Regione Liguria – Giunta Regionale

Atto N° 69-2025 - Seduta N° 3906 - del 06/02/2025 - Numero d'Ordine 8

Prot/2025/71677

Oggetto	Comune Sanremo (Im). Varianti urbanistiche al vigente Piano Urbanistico Comunale, ex art 44 della LR 36/1997, con correlate proposte di modifica all'assetto insediativo di livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, e ulteriori correzioni cartografiche. Parere ai sensi del combinato disposto dell'art. 44 e dell'art. 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 e contestuale Verifica di assoggettablità a VAS ex art. 13 della l.r. n. 32/2012 (esclusione)
Struttura Proponente	Servizio Urbanistica
Tipo Atto	Deliberazione

Certificazione delle risultanze dell'esame dell'Atto

Presidente MARCO BUCCI - Presidente, partecipanti alla seduta:

Componenti della Giunta		Presenti	Assenti
Marco BUCCI	Presidente della Giunta Regionale	X	
Alessandro PIANA	Vicepresidente della Giunta Regionale	X	
Simona FERRO	Assessore	X	
Giacomo Raul GIAMPEDRONE	Assessore	X	
Luca LOMBARDI	Assessore	X	
Massimo NICOLO'	Assessore		X
Paolo RIPAMONTI	Assessore	X	

Marco SCAJOLA	Assessore	X	
		7	1

Relatore alla Giunta SCAJOLA Marco

Con l'assistenza del Segretario generale Avv. Pietro Paolo Giampellegrini e del Segretario di Giunta Dott.ssa 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 settembre 1997 n. 36 “Legge Urbanistica Regionale”;

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)”;

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

Vista la deliberazione della Giunta regionale n. 1166 dell’1° dicembre 2023 recante il riparto delle competenze tra organi e uffici regionali diversi da quelli consiliari, da ultimo modificata dalla deliberazione della Giunta regionale n. 27 del 16.1.2025;

Vista la circolare del Segretario Generale della Giunta regionale prot. n. 2022-1412448 del 6/12/2022 recante “Aggiornamento delle disposizioni concernenti la verifica preventiva di legittimità degli atti amministrativi regionali”;

PREMESSO

Che il Comune di Sanremo è dotato di Piano Urbanistico Comunale (PUC) in vigore dal 9.5.2019;

Che la Civica Amministrazione, con deliberazione del Consiglio comunale n. 87 del 30.11.2023, ha adottato alcune varianti al PUC, di seguito indicate, con correlate proposte di modifica al PTCP, unitamente al Rapporto Preliminare per l’avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS ai sensi dell’art. 13 della l.r. n. 32/2012;

Che gli atti sono stati trasmessi alla Regione con nota prot. 126973 del 22.12.2023, assunta a protocollo regionale n. 1884949 del 27.12.2023;

Che il Comune di Sanremo ha provveduto, ai sensi dell’art. 38, comma 4, della l.r. n. 36/1997, alla pubblicazione delle sopra citate varianti al PUC per 60 giorni consecutivi, a seguito della quale sono pervenute n. 3 osservazioni;

Che il Settore Pianificazione Territoriale e VAS con note 148289 e 148313 del 7.2.2024 ha comunicato l’avvio del procedimento di Vas ai sensi dell’art. 13 della l.r. n. 32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti competenti in materia ambientale;

Che l’Amministrazione Comunale, con nota prot. 38901 del 22.4.2024, assunta a protocollo regionale n. 419109 del 23.4.2024, ha trasmesso la Determinazione dirigenziale n. 1664 del 15/4/2024 di richiesta di rinnovo della fase di pubblicità/partecipazione al fine di ottemperare a quanto previsto dall’art. 38, comma 4, lett. b) della l.r. n. 36/1997;

Che, pertanto, il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS, con nota prot. 582235 del 21.5.2024, ha dato atto della sospensione del procedimento di Verifica di assoggettabilità a VAS;

Che il Comune, con nota prot. 92216 del 4.10.2024, assunta a protocollo regionale n. 1515171 in pari data, ha dato atto di aver provveduto, ai sensi dell’art. 38, comma 4, lett. b) della l.r. n. 36/1997, alla ripubblicazione delle sopra citate varianti al PUC per 60 giorni consecutivi, a seguito della quale sono pervenute n. 8 osservazioni;

CONSIDERATO

Che le varianti al PUC in argomento, come illustrato nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 55 del 19.12.2024 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 1 del 15.1.2025, allegate alla presente deliberazione quali parti integranti e sostanziali, consistono nelle seguenti riclassificazioni urbanistiche e paesistiche:

- variante V1: modifica da Ambito di Produzione Agricola “APA13” ad Ambito del Tessuto Urbano “TU07” e correlata richiesta di modifica al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU;
- variante V2: modifica del confine tra gli Ambiti “TUS-02b” Tessuto Urbano Storico e “TU11 “ Tessuto Urbano;
- variante V3: parziale riclassificazione da Ambito di Produzione Agricola “APA15” a Tessuto Sparso di Contorno “TSC05” e correlata richiesta di modifica al PTCP da IS-MA a ID-MO-A;
- variante V4: modifica del confine tra l’Ambito di Tutela Paesistico Ambientale “ATPA02” e l’Ambito di Ambito di Produzione Agricola “APA14;
- variante V5: modifica del confine tra l’Ambito di Produzione Agricola “APA13“e l’Ambito Tessuto Urbano “TU07” e correlata richiesta di modifica al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU;
- variante V6: modifica del confine tra l’Ambito di Produzione Agricola “APA12“ ed il Distretto di Trasformazione “DT11”;
- variante V7: modifica del confine tra l’Ambito di Produzione Agricola “APA13“ e l’Ambito Tessuto Urbano “TU07” e correlata richiesta di modifica al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU;

Che la Regione:

- è l’Autorità competente alla verifica di assoggettabilità a VAS, ai sensi dell’articolo 5 della lr 32/2012;
- è competente all’approvazione delle varianti al vigente PUC ai sensi dell’articolo 44 della l.r. n. 36/1997;
- è competente all’approvazione delle varianti al vigente PTCP, ai sensi dell’art. 80, comma 2, numero 1) della l.r. 11/2015, per le quali non è prescritta la preventiva acquisizione del nulla osta del Consiglio Regionale, in quanto non ricadenti in una delle fattispecie di cui alle lettere a), b) e c) del ridetto numero 1), dell’art. 80, comma 2, della l.r. 11/2015;

DATO ATTO

Che dagli esiti delle istruttorie effettuate dalle Strutture competenti, in dettaglio illustrati nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 55/2024 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 1/2025, è emerso che nei confronti delle varianti in oggetto:

- sotto il profilo ambientale, sia da escludere l’assoggettamento a VAS per le motivazioni indicate nella Relazione Istruttoria n. 55/2024;
- sotto il profilo urbanistico, siano da formularsi i rilievi vincolanti indicati nella Relazione Tecnica n. 1/2025;

RITENUTO

Che siano da condividere le valutazioni contenute nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 55 del 19.12.2024 e nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 1 del 15.1.2025, allegate quali parti integranti e sostanziali alla presente deliberazione;

Su proposta dell’Assessore ai Trasporti, Urbanistica, Rigenerazione urbana, Politiche abitative ed Edilizia, Tutela del paesaggio, Demanio marittimo e costiero, Rapporti con i lavoratori frontalieri, Rapporti con il Consiglio regionale Assemblea legislativa della Liguria, Pianificazione territoriale, Attività estrattive, Programmazione FSE

DELIBERA

Per le motivazioni indicate in premessa, che si intendono integralmente richiamate:

- di escludere dalla procedura di VAS di cui alla l.r. n. 32/2012 le varianti al vigente PUC del Comune di Sanremo in oggetto indicate, per le ragioni in dettaglio specificate nella Relazione Istruttoria del Servizio Pianificazione Territoriale e VAS n. 55 del 19.12.2024, allegata quale parte integrante e sostanziale del presente atto;
- di esprimere - ai sensi del combinato disposto degli articoli 44 e 38, comma 6, della l.r. n. 36/1997 - il previsto parere nei confronti delle medesime varianti urbanistiche e territoriali, nei termini e con i rilievi di carattere vincolante indicati nella Relazione Tecnica del Servizio Urbanistica n. 1 del 15.1.2025, allegata quale parte integrante e sostanziale alla presente deliberazione, al fine del successivo adeguamento da parte del Comune ai sensi del comma 7, lett. c), dell'art. 38 e degli ulteriori adempimenti comunali previsti nel medesimo comma 7;
- di disporre che il presente atto venga pubblicato, per estratto, sul BURL ed integralmente sul sito informatico dell'autorità procedente e della Regione.

Contro il presente atto può essere inoltrato ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Liguria entro 60 giorni o alternativamente ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni dalla notifica comunicazione o pubblicazione.

REGIONE LIGURIA

Servizio: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E VAS

Procedimento di VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A VAS
art. 13 L.r 32/2012 e smi
RELAZIONE ISTRUTTORIA n. 55 del 19/12/2024

Oggetto	**Varianti al PUC ai sensi dell'art.44 della lr 36/1997 e s.m. e correlate proposte di modifiche al PTCP**
Proponente	**Comune di SANREMO**
Data di avvio	07 febbraio 2024
Responsabile del procedimento	Arch. Anna Bertonasco

Sintesi del procedimento

Con nota n. 126973, assunta al protocollo regionale con Prot-2023-1884949 del 27/12/2023, il Comune di Sanremo ha trasmesso la documentazione relativa all'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità sulle varianti in oggetto consistente nel Rapporto Preliminare, elaborati a corredo della proposta di variante e D.C.C. n.87 del 30/11/2023 di adozione della proposta di variante in oggetto e di approvazione del Rapporto Preliminare.

Con le note Prot-2024-0148289 e Prot-2024-0148313 del 07/02/2024 il Servizio Pianificazione Territoriale e VAS ha comunicato l'avvio del procedimento ai sensi dell'art.13 della l.r.32/2012 e richiesto i contributi ai soggetti ambientali competenti e agli enti territorialmente interessati concordati con l'autorità procedente.

In data 22/02/2024 si è svolta la conferenza dei servizi - seduta illustrativa, ai sensi dell'art. 2, comma 3 della L.r. 6 aprile 2017 n.7.

A seguito della nota n. 38901 assunta a protocollo regionale con Prot-2024-0419109 del 23/4/2024, nella quale l'Amministrazione comunale ha richiesto di riprovvedere alle pubblicazioni di cui all'art.38, comma 3, lettera b) della l.r.n.36/1997 e s.m., il procedimento è stato sospeso al fine dell'effettuazione degli adempimenti comunali.

Con nota n. 0092216, assunta al protocollo regionale con Prot-2024-1515171 del 04/10/2024, l'Amministrazione comunale ha comunicato di aver effettuato gli adempimenti previsti dall'art.38 comma 4 lettera b) della L.U.R.

Contributi pervenuti

Regione Liguria – Unità Organizzativa Assetto del Territorio	Prot-2024-0166698 del 12/02/2024
ARPAL U.O. Pianificazione Strategica	Prot-2024-0260667 del 05/03/2024
Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale – Settore Assetto del Territorio	Prot-2024-0269137 del 07/03/2024
Regione Liguria - Dipartimento Ambiente e Protezione Civile - Settore Valutazione Impatto Ambientale e Sviluppo Sostenibile	Prot-2024-0321457 del 25/03/2024
Regione Liguria – Servizio Urbanistica	Prot-2024-2046516 del 19/12/2024

Caratteristiche del contesto e delle varianti al Piano

Le proposte di varianti al PUC di Sanremo e contestuali proposte di modifiche al PTCP riguardano la correzione cartografica di puntuali destinazioni urbanistiche d'ambito, riferite a correzioni grafiche e ad accoglimenti di osservazioni rimaste sospese nell'ultima fase di procedura di aggiornamento dello strumento urbanistico. Le proposte di variante sono:

n. variante	Sup (mq)	PUC		PTCP	
		vigente	variante	vigente	variante
V1	44.607,3	APA_13	TU_07	IS MA	IS TR-TU
V2	4.593,1	TUS_02b	TU_11	TU	
V3	3.573,9	APA_15	TSC_05	IS MA	ID MO-A
V4	9,6	ATPA_02	APA_14	IS MA	
V5	68,1	APA_13	TU_07	IS MA	IS TR-TU
V6	9,3	APA_12	DT_11	AE	
V7	16,0	APA_13	TU_07	IS MA	IS TR-TU

V1: La variante consiste in uno spostamento dei limiti degli ambiti, andando ad inglobare nell'ambito TU_07 (produttivo) i terreni oggetto di osservazioni, oggi ricompresi in ambito APA_13 (agricolo). In coerenza con le modifiche apportate agli ambiti di PUC si è ritenuto necessario apportare analoghe varianti alla zonizzazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico regime Insediativo

V2: La variante intende rimodulare l'ambito TUS_02 con specifico riferimento al sottoambito "Piano – TUS 02b", in una porzione a confine con l'ambito TU_11. L'area è costituita da edifici di recente costruzione erroneamente inseriti dalla zonizzazione di PUC in Centro Storico.

V3, V4, V5, V6, V7: le varianti consistono in modifiche puntuali alla cartografia degli Ambiti e distretti del PUC di Sanremo riguardanti alcune rettifiche cartografiche. Per coerenza in alcuni casi sono state proposte anche modifiche alla cartografia di PTCP al fine di uniformare la pianificazione sovraordinata a quella di livello locale. Costituiscono mere variazioni cartografiche e non comportano incremento del carico insediativo complessivo stabilito dal PUC, né dei singoli ambiti e distretti interessati.

Analisi ambientale: tematismi analizzati e possibili impatti

L'istruttoria condotta e i pareri pervenuti analizzano i possibili impatti che la Variante al Piano può avere sui profili ambientali del territorio interessato.

Per quanto riguarda gli **aspetti generali**, la Direzione Generale Ambiente osserva che: "*Il rapporto preliminare non è esaustivo nel fornire indicazioni utili a comprendere se vi sia un incremento degli abitanti connesso alla realizzazione della variante né se vi siano impatti ascrivibili ai comparti aria/rumore/cem/consumo di suolo legati alla nuova destinazione d'uso. E' presumibile un aumento del peso insediativo sebbene non dichiarato e non quantificato nella documentazione fornita.*"

A questo proposito si osserva che la disciplina vigente del Piano Urbanistico Comunale stabilisce, per ciascun ambito, un indice di utilizzazione insediativa (IU) e una Superficie Agibile massima (SAmax), che rappresentano i parametri chiave per definire le potenzialità edificatorie. Nel caso specifico dell'ambito TU_07, oggetto della modifica più significativa in termini di estensione territoriale, il PUC prevede un IU di base pari a 0,615 mq/mq e una SAmax di 40.000 mq. Con l'approvazione della variante, che prevede un ampliamento dell'ambito TU_07, si introduce una maggiore potenzialità edificatoria per le aree oggetto della modifica, attualmente agricole e soggette a un indice di utilizzazione più basso. Tuttavia, questa maggiore potenzialità edificatoria non comporta un incremento del carico urbanistico complessivo all'interno dell'intero ambito TU_07. Ciò avviene perché la condizione di SAmax pari a 40.000 mq rimane invariata, costituendo un limite massimo per la superficie complessiva realizzabile nell'ambito.

Relativamente al comparto **Acque superficiali, sotterranee e ciclo idrico integrato**, la Direzione Generale Ambiente osserva che: *"Esaminata la documentazione resa disponibile, emerge che le proposte varianti al PUC si giustificano per l'accoglimento di osservazioni ricevute (V1, V2 e V3), oltre che per alcune correzioni cartografiche (da V4 a V7). Secondo la documentazione posta a Verifica di assoggettabilità alla VAS (vedasi "Relazione istruttoria") tutte le proposte varianti urbanistiche al PUC vigente "(omissis) costituiscono mere*

variazioni cartografiche e non comportano incremento del carico insediativo complessivo stabilito dal PUC, né dei singoli ambiti e distretti interessati. (omissis)".
Se tale conclusione può ritenersi obiettivamente fondata per le varianti date da correzioni cartografiche (da V4 a V7), soprattutto in virtù delle esigue superfici interessate, è invece priva di approfondimenti a supporto per le varianti V1, V2 e V3.
Non proponendo un confronto tra I.U.I. delle attuali destinazioni rispetto a quelle proposte in variante (da APA_13 a TU_07, da TUS_02b a TU_11, da APA15 a TSC_05), non è dimostrato come possa non intervenire un potenziale incremento di carico insediativo.
Rivolgendosi pertanto al documento "Norme di conformità – SR.1.03" pubblicato sul sito del Comune di Sanremo, da un sommario confronto tra I.U.I., a parte la variante V2, le varianti V1 e V3 prevedono un considerevole potenziale incremento di I.U.I. (variando da zona APA_13 e APA_ 15 a rispettivamente zona TU_07 e TSC_05), che interessa complessivamente una superficie di ca. mq. 48.000.
Pertanto, in presenza di un eventuale potenziale incremento di carico insediativo, per quanto concerne il tema del Servizio Idrico Integrato (SII) è necessario che "Rivieracqua", Gestore Unico dell'ATO Ovest, ne confermi la sostenibilità, sia per quanto attiene i segmenti fognario e depurativo, sia per quanto concerne l'approvvigionamento idrico potabile, tenuto altresì conto dell'emergenza idrica che si è dovuta fronteggiare negli anni 2022 e 2023 in particolare nel territorio della Provincia di Imperia.
Per la medesima ragione, ed anche in relazione agli scenari climatici di cui sopra, sono da incentivare i sistemi di raccolta e riutilizzo per fini compatibili dell'acqua piovana.

Alla luce di quanto sopra e in ragione degli obiettivi di attuare la gestione integrata delle risorse idriche e di massimizzare l'efficienza idrica (SRSvS – Pianeta II.4 e II.5), pur non rilevando impatti significativi che richiedano un approfondimento in fase di VAS, si raccomanda che nelle successive fasi attuative:

- il Gestore Unico dell'ATO Ovest attesti la sostenibilità degli l'interventi che implicano un aumento di carico, sia per quanto attiene i segmenti fognario e depurativo sia per quanto concerne l'approvvigionamento idrico potabile;
- vengano incentivati i sistemi di raccolta e riutilizzo per fini compatibili dell'acqua piovana.

Inoltre, al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente relativamente al comparto Acque, si raccomanda di monitorare gli impatti relativi all'approvvigionamento idrico e alla depurazione nei report di monitoraggio del PUC, al fine di traguardare gli obiettivi della SRSvS.

Relativamente agli **Aspetti geomorfologici, idraulici e sismici** si fa presente che l'Unità Organizzativa Assetto del Territorio osserva che "*Nei confronti di tali modifiche è stata condotta nell'ambito delle analisi di Piano (urbanistico) una specifica verifica geologica avente ad oggetto: Rispondenza tra le modifiche cartografiche apportate al PUC e normativa in materia di tutela geologica, idrogeologica, geomorfologia e sismica (in data novembre 2023) sostanziata in un confronto incrociato tra normativa e cartografia vigente a livello locale e sovralocale allo scopo di verificare la compatibilità delle modifiche cartografiche proposte.*
In esito alla verifica viene indicato che "le modifiche apportate al PUC non vanno a interagire con aspetti e valutazioni dal punto di vista geologico, geomorfologico e idrogeologico" ed ancora che "le modifiche cartografiche della proposta di integrazione al PUC vigente sono estremamente contenute, e non comportano differenti carichi antropici".
Sostanzialmente alla luce di quanto sopra indicato si evince che la variante non presenta trasformazioni che possono incidere sull'assetto idrogeologico e sismico dei luoghi.
A tal riguardo occorre richiamare che – proprio per le finalità attese dalla verifica di compatibilità ex art. 89 – l'espressione di parere non è dovuta laddove le varianti urbanistiche o aggiornamenti alla strumentazione urbanistica attengono esclusivamente aspetti urbanistici con effetti che non si sostanziano attraverso una ricaduta diretta sull'assetto geomorfologico dei luoghi ovvero che producono interferenze con le aree a pericolosità idro-geologica dei vigenti Piani di bacino stralcio per l'Assetto idrogeologico (PAI).
Nel caso di specie appare riscontrata la prima ipotesi, pertanto alla luce di quanto sopra esposto non paiono emergere elementi che riconducano la necessità di espressione di parere ex art.89 nell'ambito del procedimento in corso."

Analogamente l'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale osserva che "*esaminato il rapporto preliminare e tenuto presente che la variante in esame è finalizzata alla correzione cartografica di puntuali destinazioni urbanistiche d'ambito, alcune riferite a correzioni grafiche, altre ad accoglimenti di osservazioni rimaste sospese nell'ultima fase di procedura di aggiornamento dello strumento di piano, Si*

evidenzia, in funzione di quanto previsto all'articolo art. 9 comma 2 della LR 32/2012, che i Piani di bacino non prevedono il rilascio di pareri o nullaosta di questa Autorità sugli strumenti di pianificazione e loro varianti."

Alla luce di quanto sopra riportato non si rilevano impatti significativi relativi agli aspetti geomorfologici, idraulici e sismici.

Relativamente al comparto **Suolo**, e con particolare riferimento all'obiettivo della Strategia Regionale Sviluppo Sostenibile PIANETA.II.2 "Arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione", la Direzione Generale Ambiente osserva che "*La variante (in particolare le varianti V1 e V3) comporta consumo di suolo agricolo da leggersi quindi come impatto in relazione all'obiettivo di cui sopra. Ciò premesso, dovrebbe essere reso evidente quali sono le misure di mitigazione e compensazioni previste in relazione a tale impatto.*
Nelle norme del PUC di Sanremo per la zonizzazione TU7 si legge infatti quanto segue nel paragrafo "compensazioni":
"Al fine di bilanciare la perdita dei servizi ecosistemici di regolazione e mantenimento propri dei suoli derivanti dall'attuazione degli interventi previsti sulle aree libere, l'attuazione delle previsioni di nuova costruzione dell'Ambito è ammessa solo a fronte della realizzazione di interventi di compensazione ambientale in grado di ripristinare alcune funzioni ecosistemiche. Tali compensazioni potranno essere: - il consolidamento e rafforzamento della rete ecologica attraverso interventi di rinaturazione con il ripristino della diffusione di specie vegetali autoctone su siti depauperati, sui "corridoi" verdi individuati nei pressi dei crinali, sule aree individuate dalla Regione Liguria e riportate nella Carta della Biodiversità allegata al Rapporto Ambientale di VAS (Tavola S.6.04), nonché all'interno degli ambiti ATPA con l'obiettivo potenziarne il valore naturalistico; - la deimpermeabilizzazione di suoli con il ripristino della superficie vegetale. L'estensione di tali interventi dovrà avere una superficie almeno pari alla quantità di superficie permeabile, così come definita dal vigente Regolamento Edilizio Comunale, erosa dalle opere in progetto"
Posto, inoltre, che in base agli scenari climatici locali (2038-2068) di cui alla DGR 850/2021 il ponente ligure sembrerebbe soggetto ad una maggiore variazione di temperatura ed ad una maggiore diminuzione delle precipitazione rispetto al resto della Liguria, le azioni di mitigazioni e compensazione di cui sopra assumono rilevanza positiva anche in termini di adattamento ai cambiamenti climatici.

Relativamente allo stesso profilo ambientale, ARPAL evidenzia che:
"la variazione urbanistica V1 prevede la trasformazione di 5 aree afferenti all'ambito APA_13 in ambito TU_07(TUP), ovvero da Aree a Prevalenza Agricola a Tessuto Urbano Produttivo per un totale di 44.607,3 mq.
Si evidenzia che dalla consultazione della cartografia Regionale, i mappali individuati a pag.7 della Relazione di Variante ed oggetto della modifica appaiono coerenti con l'ambito APA, presentandosi come aree agricole o serre.
Si sottolinea che uno degli obiettivi della strategia Regionale per la sostenibilità Ambientale, SRSS, è arrestare il consumo del suolo e combattere la desertificazione. Pertanto gli indirizzi pianificatori del PUC dovrebbero essere rivolti a minimizzare la trasformazione e impermeabilizzazione degli ambiti territoriali agricoli e naturali e a massimizzare azioni volte al recupero dei terreni abbandonati e alla capacità di adattamento ai cambiamenti climatici.
Si fa altresì presente che nelle norme generali del PUC vigente, in merito all'ambito APA, a PAG. 10 è indicato che "nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il soggetto attuatore ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dal'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma della vigente legislazione regionale in materia".
Ciò premesso, analizzata la documentazione caricata sul sito Regionale non si ritiene di avere elementi attestanti l'evidenza che i mappali per cui è richiesta la variante urbanistica V1 sia coerente con l'ambito TU. Considerando inoltre che la modifica d'ambito permette un potenziale edificatorio maggiore, in considerazione della diversa normativa al riguardo per l'ambito TU, si richiede di provvedere alle opportune valutazioni. Più in generale per la stima del consumo di suolo cumulativo dovrà essere svolta un'analisi dello stato attuale restituendo dati quantitativi di consumo di suolo, disaggregato rispetto alle principali destinazioni di uso. Si dovrà poi provvedere alla valutazione del potenziale consumo di suolo cumulativo derivante dalla massima attuazione del piano distinguendolo per macro-categorie di uso del suolo trasformato. A fine di traguardare l'obiettivo della SRSS la valutazione dovrà concludersi specificando le previsioni di piano/le misure di mitigazioni finalizzate a massimizzare la permeabilità e la vegetazione del territorio ipotizzando anche uno

scenario quantitativo in termini di superfici complessive che potrebbero essere recuperate a compensazione del suolo impermeabilizzato.

Alla luce di quanto sopra riportato, in ragione del fatto che la maggior parte delle varianti proposte interessa aree di esigue dimensioni, che il carico urbanistico complessivo resta invariato e che il PUC in vigore prevede elementi di mitigazione e compensazione, non si rilevano impatti significativi. Tuttavia al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente in termini di consumo di suolo e adattamento ai cambiamenti climatici, si raccomanda di mettere in atto le misure di compensazione e mitigazione previste dal PUC che assumono una rilevanza positiva in un territorio particolarmente soggetto a variazione di temperatura e diminuzione delle precipitazioni. Si raccomanda inoltre di monitorare il consumo di suolo nei report di monitoraggio del PUC, al fine di traguardare l'obiettivo della SRSS.

Relativamente al comparto **Biodiversità**, ARPAL osserva che "*In relazione alla tutela della Biodiversità in ambito terrestre, l'analisi della documentazione fornita evidenzia come il progetto non abbia connessioni, dirette o indirette, con i siti Natura 2000 in ambito terrestre. Si pone tuttavia l'attenzione sulla necessità di tutela della connettività ecologica in occasione di ulteriori modifiche o antropizzazioni del tessuto urbano o in occasione di nuovi piani, programmi, progetti, interventi e attività per le patch territoriali caratterizzate da maggiore naturalità. Il caso della trasformazione da ambito agricolo ad ambito urbano può essere inquadrato in questa fattispecie: data anche l'estensione, è necessario valutare con attenzione l'effettivo stato dei luoghi, fornendo evidenze della reale tipologia di assetto territoriale, unitamente ad un'analisi delle cause che hanno portato a tale mutamento, in modo da garantire il mantenimento della funzione di connessione ecologico-funzionale svolta dell'area."*

Alla luce di quanto sopra riportato, ed in particolare del fatto che la variante non ha connessioni, dirette o indirette, con i siti Natura 2000, non si rilevano impatti significativi. Al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente, si raccomanda che nelle successive fasi di attuazione del piano vengano messi in atto tutti i possibili accorgimenti volti alla tutela della connettività ecologica.

Relativamente al comparto **Paesaggio,** il Servizio Urbanistica osserva che"*le modifiche al PUC identificate con le sigle V4, V5, V6 e V7, in ragione dell' estensione ridotta delle aree rispettivamente interessate, pur comportando una riclassificazione dei terreni anche verso categorie urbanistiche più permissive in termini di interventi possibili, risultano comunque di ridotto rilievo nell' ambito della pianificazione di livello comunale.*
Parallelamente con riferimento alle modifiche paesistiche correlate alle varianti V5 e V7, volte alla riclassificazione delle aree corrispondenti, dall' attuale categoria ISMA alla nuova ISTRTU, è da confermare il vigente regime in quanto l'estensione delle richieste varianti non corrisponde alla scala territoriale di definizione del Piano paesistico stesso. Si precisa altresì che per tali area trovano applicazione le indicazioni operative di cui al Documento congiunto Regione /Soprintendenza per l'interpretazione e l'applicazione del PTCP (anno 1999) in relazione alle aree a cavallo tra regimi paesistici differenziati.
Per le restanti varianti si evidenzia invece che le varianti V1 e V3 comportano una riclassificazione da ambito di produzione agricola (rispettivamente APA 13 e APA 15) verso la categoria del tessuto edificato di carattere produttivo nel primo caso (TU07) e di carattere residenziale nel secondo caso (TSC05) con correlata modifica anche del regime paesistico corrispondente. La ridefinizione dei confini in termini cartografici (con estensione della categoria di tessuto edificato a parti del territorio in oggi classificate agricole) determina conseguentemente una modifica della disciplina urbanistica che trova applicazione. In particolare:

- *la variante V1, che interessa un' area di 43.445 mq, corrisponde sostanzialmente alla richiesta riclassificazione urbanistica, da Ambito di Produzione Agricola APA13 a Tessuto Urbano TU07, e paesistica, da ISMA a ISTRTU, già oggetto delle osservazioni nn. 28, 66 e 159 al PUC adottato (favorevolmente valutate dalla CA con DCC 28/2017) .*
  Tale variante prospetta una riconsiderazione parziale del limite di sviluppo della zona produttiva della Valle Armea (rispetto ai terreni agricoli che corrispondono alle quote piu elevate dei versanti) disegnato dall'Amministrazione Comunale in fase di pianificazione generale del nuovo PUC, riproponendo per le aree interessate, per le motivazioni già alla base delle osservazioni sopra richiamate (avvenuta trasformazione dei suoli e presenza urbanizzazioni), sia la destinazione urbanistica del precedente PRG che il regime insediativo che vigeva ante variante paesistica apportata in sede di approvazione del Piano.

La variante determina pertanto una maggiore estensione dell' attuale ambito di Tessuto Urbano consolidato TU07 del PUC (ad includere sia i mappali oggetto delle specifiche osservazioni nonché ulteriori mappali ricompresi al fine di addivenire ad un disegno più organico del confine dell' ambito) e conseguentemente l'attribuzione all' area corrispondente della relativa normativa che ammette come funzioni caratterizzanti quelle produttive/commerciali, nelle percentuali indicate dalla norma, e possibilità di interventi sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova edificazione (IUI base=0,615 mq/mq, IUI max=0,63 mq/mq), superiori a quelle in oggi ammesse dalla disciplina della zona agricola (IUI base=0,01 mq/mq). Fermo restando pertanto l'osservanza, per gli interventi ammessi dalla nuova disciplina, del limite massimo di SA realizzabile fissato dal PUC complessivamente per l 'ambito TU07 (SA max 40.000 mq) la variante determina, con specifico riferimento alle aree in questione un incremento del carico insediativo non quantificato negli elaborati prodotti.

- *per la variante V3, di estensione pari a 3.573 mq, trattasi di traslazione del confine tra ambiti urbanistici con diverse possibilità insediative (Ambito di Produzione Agricola APA15 IUI=0,01 e Tessuto Sparso di Contorno TSC5 IUI base=0,088 mq/mq e IUI max 0,095 mq/mq) e paesistici con diversi livelli di tutela (ISMA insediamento sparso soggetto a mantenimento e IDMOA insediamento diffuso soggetto a modificabilità) volta ad assumere quale limite di separazione tra tali classificazioni l'elemento fisico costituito dal tracciato viario esistente. In relazione al potenziale incremento di carico insediativo si richiamano le considerazioni sopra espresse per la variante V1 in ragione delle maggiori possibilità di intervento introdotte nell'area e nel contempo del necessario rispetto del tetto massimo ammissibile indicato dal PUC complessivamente per l'ambito TSC5 (SA max=4.000 mq) non modificato dalla variante in esame.*

La variante identificata con la sigla V2 comporta la rettifica, per un' area di 4.593 mq, del confine tra l'ambito del Tessuto Urbano Storico TUS02b e quello del Tessuto Urbano a margine TU11 del PUC, in coerenza con le caratteristiche dell'edificato esistente e con la più vasta classificazione nel regime TU di scala paesistica in cui ricade. Tale variante non determina pertanto nè necessità di modifica del Piano paesistico né in termini di funzioni ammesse invariate rispetto alle attuali (corrispondenti a residenza, uffici, commercio, strutture ricettive….) ma consente possibilità attuative che risultano ampliate con riferimento sia ai possibili interventi sul patrimonio edilizio esistente sia alla nuova edificazione, che viene ammessa anche in questo caso nell'osservanza del limite massimo fissato dal PUC per l' ambito TU11."

Alla luce di quanto sopra riportato, ed in particolare del fatto che le varianti proposte risultano di ridotto rilievo nell'ambito della pianificazione di livello comunale o che comunque non modificano il limite massimo di SA fissato dal PUC, non si rilevano impatti significativi, fermo restando le eventuali indicazioni di carattere urbanistico che potranno essere fornite nell'ambito del parere urbanistico di cui al comma 6 art. 38 della L.r. 36/1997.

Conclusioni

L'istruttoria, svolta sulla base dell'esame del Rapporto Preliminare e dei pareri pervenuti da parte dei soggetti competenti in materia ambientale consultati, ha evidenziato come le componenti ambientali siano state prese in considerazione nella formulazione della variante urbanistica.

Alla luce di quanto esposto nella presente relazione, ed in particolare del fatto che alcune delle varianti proposte risultano di ridotto rilievo nell'ambito della pianificazione di livello comunale e le restanti modifiche, pur introducendo una maggiore potenzialità edificatoria delle aree interessate, non determinano un aumento del carico urbanistico complessivo degli ambiti modificati grazie al mantenimento della condizione di SAmax, che costituisce il limite massimo per la superficie complessiva realizzabile, non si ravvede la necessità di effettuare ulteriori approfondimenti ed analisi mediante la redazione di un Rapporto Ambientale. Resta fermo che alcuni profili ambientali richiederanno un'attenzione particolare nelle successive fasi attuative, mettendo in atto tutte le misure compensative e mitigative degli impatti, e controllando gli effetti del piano nei periodici report di monitoraggio del PUC.

Per le argomentazioni complessivamente espresse nella presente relazione, si ritiene che le previsioni delle varianti al PUC indicate in oggetto **non debbano essere assoggettate alla procedura di VAS** ai sensi degli artt.9 e sgg della l.r.n.32/2012 e s.m.

Al fine di prevenire, evitare o mitigare i potenziali effetti sull'ambiente si raccomanda di considerare quanto indicato dai soggetti competenti in materia ambientale per le successive fasi di progettazione, che qui si sintetizza:

1. Si raccomanda che nelle successive fasi attuative il Gestore Unico dell'ATO Ovest attesti la sostenibilità degli l'interventi che implicano un aumento di carico sia per quanto attiene i segmenti fognario e depurativo, sia per quanto concerne l'approvvigionamento idrico potabile.
2. Si raccomanda di incentivare i sistemi di raccolta e riutilizzo per fini compatibili dell'acqua piovana.
3. Si raccomanda di mettere in atto le misure di compensazione previste dalla normativa del PUC di cui al paragrafo "compensazioni" relativo all'ambito TU7.
4. Si raccomanda di mettere in atto tutti i possibili accorgimenti volti alla tutela della connettività ecologica.
5. Si raccomanda che nei periodici report di monitoraggio del PUC vengano controllati gli effetti del piano relativamente al comparto acque (impatti relativi all'approvvigionamento idrico e alla depurazione) e al consumo di suolo

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

F.to Il Direttore
Servizio Pianficazione Territoriale e VAS
(Ing. Alessandro Croce)

REGIONE LIGURIA **Direzione Generale Territorio** **Servizio Urbanistica**	**RELAZIONE TECNICA** **n. 1 del 15.1.2025**
Oggetto: Comune di Sanremo (IM) Varianti urbanistiche al vigente Piano Urbanistico Comunale, ex art 44 della LR 36/1997 e s.m., con correlate proposte di modifica all'assetto insediativo di livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico, e ulteriori correzioni cartografiche	

Premesse

Il Comune di Sanremo è dotato di Piano Urbanistico Comunale in vigore dal 9.5.2019**.**

Con DCC n. 87 del 30/11/2023 ad oggetto "*Adeguamento del PUC alle osservazioni accolte dal Comune e non trattate dalla Regione in sede di approvazione dello strumento urbanistico ed ulteriori correzioni cartografiche.* "il Comune ha adottato, ai sensi dell'art 44 della LR 36/1997 e s.m., alcune modifiche allo strumento urbanistico generale sinteticamente riconducibili a tre categorie principali:

1. modifiche conseguenti all'accoglimento di osservazioni pervenute in fase di pubblicazione del PUC adottato con DCC n. 67 del 16/10/2015 (oss. n. 28, 66 e 159), accolte dal Comune con DCC n. 28 del 16/05/2017, ma non esaminate dalla Regione in fase di approvazione del Piano in quanto, pur avendo carattere sostanziale, non erano state debitamente adottate e pubblicate ai sensi dell'allora vigente art. 38 c. 6 della L.R. 36/1997 e s.m.i;
2. modifiche volte alla ridefinizione del confine tra ambiti del tessuto edilizio del centro urbano al fine di una maggiore corrispondenza alle caratteristiche del costruito;
3. correzioni cartografiche derivanti da riclassificazioni di porzioni di ambiti apportate per addivenire ad una maggiore coerenza con lo stato dei luoghi.

Tali varianti, in alcuni casi comportanti anche proposta di modifica all'assetto insediativo di livello locale del PTCP, corrispondono nello specifico:

- alla prima categoria la Variante V1 - comportante proposta di modifica da ambito di produzione agricola APA13 ad ambito del tessuto urbano TU07 del vigente PUC e correlata richiesta di variante al PTCP da IS-MA a IS-TR-TU, delle aree già oggetto di accoglimento delle osservazioni di cui alla sopra richiamata DCC 28/2017, più ulteriori porzioni aggiuntive (sup totale 43.445 mq);
- alla seconda categoria la Variante V2 – comportante proposta di modifica del confine tra gli ambiti TUS-02b tessuto urbano storico e TU11 tessuto urbano al fine di stralciare dal Centro Storico una porzione di edificato più recente (sup totale 4.593 mq)
- alla terza categoria le varianti V3, V4, V5, V6 e V7 relative rispettivamente a:

- Variante V3 - proposta di modifica dei perimetri degli ambiti di PUC conseguente a parziale riclassificazione da ambito di produzione agricola APA15 a tessuto sparso di contorno TSC05, e contestuale modifica di PTCP da IS-MA a ID-MO-A (sup totale 3.573 mq)
- Variante V4 - proposta di modifica del confine tra l'ambito di tutela paesistico ambientale ATPA02 e l'ambito di produzione agricola APA14 (sup totale 9,6 mq);
- Variante V5 - proposta di modifica nel PUC del confine tra l'ambito di produzione agricola APA13 e l'ambito del tessuto urbano TU07, e contestuale riclassificazione nel PTCP da ambito IS-MA a IS-TR-TU (sup totale 68,1 mq);
- Variante V6 - proposta di modifica del confine tra l'ambito di produzione agricola APA12 ed il distretto di trasformazione DT11 (sup totale 9,5 mq);
- Variante V7 - proposta di modifica nel PUC del confine tra l'ambito di produzione agricola APA13 a tessuto urbano TU07, e contestuale riclassificazione nel PTCP da ambito IS-MA a IS-TR-TU (sup totale 16 mq).

Con riferimento a tali varianti con nota n. 126973 del 22/12/2023, il Comune ha trasmesso alla Regione (prot.reg. n 1884949 del 27/12/2023) la seguente documentazione, ai fini dell'attivazione del procedimento di approvazione urbanistica ai sensi del combinato disposto dell'art 44 e dell'art 38, comma 2, della LR 36/1997 e s.m.:

- Tav. 1 Estratti Variazioni cartografiche al PUC e PTCP: V1 OSS (28 -66-159), AD.OSS_01 e AD.OSS_02;
- Tav. 2 Estratti Variazioni cartografiche al PUC: V2;
- Tav. 3 Estratti Variazioni cartografiche al PUC e PTCP: V3;
- Tav. 4 Estratti Variazioni cartografiche al PUC: V4;
- Tav. 5 Estratti Variazioni cartografiche al PUC e PTCP: V5;
- Tav. 6 Estratti Variazioni cartografiche al PUC: V6;
- Tav. 7 Estratti Variazioni cartografiche al PUC e PTCP: V7 (07a - 07b);
- Relazione di Variante;
- Elaborazione del Rapporto Ambientale ai sensi della L.R. 32/2012;
- Rispondenza tra le modifiche apportate al PUC e Normativa in materia di tutela geologica, idrogeologica, geomorfologica e sismica.

Con la medesima nota lo stesso Comune ha richiesto al Servizio regionale Pianificazione Territoriale e Vas l'avvio della procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS, di cui all' art.13 della LR 32/2012 e s.m ed al Settore regionale Assetto del Territorio l'espressione del parere ex art 89 del DPR 380/2001 e s.m..

Considerazioni e valutazioni

Dall' esame della documentazione trasmessa si evince che le varianti, adottate dal Comune di Sanremo con la sopra citata DCC n. 87/2023, sono sinteticamente riconducibili alle seguenti proposte di riclassificazione urbanistica al Piano Urbanistico Comunale vigente e di correlata modifica del regime dell'assetto insediativo di livello locale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico:

cod. variante	Sup. mq	PUC vigente		PTCP assetto insediativo livello locale	
		vigente	variante	vigente	variante
V1	Totale 43.445 mq Oss 28 – 20.421,6 mq Oss 66 4526,1 mq Oss 159 5.432,3 mq (adeg. cartogr. per uniformare ambito) AD Oss 01 9.681,5 mq AD Oss 01 4545,8 mq	APA 13	TU07	ISMA	IS TR TU
V2	4.593 mq	TUS02b	TU11	TU invariato	
V3	3.573,9 mq	APA15	TSC05	ISMA	ID MO A
V4	9,6 mq	ATPA02	APA14	ISMA invariato	
V5	68,1 mq	APA13	TU07	ISMA	IS TR TU
V6	9,5 mq	APA12	DT11	AE invariato	
V7	Totale 16 mq V7a 10,8 mq V7b 5,2 mq	APA13	TU07	ISMA	IS TR TU

Modifiche al PUC identificate con le sigle V4, V5, V6 e V7:

- **la variante V4** prevede una correzione cartografica per inglobare un'area esigua, pari a circa 10 mq, individuata dal Piano come area di tutela paesistico ambientale ATPA02, e classificata dal PTCP nel regime ISMA, nella contigua area a produzione agricola APA14;
- **la variante V5** prevede la modifica della denominazione urbanistica, di un'area di circa 70 mq, dall'attuale classificazione di ambito di produzione agricola APA13 ad ambito di tessuto urbano consolidato a carattere produttivo TU07 e parallelamente la sua riclassificazione paesistica da ambito ISMA ad ambito ISTRTU del PTCP;

- **la variante V6** prevede la correzione cartografica di un'area esigua, pari a circa 10 mq, individuata nel Piano come area di produzione agricola APA12, e classificata dal PTCP nel regime AE, in distretto di trasformazione DT11;
- **la variante V7** è volta ad annettere due aree, individuate come V7a e V7b di estensione complessiva estremamente ridotta (16 mq), appartenenti all'ambito di produzione agricola APA13 nel contiguo ambito di tessuto urbano consolidato a carattere produttivo TU07, modificandone nel contempo la classificazione paesistica dall' attuale regime ISMA nel nuovo regime ISTRTU.

Tali modifiche, per estensione ridotta delle aree rispettivamente interessate, pur comportando una riclassificazione dei terreni anche verso categorie urbanistiche più permissive in termini di interventi possibili, risultano comunque di scarsa rilevanza urbanistica in rapporto alla scala della pianificazione comunale **configurando nei fatti meri adeguamenti allo stato dei luoghi.**

Parallelamente con riferimento alle **modifiche paesistiche correlate alle varianti V5 e V7** volte alla riclassificazione delle aree corrispondenti dall'attuale categoria ISMA nella nuova ISTRTU **è da confermare il vigente regime in quanto l'estensione della richiesta variante non corrisponde alla scala territoriale di definizione del Piano paesistico stesso**. Si precisa altresì che per tale area trovano applicazione le indicazioni operative di cui al Documento congiunto Regione /Soprintendenza per l'interpretazione e l'applicazione del PTCP (anno 1999) in relazione alle aree a cavallo tra regimi paesistici differenziati.

Modifiche al PUC identificate con le sigle V1, V2 e V3:

- **la variante V1** (che propone la riclassificazione urbanistica da Ambito di Produzione Agricola APA13 a Tessuto Urbano TU07, e paesistica da insediamenti sparsi soggetti a mantenimento ISMA a insediamenti sparsi in regime di trasformabilità verso tessuto urbano ISTRTU) corrisponde sostanzialmente ai terreni, già oggetto di analoghe richieste di modifiche in base alle osservazioni nn. 28, 66 e 159 (presentate al PUC adottato e favorevolmente valutate dalla CA con DCC n. 28/2017 nonché ad ulteriori porzioni di aree agricole, ad essi correlate, per un'estensione complessiva pari a 43.445 mq.
  Tale variante comporta una riconsiderazione parziale del confine di sviluppo della zona produttiva della bassa Valle Armea rispetto alla zona agricola che caratterizza le quote più elevate dei versanti laterali, che era stato individuato dal Comune in fase di redazione del PUC, nell'obiettivo di limitarne l'estensione alle sole aree già trasformate o a quelle che, per stato dell'urbanizzazione o per caratteristiche morfologiche, meglio si prestavano a tale utilizzo. In tale sede sia a scala urbanistica che paesistica l'area produttiva TU veniva circoscritta al fondo valle ed alle quote più basse dei versanti laterali restituendo invece ad un utilizzo agricolo le altre parti del territorio anche attraverso la proposta riclassificazione del PTCP per molte delle aree di versante dal regime ISTRTU originariamente indicato dal PTCP verso il più tutelante regime ISMA
  La scelta della CA di riproporre a scala urbanistica, con la variante in oggi in esame, per una parte di tali aree destinate dal PUC all'uso agricolo, nuovamente una destinazione produttiva e di riattribuire a scala paesistica un regime di trasformabilità, ha origine pertanto dall' accoglimento delle motivazioni alla base delle osservazioni presentate al PUC in allora adottato che riconoscevano ai terreni interessati un carattere già parzialmente trasformato in termini di uso del suolo e di infrastrutturazione che ne giustificava sia l' assimilazione alle aree produttive in ampliamento del contiguo ambito TU 07 che l' attribuzione di un regime di trasformabilità TR dell' insediamento sparso esistente verso un assetto maggiormente strutturato (ISTRTU).
  La modifica cartografica del confine e la riclassificazione urbanistica delle aree interessate determina conseguentemente l' attribuzione alle stesse della normativa dell' ambito TU07 che ammette come funzioni caratterizzanti quelle produttive/commerciali, nelle percentuali indicate dalla norma, e possibilità di interventi sia sul patrimonio edilizio esistente che di nuova edificazione (attraverso l' applicazione di un IUI base=0,615 mq/mq e IUI max=0,63 mq/mq) fermo restando il rispetto delle percentuali di destinazione d' uso stabilite dal PUC e di una SA max complessiva per tutto l' ambito TU07 di 40.000 mq.
  Trattandosi di aree di versante caratterizzate da una maggiore visibilità nonché da uno sviluppo morfologico del terreno che comporta la necessità, ai fini di un utilizzo produttivo, di opere di rimodellamento nonché di interventi di adeguamento dell' infrastrutturazione viaria esistente più incisivi rispetto alle esigenze derivanti da una sua destinazione agricola, la variante proposta dal Comune, e la correlata modifica del Piano Paesistico, richiedono la definizione di un sub-ambito all' interno del più vasto ambito TU07 con specifici parametri urbanistici e appositi accorgimenti necessari, nel caso in esame, per garantire un più attento e corretto inserimento paesistico/ambientale dei futuri interventi. Tale variante risulta **pertanto ammissibile e subordinatamente alla perimetrazione cartografica all'interno dell'ampliato ambito TU07 di un nuovo sub-ambito (IV n…..) ed alla integrazione/modifica della pertinente disciplina nei seguenti termini**:
  - riduzione del parametro relativo all' altezza massima (rispetto all'attuale valore che trova applicazione per l'ambito TU07) in termini maggiormente congrui con le quote più elevate delle aree interessate ed in coerenza con quelli già indicati dal PUC per i distretti di versante (es. DT5 e DT10);

- richiamo alla necessaria predisposizione, in fase di progettazione attuativa dell'intervento, del prescritto Studio Organico d'Insieme ex art. 54 delle NTA del PTCP che, in relazione alle caratteristiche dell' area e del suo intorno, dovrà individuare specifiche regole (integrative di quelle già presenti nel PUC per l' ambito TU07 alla voce "*disciplina paesistica di livello puntuale*") volte a garantire un corretto inserimento delle opere che ne riduca l' impatto paesaggistico nonché opportune azioni di mitigazione/compensazione ambientale, con attenzione pertanto non solo ai nuovi volumi edilizi ma anche alla realizzazione di accessi e la sistemazione degli spazi esterni (piazzali manovra/deposito…) di pertinenza dell' attività.

.

- **la variante V3** prevede la riclassificazione di una striscia di terreno di superficie pari a 3.575 mq, **da area di produzione agricola APA15** (frapposta tra gli ambiti APA09 e TSC05) **in tessuto sparso di contorno TSC05.** In coerenza con tale modifica urbanistica è proposta per i terreni interessati la riclassificazione paesistica da **ISMA al nuovo regime IDMOA** di estensione pari a 3.573 mq.
  Tale variante urbanistica e la correlata modifica al PTCP risultano condivisibili nei termini proposti dal Comune andando ad assumere quale confine tra i due diversi ambiti urbanistici e paesistici il limite fisico costituito dal tracciato della strada G. Pascoli.

- **la variante V2** è finalizzata a ricomprendere nel **tessuto urbano residenziale TU11 una parte del tessuto urbano storico TUS (sotto-ambito TUS-2b)** di estensione stimata pari a 4.593 mq, ricompresa nel regime TU del PTCP.
  Tale variante non determina pertanto né la necessità di modifica del Piano paesistico né di modifiche in termini di funzioni ammesse (residenza, uffici, commercio, strutture ricettive….), ma solo di possibilità di intervento che risultano ampliate per l' ambito TU11 sia con riferimento al patrimonio edilizio esistente che alla nuova edificazione.
  In ragione delle caratteristiche degli immobili interessati corrispondente a edifici di più recente costruzione rispetto alla parte storica dell'edificato e della uniforme classificazione TU del Piano Paesistico che non ne determina l' assoggettamento ad una specifica ed autonoma disciplina paesistica (valutandolo come parte del costruito nella quale prevalgono le più generali problematiche di ordine urbanistico a cui pertanto deve farsi riferimento per la definizione della relativa normativa) **si ritiene la variante urbanistica proposta dal Comune condivisibile**.

Valutazioni conclusive

Sulla base di quanto sopra complessivamente considerato e valutato si ritiene che le varianti urbanistiche e le correlate varianti paesistiche di seguito elencate:

- variante V1 – riclassificazione urbanistica **da APA13 a sub-ambito dell'ambito TU07 del PUC e correlata modifica da ISMA a ISTRTU del PTCP**
- variante V2 - riclassificazione urbanistica da **TUS2b a TU11**
- variante V3 - riclassificazione urbanistica **da APA 15 a TSC05 del PUC e correlata modifica da ISMA a IDMOA del PTCP**

ad avvenuto adeguamento ai rilievi sopra indicati possano essere approvate ai sensi del combinato disposto dell'art. 38, comma 10, della LR 36/1997 e dell'art. 80, comma 2, n. 1) della LR 11/2015.
Sono altresì condivisibili gli adeguamenti riconducibili alle varianti nn. 4, 5, 6 e 7, fermo restando che alla loro approvazione si provvederà nella sopracitata fase di cui al comma 10 dell'art. 38 della LR 36/1997.

F.to Il Responsabile del Procedimento
(Arch. Maurella Pressato)

F.to Il Dirigente
(Arch. Luana Lapini)

Iter di predisposizione e approvazione del provvedimento

Identificativo atto 2025-AC-75

Compito	Completato da	In sostituzione di	Data di completamento
Approvazione Amministratore proponente	Marco SCAJOLA		03/02/2025 16:07
* Approvazione Direttore generale/Vicedirettore generale (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		03/02/2025 16:07
* Approvazione Legittimità	Maria Paola TORRE	Daniele CASANOVA	03/02/2025 14:55
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Luana LAPINI		03/02/2025 14:44
* Approvazione Dirigente (regolarità amministrativa tecnica e contabile)	Alessandro CROCE		03/02/2025 14:41
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Luana LAPINI		03/02/2025 14:23
* Validazione Responsabile procedimento (Istruttoria)	Anna BERTONASCO		03/02/2025 14:21

* 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: 07-02-2025 11:47:35
Certificato valido dal 06-10-2023 al 06-10-2026