**

reintroduzione del sub-ambito 2, con riproposizione di nuova edificazione residenziale (SU = 390 mq.) su parte dello stesso (zona di concentrazione volumetrica di 637 mq.) subordinata alla cessione e destinazione a verde pubblico della rimanente porzione (2.373 mq.); modifica che non recepisce il rilievo vincolante n. 12, tabella 1 (previsioni del PUC in contrasto con il PTCP), della Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019. Rilievo formulato al fine di superare il contrasto con il regime di mantenimento dei caratteri di particolare pregio paesistico-ambientale (regime SU di PTCP), che dispone il mantenimento dell'attuale destinazione agricola ad orto, con riclassificazione in Territori di Produzione Agricola Agn.1a – all'interno dell'Ambito di Conservazione di tessuti storici isolati ASR.1 Borgio – per l'intero sub-ambito 2, in luogo degli originari contenuti del Progetto di PUC (DCC n. 3 del 30.01.2018), volti alla previsione di una piazza pubblica e di volumi seminterrati (con SU = 1.500 mq.) a destinazione commerciale e a servizi, oltre alla previsione residenziale riproposta con la presente modifica.

- **03 RTA di Via Trento e Trieste:**

riguarda un complesso edificatorio sostanzialmente ultimato (1.100 mq. di SA) con circostanti aree a destinazione pertinenziale e servizi, per il quale si prevede il cambio di destinazione d'uso

da RTA nelle destinazioni ammesse nell'Ambito R.2 (Ambito di Riqualificazione di tessuti edificati con caratteri eterogenei, zona "B" del DM 1444/1968), in cui viene intercluso. Le destinazioni d'uso di cui all'art. 27, comma 0, sono così articolate: *"Principali: residenza, turistico ricettivo, servizi privati, uffici, esercizi di vicinato, connettivo urbano escluso: sale da gioco polivalenti, sale scommesse, bingo e simili. Complementari: parcheggi pubblici e pertinenziali, privati non pertinenziali, servizi pubblici."*

Contenuti di Struttura delle modifiche in itinere:

Riguardo l'individuazione cartografica (elaborato "*Inquadramento varianti …"*), ad eccezione della modifica 02, è assente la perimetrazione dei sub-ambiti corrispondenti alle modifiche normative relative all'Hotel Lido e all'RTA di Via Trento e Trieste.
Inoltre, riguardo alle modifiche normative, contenute nell'elaborato a stralcio della Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" e nelle specifiche schede incluse nel fascicolo denominato Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019",* tenuto conto che le stesse sono riferite, sia all'anticipazione di parte degli adeguamenti pertinenti il recepimento dei rilievi vincolanti di cui alla DGR 311/2019 (colorazione rossa), sia alle variazioni attinenti le modifiche oggetto delle presenti valutazioni (colorazione blu) – peraltro non sempre corrispondenti a tale distinzione - si precisa che, vengono preliminarmente specificati nelle successive tabelle, relative alle singole modifiche sopra elencate (01, 02 e 03), quali, tra i contenuti degli elaborati trasmessi sono ritenuti riferibili alle corrispondenti modifiche e, pertanto, oggetto della presente valutazione regionale**,** da rendere a termini di quanto disposto dall'art. 38, comma 6, della LR 36/1997 s.m.i., in relazione ai contenuti vincolanti dei piani di competenza ed alla conformità con le normative in materia urbanistica ed edilizia.

Peraltro, non essendosi rilevata piena corrispondenza tra i contenuti delle modifiche introdotte al fascicolo di disciplina urbanistica "Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione" e i contenuti di valenza urbanistica delle specifiche schede del fascicolo Rapporto Ambientale, riferite alle modifiche introdotte, si precisa che si assumono a riferimento per le valutazioni di competenza urbanistica e paesistico-ambientale anche tali ultimi contenuti, costituendo presupposto delle valutazioni di compatibilità ambientale formulate per l'ammissibilità delle modifiche adottate.

Carico urbanistico indotto dalle modifiche adottate:

Gli elaborati di riferimento, per la definizione dell'incremento di carico insediativo indotto dalle modifiche, sono le specifiche schede dell'elaborato Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"* che stimano l'incremento, rispettivamente, in 2 U.C.U. per la modifica 01 – Hotel Lido, 16 U.C.U. per la modifica 02 – AS.1, sub-ambito 2, 11 U.C.U. per la modifica 03 – RTA di Via Trento e Trieste; per un totale di complessivi 29 U.C.U. evidenziati nell'elaborato *"Rapporto Ambientale Sintesi non Tecnica".*
Tuttavia, tale quantificazione non tiene conto del rilievo vincolante n. 84 tabella 3 (previsioni del PUC in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia) della Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019, che segnala, per il comparto turistico-ricettivo, e con specifico riferimento all'RTA e all'Hotel Lido, la mancata ricognizione e/o quantificazione del carico insediativo delle strutture con attività cessata e in corso di realizzazione, comportante la non esaustività della quantificazione del carico insediativo indotto dalla sola componente riferita all'incremento determinato dalle variazioni di destinazioni d'uso introdotte con le presenti modifiche.
Per la verifica della quantificazione del carico insediativo delle previsioni di cui alle modifiche in oggetto si fa rimando ai contenuti della successiva tabella B.

Carico urbanistico complessivo previsto dal PUC in conseguenza delle modifiche adottate:

Gli elaborati di riferimento sono: l'Allegato F *"Determinazione delle dotazioni territoriali - Varianti in itinere"*, l'Allegato D "*Programmazione dell'offerta turistica-ricettiva comunale - Varianti in itinere Dicembre 2019*", le tavole DF.15A (*Standard Urbanistici Attuali Nov. 2019*) e DF.15B (*Standard Urbanistici Progetto Nov. 2019*).
Il Comune quantifica il carico insediativo complessivo in 9.004 U.C.U. (All.to F), verificando ampiamente, tenuto conto dell'inclusione degli standard di previsione, il soddisfacimento delle quantità di dotazioni territoriali, nei termini di cui all'art. 3, comma 2 del R.R. n. 2/2017 (18 mq./U.C.U.), a livello comunale (circa 46 mq / U.C.U.); a livello locale, invece, il soddisfacimento delle dotazioni è verificato per gli Ambiti di Conservazione, considerati unitariamente, in cui ricadono le modifiche 01 (Hotel Lido) e 02 (Sub-ambito AS.1), mentre non risultano soddisfatte, né a livello complessivo (18 mq./UCU), né per le specifiche dotazioni funzionali riferite all'interesse comune e alla fruizione ludica, ricreativa e sportiva, per gli Ambiti di Riqualificazione, anche in questo caso considerati nel loro complesso, in cui risulta interclusa la modifica 03 (RTA di Via Trento e Trieste).

VALUTAZIONI

Tabella A Sintesi di conformità generale delle modifiche adottate
Compatibilità generale delle previsioni del PUC rispetto ai piani territoriali regionali: Le modifiche adottate, fermi restando i rilievi di seguito espressi relativamente alla previsione di "Piazza nuova", risultano sostanzialmente impostate in coerenza con i vigenti piani territoriali regionali, di coordinamento paesistico e PTC della Costa.
Tipicità della Struttura del Piano rispetto a quanto previsto all'art. 27 della l.r. 36/1997 e s.m.: Con riferimento alla necessità di corrispondenza dell'articolazione del territorio comunale in Ambiti, Distretti, Territori prativi, boschivi e naturali e Sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi, secondo le tipologie di cui all'art. 4 del Regolamento regionale n. 2 /2017, tenuto conto che con la sopra citata DGR n. 311/2019, per gli ambiti in cui ricadono gli immobili oggetto di modifica delle corrispondenti previsioni, ovvero, Sub-ambito L.1 (passeggiata a mare e aree limitrofe), per la modifica 01 – Hotel Lido; Sub-Ambito AS.1 in Ambito ASR.1 Borgio, per la modifica 02 – AS.1 "Piazza nuova" e Ambito R.2, per la modifica 03 – RTA di Via Trento e Trieste, si sono formulati (tabelle 1 e 3) specifici rilievi di carattere vincolante, comportanti la necessità di ridefinire: Ambito di Conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico, zona "A" DM 1444/'68, il Sub-ambito L.1 (rilievo 68), Sub-Ambito di Conservazione di Territori di Produzione Agricola Agn.1a in Ambito di Conservazione di Tessuti storici isolati, zona "A" DM 1444/'68, il Sub-ambito 2 di AS.1 (rilievo 12, tabella 1), Ambito di Riqualificazione di tessuti edificati con caratteri eterogenei, zona "B" DM 1444/'68, l'Ambito R.2 (rilievo 39), in relazione ai contenuti normativi delle previsioni in oggetto, anche avuto riguardo alle specifiche schede progettuali dell'elaborato "Rapporto Ambientale" si ritiene che: - l'area corrispondente alla **modifica n. 01 – Hotel Lido**, inclusiva delle pertinenze esterne, debba costituire un **distinto sub-ambito** di Conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico (zona "A" DM 1444/'68), normato distintamente, **con specifica scheda normativa** (vedi successiva tabella n. 01) in luogo del comma 1.6.1, all'articolo 29 della Normativa Generale e degli Ambiti di C. e R. che, pertanto, va stralciato, come il rimando introdotto all'articolo 38, punto 1.3; - per la **modifica 02 – AS.1 "Piazza nuova"**, si fa rimando alla tabella n. 02; - l'area della previsione di cui alla **modifica 03 – RTA di Via Trento e Trieste**, inclusiva delle correlate superfici pertinenziali e a standard, relative all'intervento di nuova edificazione sostanzialmente ultimato, debba costituire un **distinto sub-ambito di Riqualificazione di tessuti edificati con caratteri eterogenei**, zona "C" DM 1444/'68, **con specifica scheda normativa** (vedi successiva tabella n. 03) in luogo del comma 5.bis all'articolo 27, della Normativa Generale e degli Ambiti di C. e R.. **Il presente rilievo deve essere recepito anche con le pertinenti modifiche grafiche nelle tavole di struttura del PUC.**

Tabella 01 - Valutazione delle proposta di modifica al PUC n. 01 – Hotel Lido
Elaborati, adottati con DCC n. 36 del 28.12.2019, **assunti a riferimento per la valutazione, limitatamente agli aspetti di competenza di cui all'art. 4, della LR. n. 1/2008 s.m.i., della presente modifica:** - Stralcio Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" (con modifiche a colori e testo aggiornato), art. 29, punto 1.6.1; - Tav. DF15A / DF15B – Standard Urbanistici Attuali /Progetto (revisione Novembre 2019), limitatamente ai contenuti pertinenti la presente modifica; Si precisa inoltre che, l'allegato D *"Programmazione dell'offerta Turistica – Ricettiva Comunale"* impropriamente esplicitato (colorazione blu) come elaborato pertinente la presente modifica, **che peraltro non individua il numero di posti letto a progetto come RTA coerentemente ai contenuti adottati dalla C.A. per lo svincolo dell'Hotel Lido, non risulta modificato nei termini indicati al rilievo di carattere vincolante n. 83, tabella 3, della Relazione Tecnica n. 109 del 20.03.2019 di cui alla DGR n 311/2019.** Al fine dei successivi adempimenti di cui all'art. 38, comma 9, della LR n. 36/1997 s.m.i. è pertanto necessaria la pertinente integrazione e rettifica di tali contenuti nei termini richiamati. Si ribadisce, in particolare, la necessità di elencazione delle singole strutture e relative specificità, con distinzione di quelle ascrivibili alla categoria "albergo", a termini dell'art. 2, comma 1, della LR 1/2008 s.m.i., inclusive di quelle con attività cessata, ma non svincolate con le modalità di cui all'art. 2, comma 2, del medesimo riferimento normativo (per le quali permane la necessità di indicazione con la corrispondente consistenza in p.l., Hotel La Vela, Hotel Vela mare, ecc…). E' conseguentemente da rendere coerente il coordinamento con i contenuti del punto 1.5 dell'art. 29 della Normativa Generale e degli Ambiti, tenuto anche conto delle presenti modifiche.

n.	Previsione della modifica in contrasto con i rilievi formulati con la DGR n. 311/2019 e con normativa urbanistico-edilizia	Motivazione del contrasto	Modifica da apportare
1	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, art. 29, punto 1.6.1;	- Disposizioni coperte da riserva di legge;	Considerata la tipologia d'intervento oggetto di adozione (*"ristrutturazione edilizia"),* l'incongruenza nella quantificazione dell'ampliamento previsto nei differenti elaborati oggetto di adozione (Normativa Generale e degli Ambiti di C. e R., max 10%, e Rapporto Ambientale, oltre 14%), la totale assenza di disciplina paesistica (art. 30, comma 2, lett. d), LR 36/1997 s.m.i.) nei contenuti di Normativa generale e con improprio rimando alla fase progettuale nei contenuti del Rapporto Ambientale, si ritiene non risultino ammissibili interventi di ampliamento e/o sopraelevazioni fuori sagoma che, a termini di quanto disposto dall'art. 3, comma 1, lett. e.1), del DPR 380/2001, configurano "nuova costruzione". La **scheda normativa**, da riferire al sub-ambito di Conservazione di cui alla tabella A della presente R.T., deve pertanto esplicitare la consistenza dell'esistente complesso edilizio (in Rapporto Ambientale, 3.832,15 mc. e 1.086,52 mq.) e la tipologia d'intervento ammessa, nei termini sopra indicati.
2	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, art. 29, punto 1.6.1; Tav. DF15A/ B – Standard Urbanistici Attuali / Progetto (revisione Novembre 2019), limitatamente ai contenuti pertinenti la presente modifica	- Tabella 3, rilievo n. 8 nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019; - Regolamento regionale n. 2/2017: articolo 1, comma 2, punto 1; articolo 3; articolo 8, comma 1; - Art 49 LR 36/1997 s.m.i..	La **scheda normativa**, da riferire al sub-ambito di Conservazione di cui alla tabella A della presente R.T., deve esplicitare i seguenti contenuti: - **le dotazioni territoriali e funzionali da corrispondere**, con riferimento alla totalità del volume edilizio oggetto di conversione di destinazione d'uso, da relazionare all'unità di carico urbanistico (U.C.U.) relativa alle diverse destinazioni ammesse, ovvero, abitanti per la residenza (convenzionalmente pari ad una superficie di 25 mq., anche ottenibile dividendo il volume per l'altezza lorda di riferimento di 3,5 m.), posti letto per la destinazione turistica (come destinazione ricettiva alberghiera ad R.T.A), nonché quali, tra queste dotazioni, sono previste in cessione, con la relativa consistenza. Al riguardo, occorre segnalare che la prevista area in cessione (522 mq) a verde pubblico, di cui ai contenuti della scheda del R.A., non risulta individuabile graficamente nella tavola DF.15 B (Standard urbanistici progetto) ed è impropriamente elencata tra le dotazioni esistenti alla tavola "DF.15A", con conseguente necessità di rettifica. Pertanto, i contenuti normativi dovranno esplicitare che, dalla consistenza complessiva, da corrispondere nel rispetto della dotazione minima di 18 mq. /unità di carico urbanistico (U.C.U.), dovrà essere detratta l'estensione di 522 mq destinata ad aree per la fruizione ludica, ricreativa e sportiva, da sistemare e cedere alla C.A., ovvero vincolare in modo permanente ad uso pubblico; area reperibile anche in Ambiti non contigui, purchè funzionalmente collegati. Le eventuali rimanenti dotazioni,

			necessarie al soddisfacimento della quantificazione complessiva di 18 mq. /UCU, potranno essere reperite, ovvero monetizzate, nei termini di cui all'articolo 48 delle disposizioni di Normativa Generale e degli Ambiti di PUC; - **l'attuazione con titolo edilizio convenzionato**, sia al fine di garantire la destinazione turistica nei termini di cui all'articolo 7, comma 3, della L.R. n. 32/2014 s.m.i., sia al fine di definire gli impegni a carico del soggetto attuatore, anche tenuto conto di quanto al riguardo disposto dall'art. 49, comma 2, della LR 36/1997 s.m.i.; - la dotazione di **parcheggi pertinenziali**, tenuto conto che: - per la destinazione turistico ricettiva ad RTA, a termini di quanto disposto dall'art. 8, comma 1, del R.R. n. 2/2017, non sono monetizzabili, sono da quantificarsi in numero non inferiore a un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento, e possono essere localizzati in aree funzionalmente collegabili con la struttura turistica; - per la destinazione residenziale, nel rispetto della consistenza di cui all'art. 10 della Normativa Generale di PUC, compete alla C.A., a termini di quanto disposto dall'art. 19, comma 6, della LR n. 16/2008 s.m.i., decidere, in fase di adeguamento dei contenuti del PUC, se prevederne la realizzazione ovvero ammetterne la possibilità di monetizzazione, secondo quanto al riguardo disposto dal richiamato articolo; - **le limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse:** nei locali ubicati al piano seminterrato a livello spiaggia, in ragione della loro esposizione a possibili eventi meteomarini pericolosi, non sono ammesse destinazioni d'uso anche di carattere accessorio che comportino la permanenza di persone.

Tabella 02 - Valutazione delle proposta di modifica al PUC n. 02 – AS.1 "Piazza nuova", sub-ambito 2			
Elaborati, adottati con DCC n. 36 del 28.12.2019, **assunti a riferimento per la valutazione della presente modifica:** - Stralcio Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" (con modifiche a colori e testo aggiornato), articolo 32, limitatamente alla disciplina riferita al sub-ambito 2 (area a sud); - Tav. DF15B – Standard Urbanistici Progetto (revisione Novembre 2019), limitatamente ai contenuti pertinenti la presente modifica;			
n.	**Previsione della modifica in contrasto con i rilievi formulati con la DGR n. 311/2019 e con normativa urbanistico-edilizia**	**Motivazione del contrasto**	**Modifica da apportare**
1	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, articolo 32,	Tabella 1 (Previsioni del PUC in contrasto con il PTCP), rilievo n. 12 nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019;	La modifica in itinere attenua la trasformazione originaria del PUC, ma le trasformazioni previste, sia con la nuova edificazione, che con la modifica a giardino, determinano la perdita dell'originaria matrice agricola, costituente

	limitatamente alla disciplina riferita al sub-ambito 2 (area a sud);		componente significativa della morfologia urbana, da preservare, comportante, pertanto, la conferma del parere già espresso nella valutazione di cui alla DGR n. 311/2019 a lato richiamata. In subordine, può considerarsi ammissibile la seguente tipologia d'intervento, nel rispetto delle condizioni di seguito elencate: 1) sia mantenuta l'area agricola nella configurazione attuale, acquisita dal Comune, da attribuire in gestione con la modalità degli orti urbani, ricorrendo all'affidamento ad associazioni locali o ad organizzazioni di cittadini; 2) sia realizzata la rampa di collegamento con il centro storico, dedicata all'accessibilità pedonale e ciclopedonale, quale opera di urbanizzazione secondaria a carico del soggetto che cede l'area al Comune, a fronte del riconoscimento di un credito edilizio da determinarsi da parte del Comune, utilizzabile secondo le regole stabilite dal PUC; 3) determinazione del credito edilizio da riconoscere alla proprietà cedente l'area come indicato al precedente punto 2: per questa seconda ipotesi il Comune, in sede di adeguamento al parere regionale, è tenuto a redigere un'**apposita scheda normativa** relativa all'Ambito urbanistico da qualificarsi come: "**Servizi pubblici per il verde agricolo – orti urbani",** con pertinente e coerente integrazione (anche in ordine alla tipologia della dotazione, vedi rilievo n. 84, tabella 3, nella R.T. n.109/2019) dei contenuti della Tavola DF 15.B Standard Urbanistici Progetto.

Tabella 03 - Valutazione delle proposta di modifica al PUC n. 03 – RTA di Via Trento e Trieste			
Elaborati, adottati con DCC n. 36 del 28.12.2019, **assunti a riferimento per la valutazione della presente modifica:** - Stralcio Normativa generale e degli ambiti di conservazione e riqualificazione *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre* 2019" (con modifiche a colori e testo aggiornato), art. 27, comma 5.bis; - Tav. DF15B – Standard Urbanistici Progetto (revisione Novembre 2019), limitatamente ai contenuti pertinenti la presente modifica;			
n.	**Previsione della modifica in contrasto con i rilievi formulati con la DGR n. 311/2019 e con normativa urbanistico-edilizia**	**Motivazione del contrasto**	**Modifica da apportare**
1	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, art. 27, comma 5 bis;	Indeterminatezza nella definizione della disciplina urbanistico-edilizia a termini dell'art. 28 della LR 36/1997 s.m.i. Tabella 3 (Previsioni del PUC in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia), rilievi n. 8 e 14 nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019;	La **scheda normativa**, da riferire al sub-ambito di Riqualificazione, da individuare e perimetrare nei termini di cui alla tabella A della presente R.T., deve esplicitare: - l'estensione territoriale del sub ambito, superando la contraddizione tra i contenuti inseriti in normativa (5.756 mq.) e quelli della scheda del R.A. (5.576 mq.); - la disciplina urbanistico edilizia ammessa che, tenuto conto dei contenuti oggetto di adozione, non può eccedere la ristrutturazione edilizia;

			- la definizione delle destinazioni d'uso ammesse, con riferimento alle categorie funzionali elencate all'art. 13 della LR 16/2008, nonché le pertinenti dotazioni territoriali e funzionali da corrispondere in relazione all'unità di carico urbanistico relativa alle diverse destinazioni d'uso consentite – avuto riguardo al rilievo n. 8, tabella 3, della R.T. n. 109/2019 - nel rispetto della dotazione minima di 18 mq. /unità di carico urbanistico (U.C.U.), e ferma restando la necessità di corrispondere la dotazione complessivamente determinata dal carico urbanistico riferito alla totalità della consistenza edilizia edificata che, tenuto conto dei dati riportati nella scheda del R.A., per la conversione in destinazione residenziale è quantificabile in 44 U.C.U.; - La dotazione di parcheggi pertinenziali e di quelli pubblici, non monetizzabili, da reperire all'interno del sub-ambito di intervento o nelle immediate adiacenze, nei termini di cui all'art. 10 della Normativa Generale di PUC, fermo restando che i parcheggi pertinenziali non possono essere equiparati a *"standard di qualità"*, operando peraltro le disposizioni di cui al comma 4, dell'art. 19 della LR 16/2008 s.m.i.,,, per le dotazioni private eccedenti la consistenza indicata al comma 3, del richiamato articolo; - I contenuti oggetto di convenzionamento, per l'ammissibilità dell'intervento di cambio d'uso del complesso edilizio, con specificazione delle pertinenti dotazioni territoriali e funzionali, da corrispondere, con i pertinenti impegni e garanzie a carico del soggetto attuatore nei termini di cui all'art. 49 della LR 36/1997 s.m.i., nonché degli ulteriori adempimenti di cui ai contenuti della norma adottata con la DCC n. 36/2019. Il presente rilievo comporta il superamento del rilievo n. 43 della tabella 3, nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019.
2	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, art. 27, comma 5 bis;	Contrasto con LR n. 38/2007 e s.m.i., art. 26 bis. Tabella 3 (Previsioni del PUC in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia), rilievo n. 9 nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019;	Trattandosi di intervento soggetto al contributo straordinario di cui all'articolo 26.bis, comma 2, LR 38/2007 s.m.i.,, in luogo della quota di edilizia sociale contenuta in norma, vi è l'obbligo di inserire la corresponsione del contributo aggiuntivo, nei termini di cui alla richiamata disposizione normativa, nonché il rimando a quanto disposto dall'art. 12, della normativa Generale di PUC, come integrato dal rilievo a lato richiamato;
3	Normativa Generale e degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione, Varianti in itinere, Dicembre 2019, art. 27, comma 5 bis; Tav. DF15B – Standard Urbanistici Progetto (revisione Novembre 2019), limitatamente ai contenuti pertinenti la presente modifica;	Tabella 3 (Previsioni del PUC in contrasto con la normativa urbanistico-edilizia), rilievi n. 8 e n. 84 nella Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019;	Gli elaborati di struttura del PUC devono presentare evidente coerenza e corrispondenza tra le dotazioni territoriali e funzionali da ridefinire e corrispondere nei termini sopra indicati (rilievo 1, presente tabella) ed il corrispondente contenuto della presente modifica nella tavola degli standard urbanistici di progetto 15.B.

Tabella B
Verifica carico urbanistico indotto dalle modifiche adottate

Per quanto sopra considerato e valutato, tenuto conto del richiamato rilievo n. 84, alla tabella 3 della Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019, la quantificazione del carico urbanistico complessivo nelle aree/sub-ambiti oggetto delle presenti modifiche, rispetto ai corrispondenti contenuti delle specifiche schede dell'elaborato Rapporto Ambientale *"VARIANTI IN ITINERE Dicembre 2019"*, può essere così ridefinito:

- **modifica 01 – Hotel Lido**: la consistenza di posti letto in RTA, proporzionalmente rapportata al 60% della cubatura esistente (2.299,29 mc.) è quantificabile in 35 p.l., mentre il carico insediativo residenziale, analogamente riferito alla cubatura residua (3.832,15 x 40% = 1.532,86 / 3,5 / 25) è pari a 18 ab., per una consistenza complessiva di **53 U.C.U. da riferire al nuovo sub-Ambito**, fatte ovviamente salve rettifiche di quantificazione conseguenti le limitazioni alle destinazioni d'uso ammesse al piano seminterrato a livello della spiaggia (tabella 01);
- **modifica 02 – AS.1, sub-ambito 2**: i **16 U.C.U.** sono correttamente quantificati, limitatamente al sub-ambito 2, qualora la C.A. decida di optare per la soluzione indicata al punto 2) della tabella 02, e nell'ipotesi che il credito edilizio da riconoscere alla proprietà cedente confermi la consistenza oggetto di adozione; in alternativa, la riclassificazione come Sub-Ambito di Conservazione di Territori di Produzione Agricola Agn.1a, nei termini di cui al rilievo n. 12 della tabella 1 della R.T. n. 109/2019 comporta l'azzeramento dell'incremento di carico urbanistico;
- **modifica 03 – RTA di Via Trento e Trieste**: la consistenza in abitanti per la conversione in destinazione residenziale del sub-ambito di nuova individuazione è di **44 U.C.U.**

Complessivamente, pertanto, il carico urbanistico complessivo è da quantificarsi in 113 o 97 unità, in luogo dei 29 U.C.U. evidenziati nell'elaborato *"Rapporto Ambientale Sintesi non Tecnica"*.
Pertanto, oltre che per tutti gli aspetti segnalati nella Relazione Tecnica n. 109 del 20.03.2019, è da recepire nei termini sopra quantificati, la concorrenza del carico urbanistico di previsione per i sub-ambiti oggetto delle presenti modifiche, nell'elaborato Allegato F "*Determinazione delle dotazioni territoriali*".

Verifica carico urbanistico complessivo previsto dal PUC in conseguenza delle modifiche adottate

Elaborati assunti a riferimento:

- Allegato "F" - Determinazioni dotazioni territoriali *"VARIANTI IN ITINERE"*;
- Tav. DF15A – Standard Urbanistici Attuali (revisione Novembre 2019)
- Tav. DF15B – Standard Urbanistici Progetto (revisione Novembre 2019)

Definizione del carico urbanistico a livello comunale:

Nell'elaborato "F", pur risultando quantificato quasi integralmente il contributo di carico urbanistico ascrivibile alle tre modifiche in oggetto, l'adeguamento solo parziale al rilievo vincolante n. 84 della Relazione Tecnica n. 109/2019 di cui alla DGR 311/2019, comporta una **significativa sottostima del carico insediativo complessivo a livello comunale, approssimativamente stimabile in 650 unità.** In particolare, oltre al mancato riscontro di alcuni puntuali rilievi (R.3, AS.1 area nord), la componente turistico-ricettiva - con riferimento ai contenuti dell'allegato "D" (per cui si richiamano i rilievi della tabella 01) - non risulta computata a termini di quanto disposto dall'art. 6 del R.R. n. 2/2017 (strutture turistiche all'aria aperta) e trascura il contributo, sia delle tipologie ricettive non equiparabili alla residenza, sia quello dei posti letto degli alberghi con attività cessata e non svincolati, nonchè della parziale conversione in R.T.A. conseguente allo svincolo dell'Hotel Lido.

Riguardo le dotazioni territoriali e funzionali, le tavole DF.15A (standard urbanistici attuali) e DF.15B (standard urbanistici di previsione) prodotte - da ridenominare tavole di struttura (ST), come rilevato nella valutazioni di *"Sintesi di conformità generale del Piano"* nella R.T. di cui alla DGR 311/2019 – oltre che da rettificare in recepimento ai rilievi specificatamente riferiti alle singole modifiche, di cui alle tabelle 01, 02, 03, individuano impropriamente modifiche di localizzazioni (esterne alle tre aree in oggetto) rispetto ai corrispondenti contenuti di PUC oggetto di adozione con la DCC n. 3 del 30.01.2018, che non risultano introducibili in quanto da assoggettare agli adempimenti di pubblicità e partecipazione di cui alle disposizioni di legge. E' inoltre da ribadire la necessità di coerente corrispondenza sia con le destinazioni in atto o di previsione - vedi rilievo vincolante n. 84, tabella 3, R.T. 109/2019 della DGR 311/2019, per l'impropria qualificazione a spazi di interesse comune di aree destinate alla fruizione ludica, ricreativa e sportiva - sia con l'effettivo utilizzo pubblico (vedi parcheggio struttura *La Bussola),* demandando al Responsabile del Procedimento del Comune la verifica dell'adeguamento, nelle debite forme di legge, dei contenuti di tali elaborati di Piano in relazione ai successivi adempimenti di cui all'art. 38, comma 9, della LR n. 36/1997 s.m.i. Si segnala altresì, che al fine di avvalersi delle misure incrementanti e premianti di cui al medesimo Regolamento (tabella C.1), occorre esplicitare, in norma o in tavola, le tipologie di prestazioni che rendono applicabile l'incentivo nella quantificazione della dotazione. La tavola 15.B *(standard urbanistici di previsione)* presenta inoltre, una sostanziale e non condivisibile modifica di impostazione rispetto a quanto adottato con la DCC n. 3/2018, avendo contenuti non limitati agli standard urbanistici di progetto, costituenti l'oggetto dalla tavola medesima.

Il carico urbanistico complessivo di piano (inclusivo del contributo di cui alle modifiche in oggetto) stimabile in circa 9.650/ 9.634 unità, di cui 620 UCU circa riferibili a nuove previsioni (7.138/25 +

150 + 150 + 35) necessita, a termini di quanto disposto dall'art. 3 del Regolamento Regionale n. 2/2017, di dotazioni territoriali e funzionali complessivamente pari a 173.700 mq. (9.650 x 18), articolate nei termini di cui all'articolo 3, comma 2, del Regolamento Regionale n. 2/2017.
Per le sopraelencate motivazioni la quantificazione delle dotazioni territoriali e funzionali di PUC non può essere assunta a riferimento per le verifiche pertinenti l'incremento di carico urbanistico indotto dalle modifiche di cui alla DCC n. 36 del 28.12.2019.
Per questi aspetti, oggetto dei successivi adempimenti di PUC, a termini di quanto disposto dall'art. 38, comma 9, della LR n. 36/1997 s.m.i., si ribadiscono i rilievi già precedentemente formulati con la DGR n. 311/2019.

VALUTAZIONE CONCLUSIVA

Alla luce di quanto sopra considerato e rilevato - stanti gli obiettivi di riqualificazione, perseguibili in particolare con le modifiche 01 e 03, relative alla rifunzionalizzazione di edifici da lungo tempo dismessi o in corso di ultimazione, volte peraltro a recepire le determinazioni della C.A. su osservazioni precedentemente presentate sui contenuti di PUC, nonché considerata la possibilità di circoscrivere l'intervento in adiacenza al centro storico (modifica 02), per la prevista connessione ciclo – pedonale, in termini compatibili con il vigente regime SU di PTCP - si ritiene che le modifiche in itinere al progetto di PUC adottate dal Comune di Borgio Verezzi, ad avvenuto adeguamento ai rilievi vincolanti sopra indicati ed alle prescrizioni contenute nella pronuncia di VAS, potranno essere approvate ai sensi dell'art. 38, comma 10, della l.r. n. 36/1997 e sm, unitamente agli adeguamenti ai rilievi vincolanti di cui alla DGR n. 311/2019 ed alle prescrizioni della pronuncia di VAS contenute nella DGR n. 825/2018 relative al progetto di PUC originariamente adottato.
Si demanda pertanto al responsabile del Procedimento del Comune l'adeguamento, nelle debite forme di legge, degli elaborati costitutivi delle modifiche in itinere ai rilievi sopra indicati.

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

F.to Il Dirigente
(Arch. Antonio Eugenio Gorgoni)

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2020-AC-759

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	SCAJOLA Marco		17/11/2020 10:48
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Tomiolo Pier Paolo		09/11/2020 18:02
* Approvazione Legittimità	CASANOVA Daniele		09/11/2020 17:27
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Tomiolo Pier Paolo		09/11/2020 16:30
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	KUNITZ Anna Elena		09/11/2020 15:40
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	BOERO Gabriella		09/11/2020 14:15
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	CELENZA Anna		09/11/2020 13:04

* 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



Firmato
digitalmente da:
PIETRO PAOLO GIAMPELLEGRINI
Regione Liguria
Firmato il: 18-11-
2020 18:25:54
Certificato valido
dal 13-10-2020
al 13-10-2023